

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 G 5 - 1986/8

BERICHT

betreffend die Prüfung des Bauvorhabens
Graz, Ulrichsweg 51-59

Bauträger: GWS-Heimstätte, gemeinn. Gesell-
schaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen
8010 Graz, Steyrergasse 5

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat das von der GWS-Heimstätte, gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau, 8010 Graz, Steyrergasse 5 errichtete Wohnobjekt Graz, Ulrichsweg 51-59, überprüft.

Mit der Durchführung der Prüfung war Architekt Gerhard Haidvogel, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, Graz, als vom Landesrechnungshof beauftragter Sachverständiger betraut.

Am 10. Juni 1988 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

DRR Dr. Ingrid Klug

Von der GWS-Heimstätte:

Mag. Wolfgang Henökl, Geschäftsführer

Ing. Franz Holzinger

Baumeister Ing. Gerhard Fleissner

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

OBR Dipl.Ing. Walter Kuschel

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat

Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

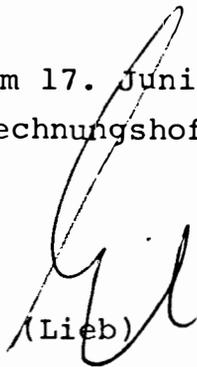
Architekt Gerhard Haidvogel, staatlich befugter und beeideter
Ziviltechniker, als vom Landesrechnungshof mit der Prüfung
beauftragter Sachverständiger

Dipl.Ing. Dieter Paulitsch, Büro Architekt Gerhard Haidvogel

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

Graz, am 17. Juni 1988

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)

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 G 5 - 1986/2

B E R I C H T

betreffend die Prüfung
des Bauvorhabens Graz, Ulrichsweg 51-59

Bauträger: GWS-Heimstätte
gemeinn. Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen, 8010 Graz, Steyrergasse 5



Handwritten signature
11/5/88

INHALTSVERZEICHNIS

=====

		Seite
1.0	ALLGEMEINES	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Prüfvorgang	3
1.3	Beschreibung des Bauvorhabens	5
2.0	PRÜFERGEBNISSE	7
2.1	Grundstück	7
2.2	Planung	8
2.3	Einreichung zur WBF	12
2.4	Baumeisterarbeiten Bietgemeinschaft Firmen Webern-Pongratz	17
2.4.0	Einleitung Baumeister	17
2.4.1	I. Erdarbeiten	23
2.4.2	II. Maurerarbeiten und Regie	26
2.4.3	III. Beton- und Stahlbetonarbeiten	29
2.4.4	IV. Isolier- und Dämmarbeiten	33
2.4.5	V. Versetzarbeiten	35
2.4.6	VI. Verputzarbeiten	37
2.4.7	VII. Estriche und Betonböden	41
2.4.8	VIII. Kanalisierung im Haus	43
2.4.9	X. Außenkanal und Regenauffangbecken	43
2.4.10	Nachtragsanbote, Arbeiten außer Anbot	49
2.4.11	Stützmauer	53
2.5	Straßen-, Gehsteig,- und Hofbefestigung Fa. Teerag-Asdag	60
2.6	Steinmetzarbeiten Fa. Pirstner-Schleicher	64
2.7	Bodenbelagsarbeiten Fa. Haase	66
2.8	Fliesenlegerarbeiten Fa. Lipp	68
2.9	Zimmermannsarbeiten I Fa. Heidinger	71
2.10	Zimmermannsarbeiten II Fa. Prix	75
2.11	Spenglerarbeiten Fa. Stoppacher	77
2.12	Dachdeckerarbeiten Fa. Fischer	81
2.13	Tischlerarbeiten Fa. Zöschner	83

2.14	Schlosserarbeiten	Fa. König OHG	86
2.15	Glaserarbeiten	Fa. Temmel	90
2.16	Maler- u. Anstreicher	Fa. Kolly	93
2.17	Jalousien	Fa. Planegger	95
2.18	Gartengestaltung	Fa. Kohlfürst	96
2.19	Schwazdeckerarbeiten	Fa. Fischer	98
2.20	Sanitärinstallation u. Lüftungsanlagen	Fa. Krobath	101
2.21	Elektroinstallationen	Fa. Jäger	104
2.22	Schutzraumeinbauteile	Fa. Janisch	109
2.23	Künstl. Gestaltung	Herr Pfob Fa. Webern	110
2.24	Heizzentrale u. Zentralheizungsanlage	Fa. Wagner	111
2.25	Sonstige Herstellungen	Diverse Firmen	114
2.26	Einrichtungsgegenstände	Fa. Ferch Fa. Gruber	118
2.27	Abschlagszahlungen, Preisberichtigungen, Pönale		120
2.28	Örtliche Bauaufsicht, Bautagebuch		126
2.29	Planunterlagen		129
2.30	Gebühren f. Planung, Bauleitung u. Bauverwaltung		130
2.31	Zusammenfassung		135
3.0	BEILAGEN		
3.0.0	Beilagenverzeichnis		

1.0 ALLGEMEINES

=====

1.1 AUFGABENSTELLUNG

=====

Der Landesrechnungshof hat mich mit Schreiben vom 23. 9. 1986 beauftragt, das Bauvorhaben

Graz-Andritz, Ulrichsweg 51-59

einer bautechnischen Überprüfung gemäß nachfolgendem Leistungsbild zu unterziehen.

Das Bauvorhaben wurde von der

GWS-Heimstätte
gemeinnützige Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen
8010 Graz, Steyrergasse 5

errichtet.

Die Prüfung umfaßt folgende Bereiche:

Quantitative Überprüfung

1. Planungskontrolle

- a) Überprüfung der Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit den genehmigten Einreichplänen.
- b) Überprüfung der tatsächlichen Ausführung auf Übereinstimmung mit den Ausführungs- und Detailplänen.

2. Leistungs- und Massenprüfung

- a) Baumeisterarbeiten
- b) Professionisten (ohne Haustechnik)
- c) Professionisten der Haustechnik

jeweils umfassend

- * Überprüfung der Massen auf Übereinstimmung mit dem Anbot
 - * Überprüfung der Massen auf Übereinstimmung mit der Wirklichkeit
 - * Rechnerische Überprüfung der Kosten (errechnet aus Massen und Einheitspreis)
 - * Überprüfung der Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsanboten und Regearbeiten.
3. Überprüfung von Preisberichtigungen im Zusammenhang mit den zu den jeweiligen Stichtagen erbrachten Leistungen.

Qualitätskontrolle

1. Überprüfung der Planungsunterlagen (Pläne, Leistungsverzeichnis aller Gewerke) auf Übereinstimmung mit den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Steiermark.
2. Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
3. Aufzeigen von technischen Planungsmängeln (Befund).
4. Feststellen von Ausführungsmängeln (Befund).
5. Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen bzw. Feststellung nicht vorhandener, jedoch erforderlicher Prüfatteste.
6. Überprüfung der Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen.
7. Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht.

1.2 PRÜFVORGANG

=====

Nach Auftragserteilung vom 23.9.86 erfolgte eine erste Kontaktnahme im Beisein des Referenten des LRH mit Organen des Bauträgers, im folgenden "GWS" genannt.

Nach einigen Urgenzen und örtlicher Besichtigung der Baustelle wurden folgende Unterlagen am 20.10.1986 von der GWS dem Prüfer übergeben:

- 2 Ordner - mit Unterlagen der Bauvorbereitung
(div. Verträge und Schriftverkehr etc.)
- 1 Ordner - mit den baubewilligten Plänen
- 3 Ordner - mit den diversen Plänen
- 1 Ordner - mit sämtlichen Ausschreibungen
- 1 Ordner - Einreichung und Kalkulation
- 1 Ordner - Unterlagen E-Heizung

Nach weiterer Urgenz wurden folgende Unterlagen am 19.12.1986 von der GWS zur Verfügung gestellt:

Endabrechnung RA 14

Massenermittlungen: Steinmetz
Fußböden
Fliesen
Zimmermann
Spengler
Dachdecker
Tischler
Maler
Schwarzdecker
Zaun
Bodenmarkierung
Asphaltierung
Bautagebuch und
Aufmaßblätter Fa.Krobath

Rohbauabrechnung

Aufträge:

Baumeister, Architekt,
Statiker, Steinmetz,
Fußböden, Fliesen,
Zimmermann, Spengler,
Dachdecker, Tischler,
Schlosser, Glaser,
Maler, Jalousien,
Bodenmarkierung,
Zaunanlage, Gehsteig und
Straßen, Gartengestaltung,
Schwarzdecker u. Spengler,
Sanitärinstallation,
Elektroinstallation,
Schutzraum, Entlüftung,
künstl. Gestaltung, E-Herde
u. Waschmaschinen, Heizung,
Kanalanschluß,
Wasseranschluß, E-Anschluß,
Gasanschluß, Sonderwünsche

Bescheide, Korrespondenz

Bautagesberichte

7 Rechnungsordner

baubewilligte Pläne

Anbote der 2.u.3.Bieter.

Der Rechtsakt 44 G 132/81 wurde von der RA 14
zur Verfügung gestellt.

Die Richtigkeit von Plänen, Leistungen und Be-
rechnungen wurde durch stichprobenartige Nach-
schau, Nachmaß und eigene Ermittlungen am Bau
überprüft.

Ergänzende Erhebungen wurden beim Bauträger und
beim Rechtsnachfolger der verstorbenen Architek-
ten durchgeführt.

Die Prüfergebnisse wurden für einzelne Tätig-
keitsbereiche (z.B. Planung, Einreichung) kapi-
telweise zusammengefaßt.

1.3 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Das Bauvorhaben liegt in Graz-Andritz auf der Grundstücksnummer 526/1, KG Andritz.

Der Baugrund ist ein etwa 10% geneigter Westhang an der Einmündung des Ulrichsweges in den Viktor Zack Weg gelegen und 4394m² groß.

Nach dem ortsplanerischen Gutachten der Fachabteilung 1b der Stmk.Landesregierung vom 24.11.1981, GZ.LBD-1b 522 Ga 1/297-1981 liegt der Baugrund im reinen Wohngebiet und ist eine Bebauungsdichte von 0,5 bei zweigeschoßiger Bebauung möglich.

Die umliegenden Grundstücke sind im wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebaut.

Das Bauvorhaben besteht aus fünf zweigeschoßigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 26 Wohnungen, von denen eines einzeln und je zwei in gekuppelter Bauweise errichtet sind.

Im ursprünglichen Projekt sind diese Häuser voll unterkellert und mit Flachdächern versehen gewesen, später wurden im Zuge einer Umplanung die Unterkellerungen von vier Häusern weggelassen und durch ausgebaute Dachgeschoße ersetzt.

Außerdem wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine ursprünglich nicht vorgesehene ca.80m lange Stützmauer errichtet.

Die zwischen den Häusern verbleibenden Freiflächen werden teilweise durch Stützmauern abgefangen und durch befestigte und befahrbare Gehwege aufgeschlossen.

An der nördlichen Ecke des Grundstückes sind PKW-Abstellplätze angelegt.

Ver- und Entsorgung, Heizung:

Wasserversorgung:	Stadtwerke Graz
Abwässer, Meteorwasser:	Öffentl. Kanalnetz
Müll:	Öffentl. Müllabfuhr
Stromversorgung:	Stadtwerke Graz
Telefon:	Österr. Post- u. Telegrafverwaltung
Heizung:	Warmwasserheizung mit zentralem Heizhaus, Gasfeuerung
Warmwasserversorgung:	Elektrowarmwasser- bereiter in Bad und Küche

Konstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente Stahlbeton
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
Tragende Wände:	Ziegelmauerwerk, Vollwärmeschutz
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschoßdecken:	Stahlbetonplatten
Treppen:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Brettlbinder, Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Bitumen, Eternit- doppeldeckung
Fußböden:	Teppich, Keramik
Fenster:	Holz
Türen:	Holz, Stahlzargen
Kamine:	1 Notkamin pro Wohnung Ø 16 1 Zentralheizkamin

2.0 P R Ü F E R G E B N I S S E

2.1 GRUNDSTÜCK

Das Grundstück für das Bauvorhaben:

Graz Ulrichsweg 51-59
(ursprünglich Viktor Zack Weg)

gelegen in der

KG. Graz-Andritz
Grundstücksnummer 526/1, GZ. 75

wurde laut Kaufvertrag vom 22.2.1977 von der GWS erworben.

Der Kaufpreis für das 4394 m ² große Grundstück betrug S 350,--/m ² , also insgesamt	S 1,537 900,--
Hiezu sind Nebenkosten von entstanden.	S 213 832,--
Weiters Verzinsungsbeträge für die in Raten geleistete Abzahlung des Grundstückspreises von	S 457 962,--
und ein Wertsicherungsbetrag von	S 426 921,--
sodaß sich per 7.4.1982 Gesamtgrundstückskosten in der Höhe von	S 2,636 615,--
das sind aufgerundet ergaben.	S 2,637 000,--

Diese Grundstückskosten wurden auch in den Anwartschaftsvertrag für die künftigen Wohnungseigentümer aufgenommen.

Die Zinsberechnung und die Wertanpassung sind richtig errechnet worden.

2.2 PLANUNG:

=====

Die erste Planung wurde vom Arch.Büro Peneff-Ilgerl-Walch, die zweite Planung vom Planungsbüro der GWS unter teilweiser Mitwirkung des Architekturbüros durchgeführt. Die Kanalbestandspläne wurden von der Baufirma Pongratz hergestellt.

Die erste Einreichplanung des Arch.Büros für das Bauverfahren 1978 geht auf den Übersichtsplan 526/51 (Übersichtsplan Kanal, Außenanlagen, Lageplan, im Maßstab 1/200 vom 5. 7. 1976) zurück, in welchem fünf zweigeschoßige Häuser dargestellt sind, teilweise in gekoppelter Bauweise (2+2+1) mit insgesamt 26 Wohnungen.

Durch das Versetzen der Geschoße und der Aufschließung der Wohnungen von den verschiedenen Stiegenpodesten wird versucht, den Gegebenheiten des Geländes, nämlich dem nach NW abfallenden Hang, Rechnung zu tragen.

Schon aus dem Lageplan 1/200 ist ersichtlich, daß dies nur zum Teil gelungen ist, da sich niveaugleiche Geschoßgrundrisse über drei Höhenschichtenlinien erstrecken und somit Schwierigkeiten bei der Einbindung in das Gelände zu erwarten sind, welchen in der Planung der Außenanlagen nicht Rechnung getragen wurde. Woher die in dem Lageplan eingetragenen Höhenschichtenlinien stammen, ist, da die Planverfasser inzwischen verstorben sind, nicht mehr eruierbar.

Aus dem später im Februar 1982 hergestellten Schichtenlinienplan des Ing.Konsulenten für Vermessungswesen, Dipl.Ing. Kukuvec, geht jedoch eindeutig hervor, daß in wesentlichen Bereichen, insbesondere im südöstlichen Grundstückseck, die Schichtenlinien des Lageplanes von 1976 falsch eingetragen sind.

Nach Beauftragung durch die GWS wurden vom Arch.Büro die Einreichpläne (Schnitte, Grundrisse, Ansichten) hergestellt und zwar zum größten Teil in Form von Ausführungsplänen 1/50. Die darin eingetragenen Eingangsniveaus, insbesondere beim Haus 51 (AX), z.B. Kote 389,50, ergeben jedoch im Zusammenhang mit dem gegebenen Gelände eine nahezu unausführbare Situation.

Allerdings ist durch das Vorhandensein der vollen Unterkellerung aller Häuser bei Beibehaltung des Grundkonzeptes noch eine Umplanung möglich, welche bei entsprechender Höhenanpassung der einzelnen Gebäudeteile an das vorhandene Gelände eine

Bewältigung der Aufgabe ohne einen Geländesprung an der Südgrenze des Grundstückes möglich erscheinen läßt.

Jedenfalls ist nicht zu übersehen, daß die Ausführungsplanung und die Geländegestaltung der Außenanlagen im Hinblick auf die gegebene Situation nicht genügend durchdacht worden ist.

Dennoch wurde nach diesen Unterlagen ausgeschrieben, wobei eine einigermaßen richtige Massenermittlung im Bereich der Erdbewegungen zwangsläufig nicht möglich war. Offenbar wurde auch ganz allgemein mit zu großen Massenreserven gearbeitet, sodaß ein Ausschreibungsergebnis zustandekam, bei welchem die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens in Frage gestellt war. Darauf wird an anderer Stelle eingegangen werden.

Von der GWS wurde jedenfalls beschlossen, das Bauvorhaben umzuplanen, sämtliche Keller, außer beim Haus 51, wegzulassen und gewisse allgemeine Räume in ein ausgebautes Dachgeschoß zu verlegen. Die Umplanung wurde im Planungsbüro der GWS im Winter und Frühjahr 1982, also knapp vor Baubeginn, durchgeführt, ohne daß das Arch.Büro konsultiert wurde. Durch das Weglassen der Kellergeschoße wurden die einzelnen Häuser, was die Höhenlage der Eingänge anbelangt, wesentlich unflexibler und auch in den Grundrissen ergaben sich nachteilige Änderungen.

Sehr ungünstig hat sich auch die Notwendigkeit hoher talseitiger Fundamenthälse (bis zu 2,30m) ausgewirkt. Wiederum wurde, wie schon bei der Erstplanung, die gesamte Geländesituation nicht gründlich genug berücksichtigt, obwohl bereits ein richtiger Höhenschichtenplan zur Verfügung stand.

Die Festlegung der Höhenniveaus der Hauseingänge wurde noch nach Baubeginn vielfach geändert (Beilage 3.2 -1) und schließlich entstand eine Situation, welche im November 1982 neuerlich zur Heranziehung des Arch.Büros hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen führte.

Zu diesem Zeitpunkt stand bereits der Rohbau und auch die Notwendigkeit einer Stützmauer entlang der südl. Grundstücksgrenze war bereits grundsätzlich erkannt worden.

Das Bauvorhaben wurde nicht nur ohne gültigen schriftlichen Auftrag an die Baufirmen, sondern auch ohne gültige Baugenehmigung begonnen und wurde das erforderliche Genehmigungsverfahren erst nachträglich durchgeführt. Das gleiche gilt für den Bau der Stützmauer. Die Planung der

Stützmauer erfolgte im wesentlichen durch den beauftragten Statiker, obwohl dies in seinem ursprünglichen Auftragsumfang und Anbot nicht enthalten war und auch nicht von ihm zusätzlich in Rechnung gestellt wurde. Weitere Stützmauern im Bereich zwischen den Häusern, deren Notwendigkeit sich offenbar erst bei der endgültigen Geländegestaltung ergab, liegen planbelegt überhaupt nicht vor und sind nur in Abrechnungsskizzen auffindbar.

In den Einreichplänen, wie auch in den Ausführungsplänen sind bei den Hauseingängen der Häuser 51, 53 und 57 jeweils nur eine Vorlegstufe eingezeichnet wie dies ja auch der Vorschrift genügen würde. Ausgeführt wurden diese Häuser jedoch mit drei Vorlegstufen (ca. 50cm).

Diese Änderung ist nur in den Aufmaßskizzen der Abrechnung festgehalten, nicht in einem Plan. Dadurch ergeben sich aber völlig unnötige Absenkungen des Straßen- und Geländeniveaus neben der Stützmauer bzw. eine überflüssige freie Höhe der Stützmauer.

Die dadurch entstehenden Mehrkosten wären durch eine sorgfältige Planung zu vermeiden gewesen.

Durch den Entfall der Keller bei den Häusern 53 - 59 entstand bei Beibehaltung des grundsätzlichen Grundrißsystems die Schwierigkeit der Unterbringung der Fahrrad- und Kinderwagenräume. In den Häusern 53 und 57 steht dafür kein abgeschlossener Raum hierfür zur Verfügung und wird das Stiegenhaus durch abgestellte Kinderwagen und Fahrräder beeinträchtigt.

Diese Ausführung steht im Gegensatz zum Par.41 der Stmk. Bauordnung, wonach in jedem Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder in entsprechender Größe herzustellen sind.

Die Außenanlagen sind gegenüber den beim Wohnungserwerb vorliegenden Plänen wesentlich geändert worden, sodaß sich für die Wohnungen durch geänderte Wegführungen zum Teil völlig veränderte Sicht- und Störungsverhältnisse ergeben.

Ebenfalls ist ein Stiegenabgang, der durch keinen Plan belegt ist, an der westl. Grundstücksecke entstanden, welcher das Grundstück nunmehr für einen Durchgangsverkehr öffnet und damit zu einer Wertminderung der unmittelbar angrenzenden Wohnungen führt.

Festzuhalten ist auch noch, daß die Zweitplanung, welche nach der drohenden Baueinstellung schließlich von der GWS zur Genehmigung eingereicht

wurde, zunächst wegen der nicht von der Baubehörde akzeptierten Gestaltung der Dächer verworfen wurde.

Erst eine neuerliche Einschaltung des Architekturbüros in dieser Frage brachte dann eine akzeptable Lösung.

Zusammenfassend muß festgehalten werden:

■ daß die vom Architekturbüro ausgeführte Erstplanung ungenau und unausgereift, jedoch immerhin reparabel erscheint, während bei der Zweitplanung durch die GWS gravierende und irreparable Fehler, insbesondere hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude unterlaufen sind.

■ Daraus haben sich entgegen der Absicht, durch das Weglassen der Keller Einsparungen zu erzielen, hohe Mehrkosten durch die Notwendigkeit von Stützmauern ergeben. Außerdem ist die Wohnqualität gegenüber der ursprünglichen Planung nicht unerheblich verschlechtert worden.

■ Die ursprünglichen in der ersten Einreichung festgelegten Kanalpläne mußten zufolge Weglassens der Unterkellerungen vollständig geändert werden. Dabei fällt auf, daß Schachttiefen und Schachtgrößen planlich fixiert werden, welche weit über das erforderliche Maß hinausgehen und dadurch erhebliche und unnötige Mehrkosten verursachen. Auch ist bei der Zweiteinreichung kein tauglicher Gesamtkanalplan vorhanden, lediglich bei den Ausführungsplänen der einzelnen Häuser sind die entsprechenden Schächte zugeordnet und kotiert.

■ Zusammenhängende Kanalpläne für die gesamte Siedlung wurden erst nach der Ausführung durch die Baufirma Pongratz gegen ein Zusatzentgelt gezeichnet und der Baubehörde zur Genehmigung nachgereicht. Diese Pläne stimmen zum Teil nicht mit der gebauten Wirklichkeit überein (unrichtige Schachtdeckelhöhen, Gegengefälle in Leitungen) und zeigen außerdem, daß die Leitungen vielfach zu tief und daher auch mit zu großen Schächten verlegt wurden.

■ Die Kanalplanung ist insgesamt gesehen unwirtschaftlich angelegt und ebenso wie die gesamte Geländegestaltung eher ein Produkt von Improvisation auf der Baustelle. Zweifelsohne sind durch diese Vorgangsweise vermeidbare Mehrkosten entstanden.

2.3 EINREICHUNG ZUR WOHNBAUFÖRDERUNG

=====

Gemäß Rechtsakt der RA 14, GZ 14-44-G-132/81 hat die GWS am 4.9.81 ein Begehren um Förderung des Bauvorhabens Ulrichsweg mit Gesamtbaukosten von S 24,773.000,-- eingereicht.

Laut Anlagenverzeichnis sind dem Begehren WBF1 auch WBF2,3,4,5 sowie alle Angebote beigelegt. Im technischen Gutachten der RA 14 vom 28.10. 1981 wird die Gesamtnutzfläche etwas korrigiert und bestätigt, daß für sämtliche Arbeiten und Lieferungen verbindliche Firmenangebote vorliegen. Nicht erwähnt wird jedoch, daß bei den Baumeisterarbeiten große Bereiche, wie Straßenbau, Aufschließungsarbeiten und Kanäle, welche gemäß Richtlinien zu den Baukosten zählen, nicht in den Unterlagen belegt sind. Schließlich wird am 3.3.82 von der RA 14 die Förderungszusicherung für eine Gesamtbaukostenhöhe von S 25,082.000,-- gegeben.

Nach Baubeginn am 6.4.82 ergibt eine Baukontrolle der RA 14 am 16.7.82, daß die Bauausführung nicht nach den eingereichten Plänen und bauphysikalischen Unterlagen erfolgt. Es wird die umgehende Vorlage baubehördlich bewilligter Ausführungspläne, aller bauphysikalischen Unterlagen sowie neuer Formblätter wie WBF 1,3,4 und 5 gefordert, weiters die einschlägigen Angebote und Kalkulationen sowie Auftragsschreiben und die Bekanntgabe des Bauleiters.

In der Folge wird seitens der GWS lediglich in Teilen dieser Anforderung entsprochen, insbesondere werden keine neuen Formblätter und Kalkulationen vorgelegt.

Die Zahlungsanforderungen werden lediglich unter Beilage der entsprechenden Angebote und Auftragsschreiben gestellt und wird diesem Zahlungsansuchen auch entsprochen, obwohl daraus die Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten bereits ersichtlich ist.

Am 16.12.83 sind bereits Baukosten von S 28,842.000,-- ausgewiesen.

Die Endabrechnung wird am 8.8.84 mit einer Kostensumme von S 27,623 889,90 vorgelegt, wobei keinerlei Kosten für Kanalschluß, Wasseranschluß, Gasanschluß und Bodenuntersuchungen geltend gemacht werden.

Eine Überprüfung der Einreichungsunterlagen im einzelnen ergibt auffallende und zum Teil durch Irrtum nicht erklärable Unstimmigkeiten. So ergibt ein Vergleich des Ansuchen WBF1 mit dem mit eingereichten WBF5 folgendes:

Im WBF1, Seite 3, sind ausgewiesen: Ausstattung S 458 790,--
USt S 100 359,--

Es ist unklar, woher diese unrichtige USt-Summe kommt, da im WBF5 die richtige Umsatzsteuersumme von S 82 582,-- eingetragen ist.

Nebenkosten S 1,260 470,--
USt S 357 459,06

Die Höhe der USt ist jedenfalls viel zu groß, ihre Herkunft erscheint zunächst unklar.

Im WBF5 ist die USt mit S 172 189,92 richtig ausgewiesen. Der Fehler scheint dadurch entstanden zu sein, daß im WBF5, wie handschriftliche Notizen zeigen, zunächst einmal unter Pkt C. Nebenkosten, c) "Kosten für Anschluß an die Elektrizitäts- und Gasleitung" der richtige Betrag von S 1,926 134,-- eingetragen war, sodann S 1,002 910,-- durch Radieren eliminiert wurde und die Summe C) von S 2,791 994,-- auf S 1,260 476,-- (auch noch andere Korrekturen) verringert wurde.

In dieser nunmehr im WBF1 ausgewiesenen und eingereichten Summe fehlen die Kanalanschlußkosten und die Anschlußkosten für die E-Heizung. Die Umsatzsteuer wurde jedoch unrichtig in der alten Höhe ins WBF1 übernommen.

Weiters ist im WBF1, Seite III unter "Gesamtbaukosten einschl. USt und Kreditkosten" fälschlich eine Umsatzsteuersumme von S 4,861 922,-- eingetragen und nicht die Gesamtbaukosten.

Die in WBF1 angegebenen S 24,772 936,-- für die gesamten Herstellungskosten entstehen aus:

Baukosten	S	19,911 014,--
USt (Falsche Berechnung)	"	3,361 922,--
	S	23,272 936,--
Kreditkosten	"	1,500 000,--
(7,53% d. Baukosten)		

	S	24,772 936,--
aufgerundet	S	24,773 000,--
	=====	

Diese Summe wird im WBF1 auf Seite 4 als Gesamtbaukostensumme ausgewiesen.

Es ist hiebei von der kontrollierenden Rechtsabteilung 14 niemandem die falsche Berechnung aufgefallen. Die von der GWS angegebenen, zum Teil falschen Summen, wurden unverändert dem technischen Gutachten zugrundegelegt.

In diesem Gutachten wird zwar auf Grund der ausgewiesenen m²-Nutzfläche und des Satzes der angemessenen m²-Kosten eine Herstellungskostensumme von

S 19,492 000,--

formell richtig errechnet.

Hiezu kommen für Kinderspielplatz

S 97 000,--

und für künstlerische Ausgestaltung

S 50 000,--

sodaß eine Gesamtbaukostensumme von zustande kommt.

S 19,599 000,--

Hierauf wird noch eine Umsatzsteuer von zugeschlagen und

S 3,308 000,--

5% Baukreditkosten von den Gesamtbaukosten

S 980 000,--

sodaß eine Gesamtbaukostensumme von entsteht.

S 23,887 000,--

Die Berechnung der Mehrwertsteuer erfolgt einfach durch Vergleich der falsch errechneten MWSt. der Bauvereinigung, sodaß auch diese Mehrwertsteuerrechnung falsch ist. Der Fehler wird sozusagen im gleichen Verhältnis mit übernommen. Es ist also von der prüfenden Stelle auf Grund von zwei falschen Basissummen nunmehr die amtliche unrichtige Feststellung getroffen worden.

Dazu gerechnet wurde nun amtlicherseits die Reserve von 5% für Kostensteigerungen, sodaß eine Summe von

S 25,082 000,--

entsteht, in welcher Höhe auch dem Förderungsbegehren schließlich Rechnung getragen wurde.

Demgegenüber ergäbe sich die Einreichung richtig und zwar:

Nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Einreichung bekannten Kosten mit

S 27,046 118,30

(Einreichung WBF1 S 24,773 000), wenn nur 4,5% Kreditkosten eingesetzt werden.

Wenn die begehrten 1,5 Mill. Kreditkosten eingesetzt werden, ergibt die Summe

S 27,532 312,53

Damit wären aber die angemessenen Gesamtbaukosten wesentlich überschritten worden und wurde offensichtlich deshalb die Einreichung manipuliert.

Obwohl sämtliche Anbote und sonstigen Unterlagen der Einreichung beigelegt sind, hat die prüfende Stelle dies nicht bemerkt.

Die Manipulation liegt neben verschiedenen Rechenfehlern, vor allem in der Einsetzung einer Summe für die reinen Baukosten unter Weglassung der Arbeiten von

Kap.IX	Straßen-Gehweg- u. Hofbefestigung	S	558 108,--
Kap.X,	Außenkanal u. Regenauffangbecken	S	441 892,50
Kap.IIIIV	Kanalierungsarbeiten im Haus	S	242 115,--

der Baumeisterarbeiten.

Dadurch verringert sich die laut Baumeisteranbot bestehende Summe von S 11,337 749,--
auf S 10,095 733,--

Diese Summe wurde im WBF5 ausgewiesen, ohne daß für die entfallenen Arbeiten eine Vorsorge getroffen wurde.

Dabei ist bemerkenswert, daß durch das Weglassen dieser Positionen die Firma Webern-Pongratz nicht mehr Bestbieter gewesen wäre.

Die fehlenden Baumeisterarbeiten wurden offensichtlich für die Verrechnung im Rahmen der Aufschließungskosten vorgesehen, obwohl es sich um reine Bauarbeiten auf dem Gelände handelt:

Unter Aufschließungskosten werden auf Seite 4, Pkt b) des WBF1	für Straßenbau	S	807 010,--
	für Kanalisation	S	597 422,--

ausgewiesen, sodaß zusammen mit den Grunderwerbskosten eine Summe von S 3,866 432,-- entsteht, welche ca. 15% der Gesamtherstellungskosten beträgt.

Damit scheint gegen einschlägige Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinien verstoßen worden zu sein:

Laut Richtlinien vom 15.Juni 1981 zählen zu den Gesamtbaukosten nicht jene Aufschließungskosten, die für die Aufschließung außerhalb der Bauparzelle erforderlich sind (Pkt.g).

Der im WBF1 angegebene Betrag von	S	807 010,--
-----------------------------------	---	------------

ist nicht, wie angegeben, für Straßenbau ermittelt, sondern ist die Summe aus

Kap. X	Außenkanal und Regenauffangbecken
Kap. VIII	Kanalierung im Haus

der Baumeisterarbeiten, plus MWSt, gehört also mit Sicherheit in die Gesamtbaukosten eingerechnet.

Bei dem für Kanalisation ausgewiesenen Betrag von S 597 422,-- handelt es sich um die Kanalanschlußgebühren.

Dieser Betrag ist eigentlich im WBF5 unter:

C. Nebenkosten a) Kanalanschlußgebühren

anzuführen und somit Bestandteil der Gesamtbaukosten.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, daß laut Förderungsansuchen die Baukostensumme, abgesehen von Berechnungsfehlern, in solcher Weise manipuliert wurde, daß jedenfalls Herstellungskosten im Rahmen der angemessenen Gesamtbaukosten zu erwarten gewesen wären. Offensichtlich hat der Förderungswerber gehofft, entweder durch spätere Veränderungen des Projektes die Kostensumme senken zu können, oder angesichts vollendeter Tatsachen im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens eine Tolerierung der Baukostenüberschreitung erwarten zu können. Bemerkenswert ist aber in diesem Zusammenhang, daß auch der prüfenden Instanz offensichtlich sowohl die rechnerischen Fehler wie auch die unrichtigen Ansätze entgangen sind.

Besonders hinzuweisen ist ferner auf den Umstand, daß, sieht man von dem damals noch nicht erkannten Problem der Stützmauer ab, der ganze Manipulationsaufwand unnötig gewesen wäre.

Wie die Kontrolle der Angebote und der Abrechnungen zeigt, wären bei

der richtigen Erfassung der Massen in den Ausschreibungen,

sorgfältigerer Vergabe,

Berücksichtigung günstigerer Varianten in der Ausschreibung,

sorgfältigerer Rechnungsprüfung,

der Rahmen der angemessenen Gesamtbaukosten sowieso kaum überschritten worden.

2.4 BAUMEISTERARBEITEN

=====

2.4.0 -EINLEITUNG-

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer öffentlichen Ausschreibung. Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 29.7.1981, 10 Uhr 20 datiert.

Es haben 8 Firmen ein gültiges Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Bietgemeinschaft Webern-Pongratz	Anbot netto	S 11 337 749,30
Firma Wosta	"	S 11 389 820,--
Firma Franz	"	S 12 342 505,--
Firma Eder	"	S 12 879 786,--
Firma Lehner & Co.	"	S 13 051 188,50
Firma Völker	"	S 13 151 027,--
Firma Böss	"	S 13 260 018,70
Firma Holzmann & Stark	"	S 13 604 971,--

Wie aus den Prüfungsunterlagen hervorgeht, wurden in weiterer Folge seitens der GWS Einsparungsüberlegungen angestellt. (siehe Kap. 2.2 Planung) In Folge wurde auch das Begehren um Wohnbauförderung mit manipulierten Summen gestellt, da auf Grund der vorliegenden Angebote die angemessenen Gesamtbaukosten wesentlich überschritten waren. (siehe Kap. 2.3 Einreichung zur WBF)

Die vorgenannten Gründe waren offensichtlich auch maßgebend für die Entscheidung, das Kap. IX der Baumeisterarbeiten "Straßen- Gehsteig- u. Hofbefestigung" bei der Vergabe aus dem Lieferumfang zu streichen.

Bei einem Vergleich der Angebote des Erst- u. Zweitbieters fällt jedoch auf, daß nach Weglassung des Abschnittes IX Straßen und Gehsteig, was bei der Auftragsvergabe an die Fa. Webern-Pongratz geschah, der Zweitbieter Fa. Wosta und nicht die Fa. Webern-Pongratz Bestbieter gewesen wäre:

	Webern-Pongratz	Wosta
Anbot	S 11,337 749,30	S 11,398 820,--
- IX Straßen	" 558 108,--	" 700 600,--
	-----	-----
	S 10,779 641,30	S 10,698 220,--

In weiterer Folge ergibt sich, daß die Fa. Wosta zum Zeitpunkt der Vergabe (Einsparungsrechnung Variante -ohne Keller- mit Dachaufbau, sowie Streichung des Kap. IX aus dem Lieferumfang) um netto S 171 708,30 billiger gewesen wäre als die Bietgemeinschaft Webern-Pongratz.

Die Durchrechnung der von der ausführenden Firma später abgerechneten, nicht korrigierten Massen mit den Einheitspreisen des Zweitbieters ergab, daß bei Baudurchführung mit dem Zweitbieter Fa. Wosta eine Einsparung von netto S 434 557,97

möglich gewesen wäre, wobei die Nachtragsanbote bzw. zusätzliche Arbeiten noch nicht berücksichtigt sind. In dieser Vergleichsrechnung sind nur die lt. Anbot vergebenen Arbeiten berücksichtigt.

Wenn sich auch bei der Korrektur der Endabrechnung durch Massenkorrekturen noch gewisse Änderungen an dieser Summe ergeben hätten, ist doch eine sehr beträchtliche Einsparungsmöglichkeit offenbar nicht genügend untersucht worden. (Fehlen eines Preisspiegels)

Die Baumeisterarbeiten wurden in weiterer Folge an die Firmen Webern und Pongratz vergeben und zwar in zwei getrennten Auftragsschreiben, beide datiert mit 14.7.1982.

Die Beauftragung erfolgte für die Leistungen:

Fa. Webern: Herstellung der Häuser 51,53,55 mit einer Nettosumme von	S 6 281 779,--
-Abzug durch Wegfall der Keller in den Häusern 53,55 (siehe "Leistungsverzeichnis")	- S 338 167,10

	S 5 943 611,90

Fa. Pongratz: Herstellung der Häuser 57,59 und der Leistungen des Kap. X der Ausschreibung "Außenkanal und Regenauffangbecken" mit einer Nettosumme von	S 4 454 078,--
-Abzug durch Wegfall der Keller in den Häusern 57,59 (siehe "Leistungsverzeichnis")	- S 338 167,10

	S 4 123 500,90

Somit ergibt sich für die Baumeisterarbeiten eine Gesamtauftragssumme von netto S 10 067 112,80
=====

Festzustellen ist, daß eine getrennte Beauftragung von in einer Bietgemeinschaft gemeinsam angebotener Leistungen zu Problemen bezüglich der Trennung und Abrechnung der erbrachten Leistungen führt (siehe Kontrolle der Abrechnung) und daher als nicht sehr empfehlenswert erscheint.

Leistungsverzeichnis:

Die Überprüfung des Leistungsverzeichnisses ergibt folgende Kritikpunkte:

■ Die textliche Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses ist sehr mangelhaft, da einerseits vielfach wichtige Angaben fehlen und andererseits sich widersprechende Angaben vorkommen. Es gibt verschiedentlich Positionen, die nicht notwendig gewesen wären bzw. kommen Positionen in verschiedenen Kapiteln mehrfach vor. Auf diesen Kritikpunkt wird in den betreffenden Kapiteln noch gesondert hingewiesen.

■ Die Trennung der Kanalisationsarbeiten in zwei verschiedene Kapitel ergibt zwangsläufig Überschneidungspunkte, die Ungenauigkeiten bzw. Unkorrektheiten in der Abrechnung geradezu herausfordern.

■ Die im Leistungsverzeichnis angegebenen Massen basieren auf der Einreichplanung 1978 (mit Keller ohne Dachaufbau).

Die durch umfangreiche Umplanungsmaßnahmen (weglassen der Keller, aufsetzen eines Dachaufbaus) entstandenen Änderungen der Massen wurden nicht positionsweise im Leistungsverzeichnis korrigiert, sondern es wurde eine Pauschalsumme von

bei der Vergabe der Baumeisterarbeiten von der Endsumme abgezogen.

Es gibt mehrere Berechnungen, der durch die Umplanungsmaßnahmen bedingten Mehr- bzw. Minderkosten. Die oben genannte Summe basiert jedoch auf einer Zusammenstellung der GWS vom 29.3.1982, wobei deren Zustandekommen völlig unklar ist, da die einzelnen Teilsummen dieser Zusammenstellung nicht mit den vorherigen Berechnungen übereinstimmen bzw. für die Ermittlung dieser Teilsummen keinerlei Berechnung vorhanden sind.

S 676 334,20

Durch diese Vorgangsweise ergaben sich oft erhebliche Unterschiede zwischen der Aufstellung der Massen im Leistungsverzeichnis und den später abgerechneten Massen.

Ebenso ist durch diese Vorgangsweise eine genaue Kontrolle der im Leistungsverzeichnis ausgewiesenen Massen und der daraus resultierenden Positionssummen sowie ein Vergleich mit den Abrechnungssummen nur schwer möglich.

Vom Prüfer wurde jedoch stichprobenweise versucht, zumindest annäherungsweise die Massenermittlung für das Leistungsverzeichnis an Hand der Planunterlagen aus dem Jahr 1978 und den, nur lückenhaft vorhandenen Massenberechnungsunterlagen nachzuvollziehen.

■ Diese Überprüfung des Leistungsverzeichnisses ergab, daß offenbar mit zu großen Massenreserven gearbeitet wurde bzw. durch die oberflächliche und ungenaue Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses, welche wiederum auf die mangelhafte Detailplanung zurückzuführen ist, ein sicherlich verfälschtes Ausschreibungsergebnis zustande kam.

Ausführung und Abrechnung:

Auf die einzelnen Kritik- bzw. Mängelpunkte wird auf den folgenden Seiten noch kapitelweise gesondert eingegangen.

Allgemein muß jedoch festgestellt werden:

■ Die zur Prüfung vorgelegten Unterlagen sind sehr unübersichtlich und in ungeordnetem Zustand übergeben worden, auch wurden einige Unterlagen erst nach Aufforderung zur Prüfung vorgelegt.

Erschwerend wirkte sich aus, daß die gesamten Baumeisterarbeiten von der Bietgemeinschaft Webern-Pongratz in einem Leistungsverzeichnis angeboten wurden, wobei die Abrechnung der Leistungen jedoch getrennt nach Häusern und ausführender Firma vorgenommen wurde.

Außerdem wurden die Arbeiten des Kapitels X, Außenkanal und Regenauffangbecken, alleine von der Fa. Pongratz ausgeführt und in einer eigenen Rechnung abgerechnet, in welcher jedoch wiederum Leistungen vorkommen, die dem Lieferumfang der Bietgemeinschaft zuzuordnen sind.

Die Leistungen des Kapitels IX, Straßen, Gehsteig und Hofbefestigungen, wurden aus dem Lieferumfang der Bietgemeinschaft herausgenommen und zu einem späteren Zeitpunkt und in teilweise geänderter Form an die Firma Teerag-Asdag vergeben, welche dann auch die Arbeiten ausgeführt und abgerechnet hat, wobei jedoch auch Arbeiten ausgeführt und abgerechnet wurden, die im Lieferumfang der Baumeisterarbeiten an die Bietgemeinschaft vergeben wurden.

Die Summe dieser Umstände provozierte geradezu Überschneidungspunkte zwischen den einzelnen Firmen und daraus folgend auch Ungenauigkeiten und Unkorrektheiten in deren Abrechnungen.

Auf Grund der mangelhaften Detailplanung des Projekts und des dadurch bedingten lückenhaften Leistungsverzeichnisses ergab sich, daß eine Vielzahl von zusätzlichen Leistungen notwendig wurde.

Diese zusätzlichen Arbeiten scheinen dann in den verschiedenen Abrechnungen der einzelnen Firmen teils als Nachtragsanbote (teilweise keine Aufträge vorhanden), teils als Regiearbeiten (teilweise nicht genehmigt), sowie unter dem Titel "Arbeiten außer Anbot" bzw. "zusätzliche Arbeiten laut Aufmaßbuch" auf.

Die Summe der zusätzlichen Arbeiten (Fa. Webern-Pongratz, Fa. Asdag) ergibt lt. den ungeprüften Schlußrechnungen den Betrag von netto ca. S 860 000,--

Dies entspricht einem Anteil von ca. 8% an der gesamten ungeprüften Abrechnungssumme der Baumeisterarbeiten (inkl. Straßen, Gehsteig und Hofbefestigung).

Im Zuge der baulichen Ausführung des Projektes wurden verschiedentlich Leistungen erbracht, die weder in den genehmigten Einreichplänen noch in den Abrechnungsplänen aufscheinen. (Stiege zum Nachbargrundstück, Eingangsbereich der Häuser 51, 53 und 57, Stützmauern zwischen den Häusern) Diese baulichen Maßnahmen sind nur in Form von Aufmaßskizzen für die Abrechnung festgehalten, somit sind sie planbelegt nicht genehmigt.

Im Falle der Stützmauern zwischen den Häusern, welche teilweise eine Höhe bis zu 2m aufweisen, ist dies besonders bedenklich, da deren Ausführung keinerlei erkennbare statische Bearbeitung zugrunde liegt.

Die von der GWS durchgeführte Rechnungsprüfung ist zum großen Teil sehr mangelhaft, einerseits durch eine sehr oberflächliche Bearbeitung, welche auch Rechenfehler beinhaltet, andererseits durch zum Teil falsche Korrekturen von richtig abgerechneten Leistungen.

In den Bautagebüchern, weder in dem der Firma Webern, noch in dem der Firma Pongratz, gibt es Eintragungen bezüglich Eisenabnahmen des Statikers.

Ebenso sind in den Bautagebüchern keine Nachweise für die Betonqualitäten ersichtlich (Probewürfel udgl.).

2.4.1 -I. ERD- u.ROLLIERUNGSARBEITEN-

(Beilagen: 3.4.1 -0 bis 3.4.1 -12)

Ausschreibung und Anbot:

An Hand dieses Kapitels wurde vom Prüfer versucht die Genauigkeit der Massenermittlung für das Leistungsverzeichnis zu überprüfen.

Auf Grund der, in der Einleitung erwähnten Tatsachen, konnte die Überprüfung der Massenberechnung für das Leistungsverzeichnis nur annäherungsweise durchgeführt werden.

Diese Überprüfung ergab, daß die Massenberechnungen für das Erstellen des Leistungsverzeichnisses sehr oberflächlich und ungenau durchgeführt wurden.

Unter den Positionen des Kapitels I.Erdarbeiten sind auch Positionen vorhanden, (Pos.106a und b, sowie Pos.107; Aushub für Rohrleitungen) welche auf Grund von Positionen der Kapitel VIII bzw. X nicht notwendig gewesen wären, da im Kapitel VIII der Aushub für Rohrleitungen in den Einheitspreisen inkludiert ist bzw. es im Kapitel X eigene Positionen für Aushub von Rohrleitungen gibt.

Die Kontrolle der Massenberechnung hat ergeben, daß sich allein für das Kapitel Erdarbeiten mit den korrigierten Massen und den im Anbot vorhandenen Einheitspreise eine

Reduktion der Anbotssumme um netto ca. S 60 000,-- ergeben hätte.

Dies entspräche einer Reduktion um ca. 12%.

In der Vergabesumme der Baumeisterarbeiten sind auch folgende Positionen dieses Kapitels enthalten:

Pos.1.09 Aushub für Versorgungsleitungen
" 1.11 Leitungseindeckung mit Sand
" 1.17 Humus ebnen
" 1.18 Rasen sähen
" 1.19 Aushub planieren

Die Summe dieser Positionen beträgt netto S 102 455,--

Diese Positionen wurden von der Fa. Teerag-Asdag im Zuge eines Nachtragsanbotes vom 20.10.83 angeboten und nach Vergabe seitens der GWS auch von dieser Firma ausgeführt. Somit sind in den Auftragssummen sowohl der Fa.Teerag-Asdag, als auch der Firmen Webern-Pongratz die Arbeiten dieser

Positionen enthalten, da der Betrag für diese Positionen nicht von der Vergabesumme Baumeisterarbeiten abgezogen worden ist.

Ausführung und Abrechnung:

In den Abrechnungsplänen der beiden Firmen sowie im Lageplan sind keine Höhengschichtenlinien des ursprünglichen Geländes eingezeichnet. Diese wurden nunmehr erst vom Prüfer nachträglich laut Vermessungsplan von DIng. Kukuvec auf dem Lageplan eingetragen. Daraus wurden dann vom Prüfer die Höhenlagen von verschiedenen Gebäudepunkten bezüglich ihrer Lage im ursprünglichen Gelände durch Interpolieren ermittelt.

Daraus ergab sich, daß die in den Abrechnungsplänen angegebenen Höhenkoten zur Ermittlung der Aushubkubaturen teilweise sehr ungenau sind.

■ Die bei den Häusern 57 und im besonderen beim Haus 59 von der Fa. Pongratz angegebenen Aushubtiefen sind nicht korrekt.

■ Außerdem wurde von beiden Firmen bei der Ermittlung der Aushubtiefe die vorher abgetragene Humusschichte nicht abgezogen.

■ Aus der Summe dieser Unkorrektheiten ergaben sich zum Teil recht beträchtliche Massenkorrekturen bei der Pos.1.03 Baugrubenaushub und Pos.1.04 Fundamenthaushub.

■ Die in den Positionen 1.06 und 1.07 -Aushub für Rohrleitungen- abgerechneten Massen wurden vom Prüfer zur Gänze aus der Abrechnung gestrichen, da diese Aushubarbeiten laut den Vorbemerkungen des Kapitels VIII in den Einheitspreisen für die Rohrleitungen bzw. der Schächte inkludiert sind.

■ Aus der Korrektur der verschiedenen Aushubkubaturen ergab sich folgend auch eine Korrektur der Pos.1.15 -Abfuhr des Aushubmaterials-.

Aus der Korrektur der oben genannten Mängelpunkte sowie der Korrektur von vorhandenen Massen- und Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel I -Erdarbeiten- eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 61 162,24
=====

In den anerkannten Leistungen des Kapitels I sind folgende Arbeiten enthalten:

Haus 51: Laut Bautagebuch wurde zur Erreichung der frostsicheren Tiefe im Bereich Kellerausgang das Fundament bis auf eine Tiefe von - 2,85 ausgehoben.

Das neue Außenniveau ist, wie aus den Plänen ersichtlich, mit ca. -1,10 angegeben. Somit wäre der Aushub bis auf eine Kote von -2,10 ausreichend gewesen. Da die Fundamentunterkante in diesem Bereich auf -1,75m liegt, wäre eine Magerbetonhöhe von 0,35m ausreichend gewesen.

Verrechnet wurde jedoch eine Magerbetonhöhe von 0,9m. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten (Aushub, Beton) von

ca. S 6 300,--

wären laut den Vorbemerkungen der ausführenden Baufirma zu verrechnen.

Haus 53: Laut Tagebuchblatt vom 6.8.82 wird das Niveau des Hauses 53 von 386,70 auf 387,15 angehoben. Da zu diesem Zeitpunkt schon ein Großteil der Fundamente bzw. Fundamenthälse fertiggestellt waren, mußten diese verlängert werden. (siehe Bautagebuch)

Neben der zeitlichen Verzögerung sind durch die fehlerhafte Planung Mehrkosten (Baugrubenaushub, Aufschüttung, Rollierung, Aushub von Fundamenten, schalen und betonieren von Fundamenthälsen) in der Höhe von

ca. S 43 000,--

entstanden.

Dieser Betrag ist zur Gänze durch die, von der GWS durchgeführten, offensichtlich fehlerhaften Planung entstanden.

Aus der Kontrolle der Positionen

1.02 Humus abheben

1.17 Humus ebnen

ergibt sich folgendes:

Von der Fa. Webern-Pongratz
abgehobener Humus:

1073,25 m3

Von den Firmen Webern-Pongratz
und Teerag eingeebnetter Humus:

489,46 m3

Ergibt Restmenge Humus:

583,79 m3

Es ist aus den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, was mit dieser Restmenge Humus geschehen ist. (eventueller Verkauf - Rückvergütung)

Der Materialwert dieser Restmenge Humus, berechnet mit einem damaligen Kubikmeterpreis von

ca. S 110,-- beträgt

2.4.2 -II. MAURERARBEITEN und REGIE-

(Beilagen 3.4.2 -0 bis 3.4.2 -6)

Ausführung und Abrechnung:

Maurerarbeiten:

Auffallend ist der oft eklatante Unterschied zwischen den im Leistungsverzeichnis ausgeschrieben Massen und den ausgeführten und abgerechneten Massen. (siehe Beiblatt Nr. 3.4.2 -0)
Die Kontrolle der abgerechneten Massen der beiden Firmen ergab, daß keine gravierenden Fehler vorhanden sind. Es sind jedoch in fast allen Positionen kleinere Rechen- bzw. Massenfehler vorhanden, welche bei der Abrechnungsüberprüfung seitens der GWS übersehen bzw. auch teilweise falsch korrigiert worden sind.

Daraus ergab sich für die Maurerarbeiten (Pos.201 - 207a) eine Korrektursumme von netto - S 30 184,20

Regiearbeiten:

In der Ausschreibung sind lediglich Arbeitsstunden der verschiedenen Verdienstklassen im Gesamtausmaß von 80 Stunden vorhanden. Dies macht beim Anbot der Firmen Webern-Pongratz für die Regiearbeiten insgesamt einen Betrag von

S 13 275,--

Von den Firmen abgerechnet und seitens der GWS akzeptiert wurden insgesamt 441 Stunden mit einem Betrag von

S 73 045,50

Zusätzlich wurde für die Verwendung verschiedener Geräte bzw. Material und Strom von beiden Firmen insgesamt ein Betrag von in Rechnung gestellt.

S 29 118,86

Die von beiden Firmen insgesamt verrechneten und von der GWS genehmigten Leistungen für Regiearbeiten ergeben somit einen Betrag von

S 102 164,36

Gegenüber der im Leistungsverzeichnis ausgewiesenen Summe für Regiearbeiten von S 13 275,-- ist dies eine Kostensteigerung von plus 669,6% !

Bei der Überprüfung der Regieleistungen wurde festgestellt, daß ein Großteil der von den Baufirmen vorgelegten Regieberichte nicht vom Auftraggeber unterfertigt sind.

In den zum Leistungsverzeichnis gehörenden Vorbemerkungen wird an mehreren Stellen (4.3; 5.8.2; 17.2g; u.a.) eindringlichst darauf hingewiesen, daß im Falle von Regieleistungen gesonderte Regieberichte zu erstellen sind und diese täglich vom Auftraggeber gesondert zu unterfertigen sind.

Auf Grund dieses Vertragsbestandteiles wurden vom Prüfer sämtliche Regieleistungen, welche auf nichtgenehmigten Regieberichten aufscheinen, aus der Abrechnung ersatzlos gestrichen.

Der Regiebericht 7 der Fa. Webern beinhaltet größtenteils Leistungen, die durch das Erneuern von Putzflächen an den Ziegeltrennwänden der Häuser 53 und 55 entstanden sind. Diese Erneuerung wurde offensichtlich notwendig, weil diese Ziegeltrennwände nicht gegen Regenwasser geschützt wurden (siehe Bautagebucheintragungen).

Auf Grund der Vorbemerkungen (5.6; 5.1.8; sowie Vorbemerkungen Maurerarbeiten Punkt 2) sind dies Leistungen, die zu Lasten der Baufirma gehen.

Die entsprechenden Leistungen des Regieberichtes 7 wurden vom Prüfer daher ersatzlos aus der Abrechnung gestrichen.

Aus der Überprüfung der gesamten Regieleistungen ergab sich somit eine Korrektursumme von netto - S 50 995,39

Zu den Regieleistungen ist noch festzustellen, daß den, in den Vorbemerkungen an mehreren Stellen ausdrücklichen Hinweise, wonach Regieleistungen möglichst zu vermeiden bzw. durch entsprechende Nachtragsangebote zu belegen sind, von den ausführenden Firmen nicht entsprochen wurde, wie auch seitens der GWS offensichtlich keinerlei Anstrengungen unternommen wurden, die Baufirmen zur Einhaltung dieser Vorbemerkungen anzuhalten.

Für das Kapitel II -Maurerarbeiten und Regie-
ergibt sich somit eine Rechnungskorrektur von
netto minus S 81 179,59
=====

In den anerkannten Regieleistungen sind folgende Arbeiten enthalten:

Haus 51:

Laut Regieblatt 1 Arbeit am 18.8.82 von der GWS angeordnet: Bohren und Einsetzen von Ankerschrauben ... Kosten insgesamt netto S 5 924,--
Nach der Ausschreibung Zimmererarbeiten sind diese Arbeiten im Lieferumfang der Pos.1) enthalten. Somit wäre dieser Betrag dem Zimmerer zu verrechnen.

Haus 57:

Laut Bautagebericht 44385: Einmauern einer neuen Badewanne. Kosten hierfür netto S 1 204,85

Ausgeführt im Auftrag vom Bauleiter der GWS Herrn Uitz. Laut dem o.g. Bautagebericht sollten die Kosten hierfür der Firma Krobath abgezogen werden, was jedoch nicht geschehen ist.

2.4.3 -III. BETON- und STAHLBETONARBEITEN-

(Beilagen 3.4.3 -0 bis 3.4.3 -15)

Ausschreibung und Anbot:

In den Vorbemerkungen dieses Kapitels ist unter Punkt b) folgendes zu lesen: "Alle während der Bauausführung auftretenden technischen und konstruktiven Fragen und Klarstellungen sind zwischen dem Auftragnehmer und Statiker direkt zu klären. Der Auftragnehmer ist für die Richtigkeit der Ausführung dem Auftraggeber gegenüber jedoch alleine verantwortlich und haftbar."

Dieser Absatz ist schon deshalb sehr fragwürdig, da bei Ausführung eines Projektes nach solchen Richtlinien, abgesehen von der rechtlichen Situation, die vom Auftraggeber eingerichtete örtliche Bauaufsicht ausgeschaltet wird.

Unter Punkt c) der Vorbemerkungen ist folgendes zu lesen: "Alle Beton- und Stahlbetonteile sind grundsätzlich, auch unter Terrain, zwischen Schalung herzustellen."

Da es technisch durchaus richtig und machbar ist, einen Großteil der Fundamente gegen Erdwände zu betonieren und sich dadurch die Schalung zu ersparen, wirkt sich eine solche Vorschrift nur verteuernd auf das Bauwerk aus.

Weiters ist unter Punkt c) zu lesen: "Bei allen Beton- und Stahlbetonarbeiten ist die Normalschalung im Einheitspreis inbegriffen." Dieser Absatz widerspricht inhaltlich den Positionen 3.20 bzw. 3.21, wo jeweils für Stahlbetonarbeiten eigene Schalungspositionen ausgewiesen sind.

Der im Kap. VII -Estricharbeiten- unter Pos. 7.08 ausgeschriebene Unterbeton, 10cm stark aus B 160, ist sinngemäß dem Kapitel III, Beton- und Stahlbetonarbeiten zuzuordnen, da in diesem Kapitel keine Position für Unterbeton vorhanden ist.

Im Ausschreibungstext dieses Kapitels sind mehrfach Leistungen, die dem Inhalt nach und auch arbeitsmäßig ähnlich bzw. ident sind, in mehreren verschiedenen Positionen ausgeschrieben:

- Kelleraußenwände - Kellerinnenwände;
- 3 x Aufzahlung für Sichtbetonschalung;
- 2 x Aufzahlung für Dichtbeton;
- Plattendecken- Vordachplatten- Stiegenpodestplatten - Loggiaplatten;
- Stürze - Unterzüge.

Diese Vorgangsweise führt zu einer unnötig aufgeblähten Ausschreibung, die durch ihre unübersichtliche Form den Firmen geradezu die Möglichkeit bietet mit Spekulationspreisen zu arbeiten. Dies ist auch in den folgenden Positionen des Angebotes der Firmen Webern-Pongratz geschehen und seitens der GWS bei der Prüfung des Angebotes nicht beanstandet worden:

Pos.3.02	Fundamentbeton, je m3:			
a) B 160	A 160,--	b) B 225	A 480,--	
	S 502,--		S 529,--	
	-----		-----	
	z 662,--		z 1009,--	

Pos 3.03	Keller <u>außen</u> wände B 225, inkl. Schalung, je m3:			
b) 25 cm stark	A 1442,--	a) 30 cm stark	A 1015,--	
	S 775,--		S 717,--	
	-----		-----	
	z 2197,--		z 1732,--	

Pos 3.07	Keller <u>innen</u> wände B 225, inkl. Schalung, je m3:			
a) 25 cm stark	A 1442,--	b) 30 cm stark	A 2495,--	
	S 775,--		S 870,--	
	-----		-----	
	S 2197,--		z 3365,--	

In der Pos. 3.07 ~~z~~, mit dem eindeutigen Spekulationspreis von S 3365,--/m3 ist im Ausschreibungstext nur die Masse von 1 m3 ausgewiesen. Aus den Plänen eindeutig ersichtlich ist jedoch eine wesentlich größere Kubatur (Schutzraumwände 30 cm). Dadurch entsteht eine Verzerrung des Anbotsergebnisses.

Pos.3.10	Stahlbetonplattendecken B 225, je m2:					
Stärke	16cm	18 cm	20 cm			
A	181,--	A 185,--	A 330,--			
S	113,--	S 123,--	S 136,--			
	-----	-----	-----			
z	294,--	z 308,--	z 466,--			

Zum Schutzraum ist noch folgendes zu sagen:
Nach den technischen Richtlinien für den Bau von

Schutzräumen in Neubauten, Ausgabe 1976, ist für Schutzraumdecken eine Stahlbetondecke mit der Mindeststärke von 25cm vorgeschrieben. In der vorliegenden Ausschreibung ist jedoch keine Position für eine Stahlbetondecke mit dieser Stärke vorhanden, obwohl zum Zeitpunkt der Ausschreibung in jedem der fünf Häuser ein Schutzraum geplant war.

Ausführung und Abrechnung:

In den einzelnen Massenermittlungen für die Abrechnung finden sich vielfach Maß- und Rechenfehler, die im Zuge der Abrechnungsprüfung seitens der GWS nicht beanstandet bzw. korrigiert wurden.

Weiters wurden vom Prüfer folgende Korrekturen vorgenommen:

Pos.3.07b Kellerinnenwände 30cm:

Da es sich bei dem im Anbot angegebenen Einheitspreis von S 3365,--/m² eindeutig um einen Spekulationspreis seitens der Baufirma handelt, wurde die korrekt gerechnete Kubatur im Haus 51 von 18,65m³ vom Prüfer mit dem vergleichbaren Einheitspreis aus der Pos.3.03a von S 1732,--/m² abgerechnet. (siehe "Ausschreibung und Anbot")

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 30 455,45

Pos.3.10d Stahlbetondecke 25cm:

Der von der Baufirma in der Abrechnung angegebene Einheitspreis von S 583,--/m² ist unkorrekt.

Dieser Preis wurde auf Grund des Fehlens in der Ausschreibung vom Preis der Pos.3.10c Stahlbetondecke 20cm, welche einen stark überhöhten Arbeitsanteil aufweist, linear abgeleitet.

Vom Prüfer wurde der Einheitspreis von den Positionen 3.10a und b STB-Decken 16cm bzw.18cm abgeleitet und von S 583,-- auf S 357,-- korrigiert. (siehe Beiblatt 3.4.3 -9)

Aus dieser Korrektur und aus der Korrektur der abgerechneten Massen ergibt sich eine Korrektursumme von netto - S 23 497,49

Pos.3.12 a-d Bewehrungsstähle:

In der Abrechnung des Hauses 59 sind in den Positionen 3.12a Torstahl 50 und 3.12b Baustahlgitter die laut Statikplan Nr.1182/50 notwendigen Bewehrungsstähle für das Regenrückhaltebecken mit abgerechnet.

Die Kosten hiefür sind den Herstellungskosten des

Rückhaltebeckens zuzuordnen, welche anteilig von allen Wohnungseigentümern der Häuser 51 - 59 zu tragen sind. Es wurden daher die Kosten für die Bewehrung des Rückhaltebeckens aus der Rechnung des Hauses 59 gestrichen und bei der Abrechnung der Außenkanalanlagen hinzugerechnet. (siehe Abrechnung Kap. X, Außenanlagen)

Die sich daraus ergebende Korrektursumme der Pos. 3.12 a) und b) ergibt netto - S 21 493,78

In der Abrechnung der Häuser 53 und 55 der Firma Webern sind in der Pos. 3.12b als Bewehrung für den 10cm starken Unterbeton aus der Pos. 7.08 zwei Lagen Baustahlgitter AQ 42 verrechnet.

Außerdem wurde ein Überlappungszuschlag von 15% der Unterbetonfläche in Rechnung gestellt.

Da es sich bei einer derartigen Bewehrung eines 10 cm starken Unterbetons um eine reine Schwindbewehrung handelt, ist eine Bewehrung mit einer Lage Baustahlgitter AQ 42 statisch vollkommen ausreichend, sofern nicht vom Statiker ausdrücklich eine stärkere Bewehrung vorgeschrieben wird. Da es diesbezüglich vom Statiker keinen Vermerk gibt und auch von der Fa. Pongratz bei den Häusern 57 und 59 jeweils nur eine Lage Baustahlgitter AQ 42 verrechnet wurde, wurden vom Prüfer in der Abrechnung der Häuser 53 und 55 jeweils nur eine Lage AQ 42 akzeptiert. Außerdem wurde der Überlappungszuschlag von 15% gestrichen, da derartige Zuschläge laut den Vorbemerkungen dieses Kapitels in den Einheitspreisen inkludiert sind.

Die sich daraus ergebende Korrektursumme für die Pos. 3.12 a) und b), Haus 53 und 55 beträgt netto - S 17 976,67

Pos. 3.15 Podestplatten B 225:

In der Ausschreibung vorhanden sind Podestplatten 16cm stark, zur Ausführung gelangten jedoch auch Podestplatten mit der Stärke von 18 bzw. 20cm.

Die von den Baufirmen aus den vorhandenen Einheitspreisen ermittelten höheren Einheitspreise für die stärkeren Decken sind nicht korrekt ermittelt und wurden somit vom Prüfer mittels vorhandenen vergleichbaren Preisen des Anbots korrigiert. (siehe Beiblatt 3.4.3 -12; 3.4.3 -13)

Aus den oben genannten Korrekturen sowie den Korrekturen von vorhandenen Massen- und Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel III -Beton -und Stahlbetonarbeiten- eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 102 884,66

=====

2.4.4 -IV.ISOLIER- und DÄMMARBEITEN-

(Beilagen 3.4.4 -0 bis 3.4.4 -5)

Ausschreibung und Anbot:

Unter den Ausschreibungspositionen dieses Kapitels findet sich keine Position für eine horizontale Feuchtigkeitsisolierung (z.B. Bitumenpappe 350g) im Bereich von Unterbetonflächen !

Die Position 4.05 weist folgenden Ausschreibungstext auf:

"Herstellen der Wärmeisolierung über der Dachgeschoßdecke, zweilagig, mit überdeckten Fugen einschl. Liefern und Verlegen einer Plastikfolie;

a) Polystirol-Schaumplatten PS 15:

aa) Plattenstärke 5cm

1112 m2

je m2

Aus dieser Textierung, aus welcher zwar hervorgeht, daß die Wärmeisolierung zweilagig auszuführen ist, geht nicht eindeutig hervor, ob der Einheitspreis für nur eine Lage oder für die komplette zweilagige Wärmeisolierung anzubieten ist.

Ausführung und Abrechnung:

Auf Grund des Fehlens einer Position für eine Feuchtigkeitsflächenisolierung wurde für diese unbedingt notwendige Isolierungsmaßnahme die Pos.4.01 herangezogen.

In dieser Position ist aber lediglich die Horizontalisierung des aufgehenden Mauerwerkes mit einer Lage Alufolie, Marke Zimbitt, ausgeschrieben. Im Einheitspreis dieser Position inbegriffen ist das Vorbereiten des Mauerwerkes durch Aufbringen eines Zementmörtelglattstriches.

Da bei der Verwendung dieser Position als Flächenisolierung der im Einheitspreis inbegriffene Arbeitsvorgang des Vorbereitens von Mauerwerk mittels eines Zementmörtelglattstriches entfiel, wurde vom Prüfer vom verrechneten Einheitspreis dieser Position ein Betrag von S 20.-- abgezogen.

Aus dieser Korrektur sowie aus der Korrektur von Massenfehlern ergibt für diese Position eine Korrektursumme von

netto - S 21 917,11

Der auf der Isolierung aufgebrauchte 5cm dicke Schutzbeton ist im Kapitel VII, Estricharbeiten, in einer eigenen Position abgerechnet worden. Abgesehen davon wird diese Isolierungsart wegen ihres relativ hohen Preises im Regelfall zwar für die Isolierung von aufgehendem Mauerwerk, jedoch nicht zur Flächenislierung von Unterbetonflächen verwendet (Verwendung von Bitumenpappe 350g ist im allgemeinen ausreichend).

In der Abrechnung des Hauses 51 findet sich keine horizontale Feuchtigkeitsisolierung im Bereich der Unterbetonflächen im Keller. Offen ist, ob diese Feuchtigkeitsisolierung nur in der Abrechnung vergessen wurde oder ob die Feuchtigkeitsisolierung überhaupt nicht erstellt wurde, was einen gravierenden technischen Mangel darstellen würde.

Pos.4.05 Herstellen der Wärmeisolierung über Dachgeschoßdecke, zweilagig:

In der Abrechnung des Hauses 55 fehlt in der Flächenermittlung für diese Position die zweilagige Wärmedämmung im Bereich des Flachdaches. Laut Bautagebuch, Blatt 104, wurde diese Wärmedämmung in zwei Lagen am 7.10.82 erstellt. Auf Grund des Tagebuchberichtes wurde vom Prüfer die Leistung als erbracht akzeptiert und somit in der Abrechnung des Hauses 55 zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto + S 12 084,24

Aus den oben genannten Korrekturen sowie den Korrekturen von vorhandenen Massen- und Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel IV -Isolier -und Dämmarbeiten- eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 16 835,33
=====

2.4.5 -V. VERSETZARBEITEN-

(Beilagen 3.4.5 -0 bis 3.4.5 -1)

Ausschreibung und Anbot:

Auf Grund des Fehlens eines Kapitels, in welchem die Leistungen bezüglich Baustelleneinrichtung zusammengefaßt sind, wurden einige Positionen dieses Leistungsbereichs im Kapitel V, Versetzarbeiten, mit ausgeschrieben:

Pos.5.28 Fertigbaureinigung

Pos.5.34 Liefern und Aufstellen einer Firmentafel

Es finden sich unter den Positionen dieses Kapitels einige Leistungen, die sinngemäß anderen Kapiteln des Leistungsverzeichnisses zuzuordnen sind.

(z.B. Herstellen und Wiedermauern von Mauerdurchbrüchen, Herstellen und Wiederbetonieren von Deckendurchbrüchen, Einlegen von Überschubrohren).

Im Hinblick auf die Übersichtlichkeit und Quantität der Positionen des Leistungsverzeichnisses ist es nicht zielführend, daß die Versetzarbeiten als eigenes Kapitel, getrennt von den Maurerarbeiten, ausgeschrieben wurden.

(Siehe standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau, Kapitel 09, Maurer- und Versetzarbeiten).

Ausführung und Abrechnung:

Pos.5.21 a) b) c); Pos.5.22 a) b)

Herstellen von unvorhergesehenen Mauerdurchbrüchen bzw. Deckendurchbrüchen, einschl. dem Wiedermauern:

Unter Punkt 8 der Technischen Bedingungen der Baumeisterausschreibung ist zu lesen:

"Durchbrüche und Schlitze für Wasser, Kanal, Telefon, Elektroleitungen udgl. sind auszusparen, Kosten für Stemmarbeiten aus diesem Grund werden nicht anerkannt."

Die von der Firma Webern in den beiden o.g. Positionen verrechneten Durchbrüche wurden vom Prüfer zur Gänze aus der Abrechnung gestrichen, da es sich, wie aus den Bautagebuchblättern bzw. aus den Aufmaßblättern zu entnehmen ist, um Durchbrüche handelt, die laut Pkt. 8 der technischen Bedingungen nicht gesondert vergütet werden.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 64 600,--

Von der Firma Pongratz wurden in diesen beiden Positionen keine Leistungen verrechnet.

Aus der oben genannten Korrektur sowie den Korrekturen von einigen Massen- bzw. Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel V. -Versetzarbeiten- eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 61 517,64
=====

2.4.6 -VI. VERPUTZARBEITEN-

(Beilagen 3.4.6 -0 bis 3.4.6 -7)

Ausschreibung und Anbot:

Auffallend in diesem Kapitel ist der extrem große Unterschied zwischen der

Anbotssumme	S	2,525 405,--
und der Abrechnungssumme	S	1,995 822,41

Unterschied	S	529 582,59

Die Kontrolle der Ausschreibungspositionen und der daraus resultierenden Anbotssumme ergab folgendes:

Für einige wichtige Teilleistungen dieses Kapitels gibt es in der Ausschreibung neben den Hauptpositionen auch noch Positionen für Variantenausführungen:

Pos. 602a	Innenwandputz KZM	S	141,-/m ²
" 605a	Innenthermoputz 2cm	S	190,-/m ²
" 605b	Innenthermoputz 3cm	S	220,-/m ²
" 609b	Gipsputz für Wände	S	105,-/m ²
Pos. 602b	Innendeckenputz KZM	S	150,50/m ²
" 609a	Gipsputz Decke	S	115,-/m ²
" 616	Deckenspachtelung	S	100,-/m ²
Pos 607b,c	Vollwärmeschutz	S	362,-/m ²
" 607	Thermoputz außen	S	400,-/m ²
" 607a	Außenputz aus KZM	S	315,-/m ²

Die Ausschreibung von Ausführungsvarianten bei Verputzarbeiten zur Erlangung von Vergleichspreisen ist durchaus üblich und richtig.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurde jedoch im Zuge des Ausschreibungs- bzw. Anbots- u. Vergabevorgangs die Möglichkeiten der Kostenoptimierung durch Vergleich der verschiedenen Ausführungsvarianten nicht genützt.

Durch den Vergleich der Ausführungsvarianten und der sich daraus ergebenden Ermittlung der kostengünstigsten Variante hätte sich die Anbotssumme dieses Kapitels und somit die Anbotssumme des Baumeisteranbotes um

netto - S 583 745,--

reduziert, wobei die Pos. 6.16 -Deckenspachtelung nicht im Lieferumfang enthalten ist, da ein Ver-

gleich des Baumeister- mit dem Malerangebot ergibt, daß im Malerangebot die Arbeiten der Pos.616 des Baumeisterangebotes -Deckenspachtelung- wesentlich günstiger angeboten wird:

Pos.616 Deckenspachtelung	S	100,-/m2
Malerangebot	"	54,-/m2

Auf Grund diese Vergleichs wären die Arbeiten der Deckenspachtelung an den Maler zu vergeben gewesen: 1900 m2 á S 54.-- : + S 102 000.--

Durch den o.g., vom Auftraggeber nicht durchgeführten Variantenvergleich und der Vergabe der Deckenspachtelung an den Maler hätte sich eine Reduzierung der Gesamtangebotssumme um netto - S 481 145,-- ergeben. (Siehe Beiblatt 3.4.6 -0)

Ausführung und Abrechnung:

Pos.601 Liefern und Anbringen von Rabitzgitter:

60 m2	á S 35,-	S 2100,--
-------	----------	-----------

Von der Fa. Webern gibt es ein Nachtragsangebot vom 24.1.1983, in welchem das vollflächige Überspannen der Kokoswandflächen mit einer Putzarmierung aus Glasseidengewebe mit dem Preis der Pos.601 von S 35,-/m2 angeboten wird. Für dieses Nachtragsangebot gibt es ein Auftragschreiben vom 7.März 1983.

Dieses Glasvlies wurde auch von den Firmen ausgeführt und von der Fa. Webern in der Abrechnung auch mit diesem Preis abgerechnet. Bei der Korrektur der Abrechnungen seitens der GWS wurde jedoch der Einheitspreis ohne Angabe von Gründen von S 35,--/m2 auf S 63,80/m2 korrigiert.

Dieser Preis scheint auch bei der Abrechnung der Fa. Pongratz unter "Arbeiten außer Anbot" für das Glasseidengewebe auf.

Vom Prüfer wurden die korrigierten Massen dieser Position mit dem im Nachtragsangebot der Fa. Webern angebotenen und lt. Auftragschreiben akzeptierte Preis von S 35,-/m2 abgerechnet.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 10 503,56

Pos. 602 a Innenwandputz KZM:

In den Massenermittlungen der Fa. Webern finden sich Flächen, die unter "Verputzen der Wandflächen hinter Kamin" angeführt sind.

Da in den Bautagebuchaufzeichnungen keine derartigen Arbeiten vermerkt wurden und diese auch technisch nicht notwendig sind, wurden vom Prüfer diese Flächen aus der Abrechnung gestrichen. Außerdem wurden vom Prüfer Flächen von Türöffnungen, deren Leibungen nicht verputzt sind, (Stahlzarge) von den abgerechneten Flächen abgezogen. (lt. ÖNorm)

Dies sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 8 534,73

Pos. 615a,b,c,d Nachträgliches Ausmauern und Einputzen von Schlitzen und Aussparungen:

In der Pos. 609 -Gipsputz für Wände- wird für die Herstellung auf die Pos. 602 hingewiesen, in der wie folgt zu lesen ist:

"Im Preis inbegriffen ist das vorherige Auswerfen bzw. Ausmauern der gesamten Installationsschlitze und Aussparungen,...."

Außerdem wird in den Vorbemerkungen zum Kap. VI -Verputzarbeiten- im besonderen darauf hingewiesen, daß für alle Nachputzarbeiten nach den Professionisten keine gesonderte Bezahlung gewährt wird und somit darauf zu achten ist, daß alle Rohrmontagen udgl. vollendet sind, bevor mit den Putzarbeiten begonnen wird.

Ferner ist in den Vorbemerkungen zum Kapitel II Maurerarbeiten zu lesen:

"Sämtliche Schlitzausbildungen und Durchbrüche aller Art für Installationsarbeiten sind, sofern sie rechtzeitig angegeben werden, im Mauerwerkspreis inbegriffen."

Unter Pkt. 8 der techn. Bedingungen für die Baumeisterarbeiten ist als Bestandteil des Vertrages zu lesen:

"Durchbrüche und Schlitze für Wasser, Kanal, Telefon, Elektroleitungen udgl. sind auszuspären, Kosten für Stemmarbeiten aus diesem Grund werden von uns nicht anerkannt."

Auf Grund dieser vertraglichen Bedingungen sowie dem Umstand, daß nach den Putzarbeiten keinerlei Stemm- bzw. Nachputzarbeiten in den Bautagebüchern vermerkt sind, wurden die in dieser Position von den Firmen Webern-Pongratz verrechneten Leistungen nicht als nachträgliche Arbeiten anerkannt und somit aus der Abrechnung gestrichen.

Dies sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 33 036,--

Aus den oben genannten Korrekturen sowie den Korrekturen von vorhandenen Massen- und Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel VI, -Verputzarbeiten- eine Rechnungskorrektur von netto minus S 58 605,73
=====

2.4.7 -VII. ESTRICHE und BETONBÖDEN-

(Beilagen 3.4.7 -0 bis 3.4.7 -5)

Ausschreibung und Anbot:

In der Pos. 7.01 ist die Beschüttung der Decken mit Steinsplitt, Körnung 5-7mm, ausgeschrieben. Im Ausschreibungstext dieser Position fehlt jedoch die zur Mengenermittlung bzw. zur Preisgestaltung wichtige Angabe der Beschüttungshöhe. Somit ist der von der Baufirma angegebene Einheitspreis je m² von S 39,50 in Bezug auf seine Angemessenheit nicht nachvollziehbar.

Pos.7.07 Betonestrich mit glatt verriebener Oberfläche; je m²:

a) 5 cm stark, auf	b) 4 cm stark
Balkonen und Loggien	im Keller
1m ² A S 110,--	925m ² A S 32,--
S " 62,--	S " 6,--
-----	-----
z S 172,--	z S 38,--

Diese Preise sind im Vergleich mit ähnlichen Positionen dieses Kapitels eindeutige Spekulationspreise.

In diesem Kapitel sind Leistungen ausgeschrieben, die sinngemäß und arbeitsmäßig anderen Kapiteln zuzuordnen sind:

Pos.7.08 Herstellen von Unterbeton B 160, 10cm stark, dem Kapitel III. Beton- und Stahlbetonarbeiten.

Pos.7.05 Herstellen eines Traufenpflasters 0,5m breit, dem Kapitel X. Außenanlagen.

Ausführung und Abrechnung:

Auf Grund der geänderten Ausführung (ohne Keller mit Dachaufbau), welche nicht in den einzelnen Positionen der Ausschreibung berücksichtigt wurde, ergeben sich oft eklatante Unterschiede zwischen den ausgeschrieben und abgerechneten Massen.

Pos.7.09 Herstellen eines glatt verriebenen Betonestriches, 5cm stark, im Dach- und Spitzbodens:

In den Massenermittlungen und in den Abrechnungen der Häuser 53 und 55 der Firma Webern sind unter dieser Position keine Leistungen abgerechnet.

Laut Bautagebuch, Blatt 101 und 104 vom 4.10.82 bzw. 7.10.82 der Firma Webern, sind nach Aufbringung der zweilagigen Wärmedämmung auf den OG-Decken im Bereich der Flachdächer die Betonestriche gemäß dieser Position erstellt worden. Auf Grund der Bautagebuchberichte wurden vom Prüfer die Kosten für diese Leistungen in den Abrechnungen der Häuser 53 und 55 zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die sich darauf ergebende Korrektur beträgt netto + S 28 773,69

In der Abrechnung der Häuser 57 und 59 der Firma Pongratz sind unter der Pos. 7.09 die Schutzbetonflächen über der Feuchtigkeitsisolierung im Erdgeschoß verrechnet. Diese Flächen wurden vom Prüfer aus dieser Position herausgenommen und der Pos.7.02 zugeordnet. (siehe Abrechnung Haus 57, Haus 59, Beiblatt 3.4.7 -2 ; 3.4.7 -5).

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt			
für die Pos.7.09	netto	-	S 51 752,73
für die Pos.7.02	netto	+	S 49 199,90

Aus den oben genannten Korrekturen sowie den Korrekturen von einigen Massen- und Rechenfehlern ergibt sich für das Kapitel VII -Estricharbeiten- eine Rechnungskorrektur von

netto plus	S 24 566,99
=====	

2.4.8 -VIII. KANALISATIONSARBEITEN IM HAUS-

(Beilagen 3.4.8 -0 bis 3.4.8 -3)

2.4.9 -X. AUSSENKANAL UND REGENAUFFANGBECKEN-

(Beilagen 3.4.9 -0 bis 3.4.9 -11)

Die Ausführung der Kanalisation beruht auf dem Lageplan vom Februar 1982, baubehördlich genehmigt am 25.11.1982.

In diesem Plan sind die Schächte zwar ohne Größenbezeichnung, jedoch mit den genauen Deckel- und Sohlenkoten eingezeichnet, sodaß der Geländeverlauf danach erkennbar ist. Dabei fällt besonders auf, daß beispielsweise ein Kanaldeckel vor dem Haus 51 mit 390,15 Deckelhöhe unmittelbar neben der Schichtenlinie 392 einkotiert ist.

Die Kanalpläne sind von der GWS verfaßt.

Das Erfordernis einer Stützmauer ist bereits hier klar erkennbar.

Für die Abrechnung wurde von der Baufirma Pongratz der Ausführungsplan verfertigt, der im wesentlichen mit diesem Kanalplan übereinstimmt, wengleich die Schachttiefen etwas differieren. Allerdings fehlt in diesem Plan die Drainageleitung bei Haus 51. Die Drainageleitungen der Häuser 53 -59 wurden wegen Wegfalls der Keller nicht ausgeführt.

Es fällt auf, daß für die Regenwasserleitung zu einem großen Teil Schächte 60/100 mit einer Tiefe von über 1m bzw. 2m eingezeichnet sind, welche von der Wasserführung und vom Gefälle her gesehen unnötig sind. Es hätte eine seichtere Verlegung der Leitung, b.z.w. Schächte 60/60/100 genügt. Es ergibt sich somit ein eklatanter Preissprung und eine Verteuerung um ca. netto S 48 000,-- in der Abrechnung.

Der Abrechnungsplan ist außerdem offenbar fehlerhaft, da zwischen dem Regenwasserschacht IV und dem anschließenden Regenwasserschacht III ein Gegengefälle besteht.

Einige Schmutzwasserleitungen haben ein Gefälle von über 5%; Überdies wurde bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, daß die im Plan eingetragenen Höhen der Schachtdeckel offensichtlich an einigen Punkten nicht mit der Ausführung in der Natur übereinstimmen.

Außerdem wurde festgestellt, daß vielfach Schächte ohne besondere Notwendigkeit gerade über die 2m Tiefengrenze (z.B. RWS5, SWS5 und RWSIII), also gerade über die Preissprunggrenze hinaus, gebaut wurden.

Erstellung des Leistungsverzeichnisses:

Im LV werden die Arbeiten für die Kanalisation in zwei getrennten Kapiteln behandelt:

VIII Hauskanal
X Außenkanal

Durch diese Trennung in zwei verschiedene Kapitel ergeben sich zwangsläufig Überschneidungspunkte, die Ungenauigkeiten bzw. Unkorrektheiten in der Abrechnung geradezu herausfordern.

Es gibt auch an keiner Stelle des LV Anmerkungen, wo die Arbeiten des einen Kapitels enden bzw. wo die Arbeiten des anderen Kapitels anfangen;

Die Leistungsabgrenzung der beiden Kapitel läßt sich lediglich an Hand der ausgeschriebenen Massen (Leitungslängen und Anzahl der Schächte) des jeweiligen Kapitels ermitteln.

An Hand der Massenermittlung für das LV kann festgestellt werden, daß im Kap. VIII Hauskanal, offensichtlich sämtliche Leitungen und Schächte innerhalb des Hauses, sowie die Sammelschächte unmittelbar bei den Häusern und die Leitungen von den Maueraußenkanten bis zum jeweiligen Sammelschacht erfaßt sind.

Die Arbeiten für beide Kapitel wurden von der Bietgemeinschaft Webern-Pongratz gemeinsam angeboten, ausgeführt und abgerechnet wurde jedoch getrennt, woraus sich Überschneidungen ergaben.

Zur Ausschreibung bzw. zum Anbot der Fa. Webern-Pongratz ist folgendes zu bemerken:

Unter Pkt.10.14 sind ausgeschrieben die Stahlbetonwände des Regenrückhaltebeckens. Lt. Massenberechnung seitens der GWS wurde eine Masse von 11,5 m³ berechnet. In der Ausschreibung wurde jedoch die Masse mit 11,5m² angegeben.

Dies führt dazu, daß im Anbot der Bietgemeinschaft eine verfälschte Summe aufscheint.

Auf einem Anbotsexemplar der Fa. Pongratz gibt es eine handschriftliche Notiz vom 9.8. 1981 seitens der GWS, wonach die Bieter zwei bis acht den

Preis per m³ anbieten und zur Gleichstellung der Angebote, das Angebot der Fa. Webern-Pongratz netto um S 32 338,-- zu erhöhen sei. Diese Korrektur des Angebotes wurde aber nicht durchgeführt.

Ausführung und Abrechnung:

Kapitel VIII Hauskanal:

Haus 51, 53 und 55 wurde ausführt und abgerechnet von der Fa. Webern, in der jeweiligen Hauptrechnung.

Haus 57 und 59 wurde ausgeführt und abgerechnet von Fa. Pongratz, wobei jedoch beträchtliche Teile, welche ausschreibungsmäßig dem Kapitel VIII Hauskanal zuzuordnen wären, in der Abrechnung des Kap.X Aufschließungskanal und Außenanlagen aufscheinen.

Dazu ist noch zu vermerken, daß verschiedene Teile bei den Häusern 51, 53 und 55, welche an sich im Lieferumfang der Fa. Webern gelegen wären, von der Fa. Pongratz ausgeführt wurden und auch in der Rechnung der Außenkanalanlagen aufscheinen.

Kap. X Aufschließungskanal und Außenanlagen:

Ausgeführt und abgerechnet von der Fa. Pongratz.

Lt. den Vorbemerkungen des Kapitels VIII (Hauskanal) sind in sämtlichen Leistungen (sämtliche Leitungen und Schächte) der Erdaushub in den Einheitspreisen inkludiert.

Im Gegensatz dazu sind in Kap.X, Außenkanalanlagen, die Erdarbeiten für die Leitungen und Schächte extra zu verrechnen.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wurden von den Firmen jeweils die für sie günstigsten Positionen herausgesucht und mit diesen abgerechnet. Dadurch entstand auch eine Vermischung der beiden Kapitel in der Abrechnung.

Z.B. wurden von der Fa. Pongratz für die Erstellung der Außenkanalanlagen die Schächte des Kap. VIII zur Abrechnung herangezogen, in deren Preise der Erdaushub inkludiert ist, zusätzlich wurde der Erdaushub für Schächte nach dem Kap.X verrechnet.

Bei der Abrechnung der Leitungen betreffend Hauskanal, wurden sowohl von der Fa. Webern als auch von der Firma Pongratz der Erdaushub in verschiedenen Teilen ihrer Abrechnungen unkorrekterweise noch einmal verrechnet, obwohl diese Erdaushubarbeiten bei den Preisen der Leitungen des Kap.VIII Hauskanal inkludiert sind. Außerdem gibt es einige Doppelverrechnungen im Bereich der Häuser 51, 53 und 55.

Zum Kap.X Aufschließungskanal ist noch folgendes zu sagen:

Die Massenberechnung für den Erdaushub der Kanäle wurde von der Fa. Pongratz sehr unkorrekt durchgeführt und zwar:

- Die Humusstärke wurde nicht abgezogen
 - Bei Aushubtiefen über 1,5m wurden die Schichten von 0 - 1,5m mit dem Preis der Schichte von 1,5 - 3m abgerechnet.
 - Es wurden bei einigen Positionen die Aushubkubaturen unkorrekt berechnet.
 - Es wurde der Aushub von Leitungen verrechnet, die ausschreibungsgemäß dem Kap.VIII Hauskanal zuzuordnen sind.
- Nach den Vorbemerkungen dieses Kapitels ist jedoch der Erdaushub in den einzelnen Positionen inkludiert.

(Siehe Abrechnung Kap. X, Beiblatt 3.4.9 -4 bis 3.4.9 -8)

Zur Ausführung der Rohrleitungen ist folgendes zu sagen:

In Kap.VIII der Ausschreibung Hauskanal gibt es nur Steinzeugrohre DN 150 und DN 200 bzw. Betonfalzrohre mit den gleichen Durchmessern, wobei bei diesen Rohrleitungen lt. Vorbemerkungen der Aushub inkludiert ist.

Im Kap.X gibt es dieselben Rohrleitungen, jedoch lt. Vorbemerkungen ohne Aushub. Zusätzlich gibt es im Kap.X PVC-Rohre mit den Durchmessern 100, 150 und 200 auch ohne Aushub.

Ausgeführt bzw. abgerechnet wurde das gesamte Rohrleitungssystem, also Hauskanalanlagen und Außenkanalisierung mit PVC-Rohren.

Für die Leitungen der Außenkanalanlagen ist die Extraverrechnung des Erdaushubes korrekt, jedoch für die Leitungen, die dem Kapitel Hauskanal zuzuordnen sind, wurde vom Prüfer ein Preis für PVC-Rohre mit Erdaushub aus den vorhandenen Positionen des Angebotes hergeleitet und errechnet.

(Siehe Beiblatt 3.4.8 -3)

Zur Rechnung der Fa. Pongratz vom 10.5.1984, betreffend Aufschließungskanal und Außenanlagen, ist noch folgendes zu bemerken:

Unter dem Titel "Arbeiten lt. Anbot Stützmauer vom 9.3.83" scheinen in dieser Rechnung Positionen (7c - f) auf, die der Ausschreibung nach, das heißt, kostenmäßig dem Kapitel Stützmauer zuzuordnen sind.

Unter dem Titel "Arbeiten lt. Anbot vom 6.7.83" wird eine Position "Material abführen" mit einem Einheitspreis von S 45,-/m³ berechnet.

Dazu ist zu sagen, daß ein Anbot vom 6.7.83 in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen, nicht vorhanden ist. Ebenso ist kein Auftrag seitens der GWS vorhanden, der sich auf dieses Anbot bezieht.

Diese Position wurde vom Prüfer auf den Einheitspreis der Pos.1.15 -Abfuhr Aushub- mit S 33,- korrigiert.

Unter dem Titel "Arbeiten außer Anbot" werden Arbeiten verrechnet, für die es offensichtlich keinerlei schriftliches Anbot bzw. einen dementsprechenden Auftrag seitens der GWS gibt.

Diese Arbeiten sind vermutlich auf mündliche Vereinbarungen auf der Baustelle zurückzuführen. Auf Grund fehlender schriftlicher Unterlagen sind die verrechneten Preise für diese Arbeiten nicht nachvollziehbar bzw. kontrollierbar.

Die rechnerische Kontrolle ergibt für das Kap.VIII -Hauskanal- (in der Hauptrechnung enthalten), eine Rechnungskorrektur von netto + S 16 891,89

sowie für das Kap.X -Außenkanal und Regenauffangbecken- (eigene Rechnung der Fa.Pongratz) eine Rechnungskorrektur von netto - S 103 060,43

Aus der Hauptrechnung Kap. III, Haus 59, wurden die Kosten für die Bewehrung des Rückhaltebeckens gestrichen und in diese Abrechnung der Außenkanalanlagen aufgenommen (Gemeinschaftskosten).
 Kosten für die Bewehrung RHB netto + S 21 493,78

Somit ergibt sich aus den oben genannten Korrekturen sowie den Korrekturen von vorhandenen Massen- und Rechenfehlern für die Kapitel VIII -Hauskanal- und Kapitel X -Außenkanal- eine Rechnungskorrektur von netto minus S 64 674,76
 =====

Zur Rechnungsprüfung ist folgendes zu sagen:

Die Kontrolle der Massenermittlungen bzw. der Rechnungen erfolgte durch die GWS. Dabei wurde keine der vorgenannten Mängelpunkte bzw. Unkorrektheiten beanstandet, es wurden die Rechnungen sowie die Massenermittlungen mit Ausnahme von Korrekturen einiger Rechenfehler so akzeptiert, wie sie die Firmen vorlegten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Die Planung der Kanalisationsanlagen ist in einigen Bereichen aufwendig und unzweckmäßig und bringt Verteuerungen mit sich.
- Das LV für die Anlagen ist durch die Trennung in Hauskanal und Außenkanal sowie durch die Ein- bzw. Nichteinrechnung von Erdarbeiten in einzelne Positionen unübersichtlich und lädt zu Abrechnungsmanipulationen förmlich ein.
- Die Vergabe an zwei Firmen führt in den Überschneidungsbereichen zu Schwierigkeiten bei der Abrechnung bzw. hat auch zu Doppelverrechnungen geführt.
- Der Abrechnungsplan der Fa. Pongratz, welcher übrigens gesondert honoriert wurde, ist in einigen Teilen fehlerhaft.
- Die Abrechnung der Kanalarbeiten ist insbesondere im Bereich der Erdarbeiten nicht korrekt durchgeführt worden.
- Diese unkorrekte Abrechnung ist seitens der GWS akzeptiert worden.

**2.4.10 -NACHTRAGSANBOTE,
ARBEITEN AUSSER ANBOT,
NACHVERRECHNUNGEN**

(Beilagen 3.4.10 -0 bis 3.4.10 -8)

Ausführung und Abrechnung:

Erstes Nachtragsanbot vom 20.9.82:

Für dieses Nachtragsanbot ist in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen kein Auftragsschreiben vorhanden.

Pos 1) Rostabmauerung:

Der verrechnete Preis von S 127,-/lfm für eine Ziegelaufmauerung, 12cm stark, 15cm hoch, ist stark überhöht. Vom Prüfer wurden die Massen von Laufmeter in Quadratmeter umgerechnet und dann laut Pos.2.02 des Hauptanbotes, Ziegelmauer, 12cm stark in KZM gemauert, mit dem Einheitspreis von S 273,-/m² abgerechnet.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 22 130,69

Zweites Nachtragsanbot vom 24.1.1983:

Für dieses Nachtragsanbot ist in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen nur das Auftragsschreiben an die Fa. Webern vorhanden.

Die Leistungen dieses Nachtragsanbotes wurden von der Fa. Webern im Kap. VI Verputzarbeiten abgerechnet. (siehe Kontrolle Abrechnung Kap.VI)

Von der Fa. Pongratz wurden Leistungen, die diesem Nachtragsanbot entsprechen, in "Arbeiten außer Anbot" verrechnet. (siehe Abschnitt "Arbeiten außer Anbot")

Drittes Nachtragsanbot vom 24.3.1983:

Für dieses Nachtragsanbot ist in den Prüfungsunterlagen ebenfalls nur ein Auftragsschreiben an die Fa. Webern vorhanden.

Ausgeführt und abgerechnet wurden jedoch auch Leistungen von der Fa. Pongratz.

Viertes Nachtragsanbot vom 10.10.1983:

Auch von diesem Nachtragsanbot ist in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen nur ein Auftragschreiben an die Firma Webern vorhanden.

Fünftes Nachtragsanbot vom 21.7.1983:

Für dieses Nachtragsanbot ist in den Prüfungsunterlagen nur ein Auftragsschreiben an die Firma Pongratz vorhanden.

Ausgeführt und abgerechnet wurden jedoch auch Leistungen von der Firma Webern.

Die sich aus Massen- bzw. Rechenfehlern ergebende
Korrektur der NA3, NA4, NA5 beträgt netto - S 6 214,25

Arbeiten außer Anbot:

Pos 1 a) b) c) - Liefern und verlegen von Hera-
tecta 2,5, 3,5 und 5cm.

Für die Pos.1 c) Heratecta 3,5cm ist im Hauptan-
bot unter der Pos.4.03a ein Preis von S 94,-/m2
vorhanden.

Für die Pos.1 b) Heratecta 5cm wurde von der Fir-
ma Webern in Pos.4.03b ein Preis von S 124,-/m2
verrechnet.(Abgeleitet vom Preis der Pos 4.03a)

Für die Pos.1)a Heratecta 2,5cm wurde in der Ab-
rechnung der Firma Webern in Pos.3.20c ein Preis
von S 79,-/m2 verrechnet.(Abgeleitet vom Preis
der Pos 4.03a)

Vom Prüfer wurden die von der Fa.Pongratz für
diese drei Positionen verrechneten Preise auf die
Preise des Hauptanbotes bzw. die von der Firma
Webern verrechneten Preise korrigiert.

Pos.4 Glasseidengewebe:

Der von der Firma Pongratz verrechnet Preis von
S 63,80/m2 wurde vom Prüfer auf den Preis von
S 35,--/m2 korrigiert. (siehe NA 2 bzw. Abrech-
nung des Kapitels 6 Verputzarbeiten)

Pos.5 Verkleidung von Mauerbänken:

Der von der Firma Pongratz verrechnete Preis von
S 218,80/m2 wurde vom Prüfer wie folgt korri-
giert:

Einheitspreis Heraklith aus Pos.3.21g	S 114,--
Einheitspreis Glasseidengewebe aus NA2	S 35,--

	S 149,--

Pos.8 Außentreppe:

Die in diesem Abschnitt abgerechneten Massen wur-
den im Kapitel X, Außenanlagen abgerechnet.(siehe
Kontrolle Abrechnung Kap.X)

Aus den oben genannten Korrekturen sowie den Kor-
rekturen von vorhandenen Massen-bzw. Rechenfeh-
lern ergibt sich für das Kapitel Nachtragsanbote,
Arbeiten außer Anbot, eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 41 378,23

=====

In den anerkannten Leistungen dieses Kapitels sind folgende Arbeiten vorhanden:

NA 4 Pos.2) Gerüstschutznetz:

Verrechnet und seitens der GWS anerkannt

481,77m² bei Haus 53, Kosten hiefür netto S 11 562,48

Auf Grund der Situierung der Baustelle wäre diese Leistung nicht notwendig gewesen.

Offen ist die Frage, warum nur bei Haus 53 ein Gerüstschutznetz verrechnet wurde, bzw. ob diese Leistung überhaupt erbracht wurde.

NA 5 Pos.2) Ausbilden einer Trennfuge zwischen Wärmedämmung und den Fenster- u. Türstöcken.

Kosten hiefür netto S 78 738,--

Erstens ist der im NA 5 der Fa. Pongratz angebotene und von der GWS akzeptierte Preis von S 100,-/lfm für das Einlegen einer Holzlatte stark überhöht.

Zweitens wäre diese Leistung als Nachtragsleistung nicht zu akzeptieren gewesen, da laut den Vorbemerkungen zu Kapitel VI: "für das Ausbilden von Putzfugen und Dehnfugen keine gesonderte Aufzahlung geleistet wird".

NACHVERRECHNUNGEN

(Beilage 3.4.10 -1)

Rechnung vom 28.9.1984 der Firma Webern, betreffend Reparaturarbeiten im Haus 53:

Die in dieser Rechnung angesprochenen Kosten entstanden durch die Korrektur eines Fehlers bei der Installation der Entsorgungsleitungen (Vertauschung des Schmutzwasserstranges mit dem Regenwasserstrang).

Da es sich hierbei um Reparaturarbeiten handelt, welche offensichtlich auf Fehlleistungen der am Bau beschäftigten Firmen Webern und Krobath bzw. der örtlichen Bauleitung der GWS zurückzuführen sind, sind diese Kosten nicht als förderungsfähige Baukosten anzusehen und wurden somit vom Prüfer aus der Endabrechnung gestrichen. Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 5 243,50

Rechnung vom 30.4.1985 der Firma Webern, betreffend Reparaturen im Haus 55:

Die in dieser Rechnung angesprochenen Kosten entstanden durch die Behebung von Baumängeln, zu der die ausführenden Firmen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Gewährleistung verpflichtet sind. Somit sind diese Kosten als nichtförderungsfähige Baukosten anzusehen und wurden vom Prüfer aus der Endabrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 1 808,50

Rechnung vom 23.7.1984, gesonderte Schlußrechnung zur Schlußrechnung Haus 57, Firma Pongratz:

Die in dieser Rechnung verrechneten Leistungen wurden vom Prüfer bei der Korrektur der Hauptschlußrechnung berücksichtigt bzw. korrigiert. Somit ist diese Rechnung gegenstandslos, die sich daraus ergebende Rechnungsbetragskorrektur beträgt

netto - S 8 462,08

Rechnung vom 23.7.1984, gesonderte Schlußrechnung zur Schlußrechnung Haus 59, Firma Pongratz:

Wie vor netto - S 20 006,45

Rechnung vom 23.7.1984, gesonderte Schlußrechnung Außenkanal, Firma Pongratz:

Wie vor netto - S 656,96

Rechnung vom 23.7.1984, gesonderte Schlußrechnung Außenkanal, Firma Pongratz:

Wie vor netto - S 1 922,19

Auf Grund dieser Korrekturen ergibt sich für die Nachverrechnungen eine gesamte Rechnungsbetragskorrektur von

netto minus S 38 099,68

2.4.11 -STÜTZMAUER-

(Beilagen 3.4.11 -0 bis 3.4.11 -9)

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 85m lange und über 2m hohe Stützmauer aus Stahlbeton, welche einen Geländesprung vom südlichen Nachbargrundstück zur Aufschließungsstraße auf dem Siedlungsgrundstück bewältigt.

Auf dem südlichen Nachbargrundstück, welches die gleiche Nord-Westhanglage aufweist, sind mehrere Einfamilienhäuser situiert.

Nach dem ersten Augenschein, aber auch nach gründlicher Überprüfung, erscheint die Stützmauer, welche immerhin einen wesentlichen Kostenfaktor darstellt, keineswegs eine zwingende Voraussetzung für die Verbauung des untersuchten Grundstückes zu sein.

In der ersten Einreichplanung des Architekturbüros 1978 ist auch bei den Außenanlagen keinerlei Stützmauer angedeutet, vielmehr ist eine Straßenverbindung entlang der südl. Grundstücksgrenze zum Ulrichsweg eingezeichnet. Angesichts der in den Plänen eingetragenen Eingangsniveaus der Häuser an der Südgrenze erscheint aber die Frage des Anschlusses an das Nachbargrundstück bereits hier völlig ungelöst.

Immerhin wäre dieser Planungsfehler vermutlich korrigierbar gewesen, jedoch ist durch den Entfall der Kellergeschoße bei der zweiten durch die AWS vorgenommenen Planung eine möglichst tiefe Lage der Erdgeschoßniveaus im Vergleich zum Gelände unvermeidlich geworden, aber auch zum Zeitpunkt dieser Neuplanung wäre bei überlegter Situierung der Häuser und entsprechender Staffelung der Grundrisse die Notwendigkeit einer Stützmauer vermeidbar gewesen.

Erstmals erkannt wurde die Problematik offensichtlich erst im Jänner 1982, wo im Zuge der Neuplanung auf einer Zeichnung der Westansicht des Hauses Nr.51 eine Andeutung einer Fertigteilstützmauer an der Südgrenze eingetragen ist.

Allerdings ist der Geländeverlauf nach Norden hin dort falsch eingetragen.

Etwa zwei Wochen nach Baubeginn, im April 1982, ist auf einer handschriftlichen Eintragung im Lageplan erkennbar, daß anlässlich der vielfachen Änderungen der Situierung des Hauseinganges für das Haus Nr.51 die Möglichkeit einer Errichtung einer Stützmauer ins Auge gefaßt wurde.

In dieser Angelegenheit wurde jedoch weiterhin nichts unternommen, bis schließlich im November des gleichen Jahres, also mehr als ein halbes Jahr nach Baubeginn, als die Rohbauten bereits standen, das Arch.Büro wieder eingeschaltet wurde, um in der verfahrenen Situation eine neue Gestaltung des Außengeländes zu planen.

Im Plan M=1/100, gestempelt vom Arch.Büro und bezeichnet als Arbeitsexemplar, datiert vom 20.12.1982 ist erstmals eine Stahlbetonstützmauer in der ganzen Länge eingetragen.

Auf Grund dieses Planes wurden schließlich ein Jahr nach Baubeginn von der GWS Einreichpläne für die Stützmauer verfaßt, welche am 16.6.1983 von der Baubehörde genehmigt wurden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß eine Kette von Planungsfehlern, ungenügende Unterlagen und mangelnder Sorgfalt, Sachzwänge geschaffen haben, die letztlich die Errichtung der Stützmauer notwendig gemacht haben. Die damit zusammenhängenden Kosten von ca. 1 Mill. Schilling wären vermeidbar gewesen.

Aber auch nach der Planung ist die Ausführung der Stützmauer von Kosten verursachenden Fehlleistungen gekennzeichnet.

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Stützmauern wurde offensichtlich nach einem Plan "Außenanlagen" erstellt, von dem ein Arbeitsexemplar mit Datum 20.12.1982 vorliegt. Dieser Plan wurde vom Architekturbüro Ilgerl-Walch erstellt (Stempel) und stimmt in entscheidenden Punkten nicht mit dem Plan "Außenanlagen", welcher später zur Einreichung der Stützmauer vorgelegt wurde und auch nicht mit der späteren Ausführung, überein.

Da nur fragmentweise Unterlagen über die Berechnung der Massen vorliegen, kann in wesentlichen Punkten keine Aussage über die Genauigkeit der Massenermittlung getroffen werden.

Einige Details sind hier jedoch erwähnenswert und zwar im Hinblick auf die späteren Anbotspreise der Firmen, b.z.w. der Ausführung und Abrechnung:

Vergleicht man die ausgeschriebenen mit den später abgerechneten Massen, so fällt auf, daß sie beispielsweise bei den Positionen

7c Magerbeton	Ausschr. 35,0 m ³	-	Abr. 31,12 m ³	(- 11,08%)
7d B-225	Ausschr. 170,0 m ³	-	Abr. 167,29 m ³	(- 1,59%)

relativ gut übereinstimmen, während sich bei dem Vergleich der Massen der Pos. 7a Aushub folgendes ergibt:

Ausschr. 400 m ³	-	Abr. 705,84 m ³	(+ 76,47% !!)
-----------------------------	---	----------------------------	---------------

was in Hinblick auf die späteren Ausführungen über die Preisbildung der Pos. 7a Rückschlüsse offenläßt. (Siehe Kontrolle - Abrechnung).

Die Ausschreibung über die Herstellung der Stützmauer erfolgte zunächst im Februar 1982 und zwar in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Angebotseröffnung der beschränkten Ausschreibung ist mit 16.2.1982, 14 Uhr 00 datiert.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich, daß schon der Bestbieter, die Firma Löbler, mit einer Anbotsumme von weit über der für beschränkte Ausschreibungen geltenden Obergrenze von 1 Mill. Schilling lag, worauf seitens der GWS richtigerweise entschieden wurde, diese Ausschreibung nochmals, und zwar öffentlich durchzuführen.

S 1 170 523,--

Die öffentliche Ausschreibung über die Herstellung der Stützmauer erfolgte dann im März 1982.

Das Protokoll der Angebotseröffnung ist mit 9.3.1982, 14 Uhr 10 datiert, nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bieterreihung:

LSH - Fischer BaugesmbH. (9.3.83)	netto	S 1.170.380,--
Konrad Bayer & Co (8.3.83)	"	S 1.190.810,--
Webern - Pongratz (9.3.83)	"	S 1.191.245,--

Sowie weitere 7 Firmen

Dazu ist zu vermerken, daß die Fa. Fischer die Einheitspreise der Pos. 1a - d noch am 9.3.83, kurz vor Abgabe ohne Angabe von Gründen um 20 % erhöhte (+ 23.650,-).

Nach Anbotseröffnung am 9.3.1983 wurde vom Architekturbüro ein überarbeiteter Plan "Außenanlagen" vorgelegt. Darin sind wesentliche Änderungen gegenüber dem Arbeitsexemplar vom 20.12.1982 enthalten - speziell im Bereich zwischen den Häusern 55 und 57.

Auf Grund dieser Änderungen wurden die Angebote der einzelnen Firmen in einigen Positionen massenmäßig geändert bzw. entfielen einige Positionen.

Außerdem gibt es im LV - Stützmauer keine Positionen für Humusabhub, Hinterfüllen, Humus einbringen und ebnen, Abfuhr überschüssigem Materials und dgl.

Diese Arbeiten wurden später als Nachtragsanbot akzeptiert und mit Preisen aus dem Hauptanbot abgerechnet.

Mit Schreiben vom 21.3.1983 wurde mit dem Drittbietter Fa.Weber und Fa.Pongratz ein Preisnachlaß von 5 % ausgehandelt, wodurch diese Firma zum Billigstbieter wurde. Mit den zwei vorgereichten Firmen wurden keine Preisnachlaßverhandlungen geführt.

Am 24.3.1983 erfolgte dann die Änderung der Positionen aus o.g. Gründen. Die korrigierten Angebote ergaben folgendes Bild:

1. Webern - Pongratz	S 1.069.375,--	
	- 5 % = netto	S 1.015.906,25
2. LSH Fischer	"	S 1.017.060,--
3. Konrad Bayer & Co	"	S 1.043.360,--

Bei dieser Korrektur wurden die Positionen

- 1a Fertigteilmauer 55 cm hoch,
- 1c " 105 cm hoch,
- 2a Treppe mit Podest,
- 7g Drainageleitung

ersatzlos gestrichen, wobei jedoch die Drainageleitung (84 lfm) erstellt und auch abgerechnet wurde.

Am 25.3.1983 wurden die Firmen Webern und Pongratz mit den Arbeiten für die Stützmauer je zur Hälfte betraut, eine Vorgangsweise, die an den "Nahtstellen", wie zu erwarten war, zu Schwierigkeiten bzw. Fehlern in der Abrechnung führte.

Zeitlicher Ablauf, Bewilligungsverfahren- Vergabe

25.3.1983 Vergabe an W/P
19.4.1983 Ansuchen um Baubewilligung
2.5.1983 Baubeginn Stützmauer
8.6.1983 Bauverhandlung
16.6.1983 Baubewilligung

Auch hier wurde mit dem Bau vor Erteilung der Baubewilligung begonnen, obwohl hinreichend Zeit vorhanden gewesen wäre, ein ordnungsgemäßes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Immerhin ist seit dem Erkennen der Unvermeidbarkeit der Stützmauer bis zum Ansuchen um Baubewilligung ca. ein Jahr ungenützt verstrichen.

Kontrolle Anbot - Abrechnung:

Auffallend ist der extrem hohe Einheitspreis der Pos.7a Erdaushub mit S 790,--/m³.

Von den später ausgeführten Positionen der Stützmauer 7a-g beträgt der Anteil des Erdaushubes im Anbot kostenmäßig ca.38%.

Durch die Massenerhöhung von im Anbot ausgewiesenen 400 m³ auf die korrigierte Abrechnungskubatur von 672,76 m³ erhöht sich der Anteil des Erdaushubes an den Kosten der Stützmauer auf ca. 53% !!

Unverständlich ist, daß seitens der GWS weder vor der Vergabe, noch bei der Abrechnung Einwände gegen diesen Einheitspreis und den daraus resultierenden Kosten gegenüber der ausführenden Firma gemacht wurden.

Im Hauptanbot der Fa.Webern und Fa.Pongratz sind vergleichbare Leistungen und Preise vorhanden:

Pos.1.04	Aushub FU	S 103,60 je m ³
Pos.1.06b	" für Rohrleitungen bis 3m Tiefe	S 263,50 je m ³

wobei auch in diesen Positionen den Vorbemerkungen nach sämtliche erforderliche Pölzungen und Absicherungen enthalten sind.

Die Preise der Pos.7a der Firmen Fischer und Bayer sind:

Fa.Fischer	S 175,-- je m3
Fa.Bayer	S 340,-- je m3

Aus den Angeboten der Fa.Fischer und Fa.Bayer sowie aus dem Hauptanbot der Fa.Webern und Fa.Pongratz läßt sich ein angemessener Preis für die Pos.7a

von ca. S 265,-- je m3

ableiten.

Daraus ergäbe sich für die Pos.7a:

672,76 m3	á S 265,--	S 178.281,40
"	" 790.--	- S 531.480,40

und daraus folgend für die Gesamtkosten der Stützmauer eine Kostenreduktion von netto minus S 353.199,--

Da jedoch, wie bei allen anderen Angeboten, keine Preisspiegel angefertigt wurden, ist die weit überhöhte Dotierung der Position Erdarbeiten offensichtlich niemandem aufgefallen oder wurde zumindest unwidersprochen akzeptiert. Hiefür bestand keine Notwendigkeit.

Bemerkenswert ist ferner, daß nur ein Teil der ausgeschriebenen Positionen zur Ausführung gelangte. Rechnet man selbst bei korrigierten Massen diese Positionen mit den angebotenen Einheitspreisen des ursprünglichen Bestbieters Fischer durch, so ergibt sich für die Ausführung durch die Firma Weber-Pongratz eine

Mehrkostensumme von netto S 171 311,74

welche im Falle der Ausführung der Stützmauer durch die Fa.Fischer vermeidbar gewesen wäre. (siehe Beilage 3.4.11 -1)

Für die, von den Firmen Webern und Pongratz vorgelegten Rechnungen vom 21.3.1984 b.z.w. 10.5.1984 ergibt sich durch die Korrektur von vorhandenen Massen-bzw. Rechenfehlern eine

Rechnungskorrektur von netto minus S 37 299,74
=====

Zusammenfassend muß also festgestellt werden, daß

- die Leistungsverzeichnisse unvollständig waren,
- die Massenermittlung fehlerhaft war,
- die Vergabe auf Grund einer manipulierten Bieterreihung erfolgte,
- die Prüfung der Angebote und der Einheitspreise zumindest höchst oberflächlich waren, der Vergleich zwischen ausgeführten und angebotenen Positionen zumindest bedenklich erscheint,
- die Abrechnung teilweise unkorrekt und die Überprüfung der Abrechnung zumindest unzulänglich war.
- Abgesehen von vermeidbaren Mehrkosten, ist zumindest nachweisbar und rein rechnerisch die o.g. Summe zu Unrecht in Rechnung gestellt und anerkannt worden.

2.5 -STRASSEN-, GEHSTEIG- UND HOFBEFESTIGUNG-
 =====

(Beilagen 3.5 -0 bis 3.5 -8)

Die Leistungen für die Straßen-, Gehsteig- und Hofbefestigungen wurden ursprünglich im Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten unter der Leistungsgruppe IX, Pos.901 - 920 zusammengefaßt und von der Bietgemeinschaft Webern-Pongratz mit einer Summe von netto

S 558 108,--

Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Massen hierfür ermittelt wurden, jedoch zeigen die späteren Korrekturen, daß die Massenermittlung offensichtlich falsch war.

Sowohl bei der Einreichung zur Wohnbauförderung als auch bei der Auftragsvergabe wurde das gesamte Kapitel ausgenommen, offensichtlich um eine Einhaltung des für die Förderungszusage unerläßlichen Kostenrahmens nicht zu gefährden.

Am April 1982, also bereits bei Baubeginn, wurde das gesamte Kapitel Straßen-, Gehsteig- und Hofbefestigungen völlig text- und massengleich neuerlich unter fünf Firmen beschränkt ausgeschrieben.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 28.4.1982, 14 Uhr 25 datiert, nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Teerag-Asdag	(28.4.82) Anbot netto	S	645 181,50
Firma Dipl.Ing. Swietelsky	"-	S	657 360,--
Firma Granit	"-	S	732 868,90
Firma Stuag	"-	S	744 291,--
Firma LSH Fischer	"-	S	750 459,20

Bereits zu diesem Zeitpunkt war eindeutig erkennbar, daß eine wesentliche Verteuerung zufolge höherer Einheitspreise gegenüber dem ursprünglichen Baumeisteranbot zustande gekommen war.

Dennoch wurde nichts unternommen, sondern wurden fast nach Jahresfrist, im März 1983, die vorliegenden Angebote neuerlich korrigiert, da sich offenbar durch die Umplanungen sehr beträchtliche Massenerhöhungen ergeben hatten.

Diese Korrekturen vom 16.3.1983 führten zu einer Verschiebung in der Bieterliste, da nunmehr die Firma Dipl.Ing. Swietelsky mit einer Anbotsumme von netto S 901 620,--

gegenüber der nunmehr zweitbietenden Firma Asdag mit deren Anbotssumme von netto S 950 523,-- aufscheint.

Bereits wenige Tage später, am 21.3.82 gibt die Firma Asdag schriftlich eine Preiskorrektur der Pos.901 von S 111,-- auf S 70,--/m3 bekannt und bezieht sich dabei auf eine Aussprache zwischen GWS und Asdag.

Die dadurch eintretende Verbilligung von S 60 000,-- macht nun wieder die Firma Asdag mit einer Netto- summe von S 890 523,- zum Bestbieter.

Am 13.4.83 werden daraufhin die Arbeiten an die Fa. Teerag-Asdag vergeben.

Monate später, am 16.8.83, schreibt die Firma Teerag-Asdag zwei weitere wesentliche Briefe an die GWS:

In einem Brief teilt sie mit, daß sich für die Pos.901 (offener Abtrag) zufolge günstiger Umstände eine weitere Kostenreduktion auf S 26,-/m3 ergibt.

In einem zweiten Schreiben bezieht sich die Firma Asdag auf eine seinerzeitige Aussprache mit Herrn Mag. Henökl und bestätigt die Zusage, mit ihrem Offert "auf die Anbotssumme der Hochbaufirma einzusteigen".

Beide Zusagen werden anlässlich der Erstellung der Schlußrechnung nicht eingehalten und wird dies auch von der Rechnungsprüfung der GWS offensichtlich übersehen.

Erst am 6.8.85, innerhalb einer Schlußrechnungs- korrektur, wird dann die Verbilligung der Position 901 mittels einer Belastungsanzeige Nr.1551 berücksichtigt, jedoch scheint diese Belastungs- anzeige in den Endabrechnungsunterlagen summen- mäßig nicht mehr auf.

Bei der Korrektur der Abrechnung wurde vom Prüfer nunmehr die Pos. 901 (offener Abtrag) auf den von der Firma Asdag zugesagten Preis von S 26,-/m3 korrigiert.

Ausführung und Abrechnung:

Von der Firma Asdag wurde für die Abrechnung zwar ein Abrechnungsplan erstellt, der jedoch teilweise nicht maßstäblich dargestellt ist. Dadurch sind die darauf eingetragenen Massenangaben nicht nachmeßbar.

Bei der stichprobenweisen Überprüfung der Planmaße an Ort und Stelle stellte sich heraus, daß die im Plan angegebenen Maße in vielen Punkten mit der Natur nicht übereinstimmen.

Weiters sind im Abrechnungsplan keine Höhenschichtenlinien des alten ursprünglichen Geländes eingezeichnet.

Diese wurden nunmehr erst vom Prüfer nachträglich laut Vermessungsplan von Dipl.Ing. Kukuvec eingetragen und ergibt sich daraus, daß bei der Pos.901 (offener Abtrag) bei einigen Flächen die Kubaturen des Aushubes mit einer viel zu großen Aushubtiefe berechnet wurden.

Die Pos.904 (Aufbringen eines Mischgutbelages in der Stärke von 3cm), welche erst im Frühjahr 1984, also nach Übergabe der Wohnungen, ausgeführt wurde, wurde unkorrekt verrechnet.

Es wurde nämlich die gesamte Fläche der Pos. 903 (Tragschicht) mit 1814m² zugrunde gelegt, obwohl nach Pos.917 auf 144,55m² dieser Fläche (Gehsteig) eine Gußasphaltschicht in der Stärke von 2,5cm aufgebracht und auch verrechnet wurde.

Außerdem ist zu dieser Position 904 und deren Ausführung im Frühjahr 1984 noch zu vermerken, daß das zusätzliche Vorspritzen mit einem Haftkleber erst dadurch notwendig wurde, weil diese Arbeiten nicht mehr termingerecht im Herbst 1983 durchgeführt wurden.

Die daraus entstandenen Mehrkosten:

für Vorspitzen von 1 669,45m ² à S 12,83 =	S	21 419,04
durch Mehrwertsteuererhöhung ab 1984	S	2 486,39

sind also auf die nicht termingerechte Herstellung dieser Position zurückzuführen.

Zusammenfassend ist zu diesem Kapitel folgendes festzustellen:

Die ursprüngliche Ausschreibung bzw. das betreffende Kapitel des Leistungsverzeichnisses der Baumeisterarbeiten hat eine grob fehlerhafte Massenermittlung aufgewiesen.

Für die zweite Ausschreibung unter anderen Firmen fehlt jede Begründung, zumal sich die Herstellungskosten nur verteuert haben.

Auch bei der zweiten Ausschreibung sind die ermittelten Massen falsch angesetzt worden und wurden erst später korrigiert.

Die Bieterreihung wurde offensichtlich zugunsten der Firma Teerag-Asdag manipuliert.

Es wurden ohne jede Begründung erhebliche Verteuerungen in Kauf genommen und preisverbilligende Zusagen der Firma Teerag-Asdag nicht konsumiert.

Die Abrechnungspläne der Fa. Teerag-Asdag sind mangelhaft. Die Rechnungskontrolle durch die GWS ebenfalls.

Allein aus einer genauen Kontrolle der vorliegenden Schlußrechnung und deren Ergänzungsrechnungen der Fa. Teerag-Asdag ergibt sich eine Korrektur des Rechnungsbetrages von

netto minus S 101 056,40
=====

Weiters ergibt sich, daß durch die nicht eingehaltenen und auch nicht eingeforderten Verbilligungszusagen gemäß Schreiben v. 16.8.1983 der Fa. Teerag-Asdag der o.g. Korrekturbetrag auf

netto minus S 253 560,75

anwächst.

2.6 STEINMETZARBEITEN

=====

(Beilage 3.6-0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Steinmetzarbeiten (Kunststein- und Terrazzoarbeiten) des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.81, 14 Uhr 05 datiert.

Von den fünf zur Anbotlegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bietreihung:

Firma	Pirstner-Schleicher	Abgabe 3.8.81	Anbot netto S 234 150,--
"	Harmtodt	Abgabe 3.8.81	Anbot netto S 250 400,--
"	Liemer		Anbot netto S 290 825,--
"	Mörz		Anbot netto S 320 430,--
"	Hamann	nicht abgegeben	

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Pirstner-Schleicher mit Schreiben vom 3.3.1983 mit der Durchführung der Steinmetzarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Texturierung, ausgeschriebene Massen) sowie das Ausschreibungs- bzw. Anbotsverfahren erfolgte korrekt, auch der kontrollierende Vergleich der ausgeschriebenen mit den abgerechneten Massen ergibt nur kleine Unterschiede, die sich in vertretbaren Grenzen bewegen.

Ausführung und Abrechnung:

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen fehlen die Massenermittlungen sowie die zugehörigen Aufmaßskizzen der Häuser 55 und 59.

Die Kontrolle der abgerechneten Massen erfolgte an Hand der vorliegenden Unterlagen der Häuser 51, 53 und 57, sowie der Ausführungspläne der Baufirma und durch stichprobenweise Naturmaß vor Ort.

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Steinmetzarbeiten erfolgte im großen und ganzen korrekt, bei den Positionen 1-9 sowie den Leistungen des Nachtragsanbotes vom 6.5.83 ergaben sich lediglich einige kleinere Korrekturen, welche auf Fehler in der Massenermittlung zurückzuführen sind.

In den Schlußrechnungen der Häuser 51 - 59 sind insgesamt 258,69 lfm "TPL Kitt" (Schallschutz-Fugenfüllung mittels dauerplastischem Material) verrechnet.

Auf Grund der technischen Vorbemerkungen der gegenständlichen Ausschreibung, in welchen ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß die Ausbildung von Schallschutzfugen entlang der Stiegenstufen und Wände sowie bei Terrazzoplatten und Sockelleisten in die jeweiligen Einheitspreise einzukalkulieren sind, wurden vom Prüfer die Kosten dieser Leistung zur Gänze aus der Abrechnung gestrichen.

Auf Grund der oben erwähnten Massenkorrekturen sowie der Streichung der vorher erwähnten Leistungen ergibt sich für die Steinmetzarbeiten eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 12 349,41
 =====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	3. 8.1981	
Schlußrechnungen Haus 51-59	14. 3.1984	
1. Kostenerhöhung ab	1. 4.1982:	4,8%
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1983:	3,2%

Die in den Schlußrechnungen durchgeführten Berechnungen der Preiserhöhungen sind korrekt durchgeführt, sie bedürfen nur einer Überarbeitung auf Grund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen.

2.7 FUSSBODENBELAGSARBEITEN

(Beilagen 3.7 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Fußbodenbelagsarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.81 14 Uhr 15 datiert.

Von den sieben zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bieterreihung:

Fa. Haase	Abgabe 30.7.81	Anbot netto	S	180 720,--
" Ing.Lorbeck	Abgabe 27.7.81	Anbot netto	S	190 365,--
" Portugal & Grimm		Anbot netto	S	193 550,--
" Leiner		Anbot netto	S	207 820,--

Firmen Hostra, Pechheim, Fasching nicht abgegeben

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Haase mit Schreiben vom 13. April 1983 mit der Durchführung der Bodenbelagsarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Textierung, ausgeschriebene Massen) sowie das Ausschreibungs- und Anbotsverfahren erfolgten korrekt.

Ausführung und Abrechnung:

Bei der Ausführung der Bodenbelagsarbeiten durch die Firma Haase traten schon vor Beginn der Arbeiten Unstimmigkeiten bezüglich der Produktdefinition der zu verlegenden Bodenbeläge zwischen der ausführenden Firma und der GWS bzw. den Wohnungswerbern auf.

Wie aus der recht umfangreichen gegenseitigen Korrespondenz in den Prüfungsunterlagen hervorgeht, gab es auch während der gesamten Ausführungszeit wiederholt Unstimmigkeiten und Mängelbeschwerden. Darüberhinaus setzt sich diese Korrespondenz über Mängelbeschwerden bis zum Zeitpunkt der Übergabe der Unterlagen zur Prüfung im November 1986 fort, wobei die Mängelbehebung in einzelnen Fällen offensichtlich bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden ist.

Die Abrechnung der geleisteten Arbeiten erfolgte korrekt (siehe Beiblatt 3.7 -0).

Auf Grund der korrekten Massenermittlung für die Abrechnung ist keine Rechnungsbetragskorrektur notwendig.

Zur Abrechnung der Bodenbelagsarbeiten wäre noch folgendes zu bemerken:

In den Häusern 51, 53 und 57 haben einige Wohnungswerber die angebotenen Leistungen der Firma Haase nicht in Anspruch genommen. Dem Prüfer wurde in einem Telefonat am 16.2.1987 von Herrn Holzinger/GWS mitgeteilt, daß diese nicht in Anspruch genommenen Leistungen in der Höhe von

netto ca. S 23 000,--

den betreffenden Wohnungswerbern in Form von Gutschriften abgegolten wurde.

Diese Gutschriften scheinen in den Abrechnungsunterlagen nicht auf. Laut Aussage von Herrn Holzinger wurden diese Gutschriften auf Grund der schon ohnehin weit überzogenen Herstellungskosten bei der Parteienabrechnung des Bauvorhabens den privat finanzierten Anteilen zugeordnet.

Somit ergibt sich auf Grund dieser Manipulation eine wenn auch nur geringfügige Verfälschung der Abrechnungssumme des Bauvorhabens gegenüber dem Land Steiermark, da ja beim Begehren um Wohnbauförderung die Bodenbelagsarbeiten zur Gänze und in voller Höhe als Bestandteil der voraussichtlichen Herstellungskosten beinhaltet sind.

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	30. 7.1981
Schlußrechnungen Haus 51 - 59	30.12.1983
1. Teilrechnung Haus 51 - 59	15.11.1983

1. Kostenerhöhung ab	1. 4.1982: 4,4 %
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1983: 4,7 %

Die von der Firma Haase verrechneten Erhöhungen bzw. die seitens der GWS auf Grund von Rechnungsbetragskorrekturen durchgeführten Neuberechnungen derselben sind korrekt.

2.8 FLIESENLEGERARBEITEN

=====

(Beilage 3.8 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Ein Protokoll der Anbotseröffnung dieser beschränkten Ausschreibung ist in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen nicht vorhanden.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich zunächst folgende Bieterreihung:

Fa. Veigl-Michelitsch	Abgabe 21.7.1981	Anbot netto	S 392 898,--
Fa. Lipp	Abgabe 3.8.1981	Anbot netto	S 402 445,--
Fa. Engel		Anbot netto	S 418 587,25
Fa. Büttinghaus		Anbot netto	S 423 322,--
Fa. Wallner	nicht abgegeben		

Wie aus einer handschriftlichen Notiz auf dem Anbot der Fa. Lipp zu entnehmen ist, wurde auf Grund einer Rücksprache mit Frau Lipp am 3.8.81 ein Nachlaß von 3% gewährt.

Auf Grund dieses Nachlasses ergibt sich für die Fa. Lipp eine Anbotssumme von netto S 390 371,65 womit diese Firma zum Billigstbieter wurde.

Im März 1983 wurde seitens der GWS beschlossen, daß die Fliesenlegerarbeiten nach der kostengünstigeren Variante "geklebte Ausführung" durchgeführt werden sollen.

Daraufhin wurden die Angebote der Firmen dahingehend korrigiert.

Auf Grund dieser Korrekturen, datiert mit 23.3.83 ergab sich folgendes:

Fa. Veigl-Michelitsch:	Anbot netto	S 345 820,--
Fa. Lipp, inkl. des oben erwähnten 3%igen Nachlasses:	Anbot netto	S 347 260,--

Somit wäre die Fa. Veigl-Michelitsch, trotz des 3%igen Nachlasses der Fa.Lipp, Billigstbieter gewesen.

Diese Anbotskorrektur erfolgte am 23.3.83. Daraufhin erfolgte am 23.3.83, wie aus handschriftlichen Notizen auf dem Anbotsexemplar der Fa.Lipp hervorgeht, eine Verbilligung des Einheitspreises der Pos.10 von S 95,-- auf S 65,--.

Diese Verbilligung des Einheitspreises der Pos 10 ergibt eine Verminderung der Anbotssumme um netto	- S	3 492,--
wodurch sich für die Fa.Lipp die Anbotssumme von netto	S	343 768,--

ergibt und somit auf Grund dieser Manipulation wieder zum Billigstbieter wurde.

Am 18.4.1983 wurde dann die Fa. Lipp mit dieser Anbotssumme mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt.

Die Gegenüberstellung von den Massen in der Ausschreibung und den abgerechneten Massen ergab für einige Positionen große Unterschiede (+, -).

Dies läßt auf eine mangelhafte Massenberechnung für die Ausschreibung schließen, da sich bei den Fliesenlegerarbeiten die Umplanungsmaßnahmen nicht bzw. nur geringfügig auswirkten. (siehe Beiblatt Nr. 3.8 -0)

Ausführung und Abrechnung:

Unter Arbeiten außer Offert sind folgende Leistungen verrechnet:

Mosaikplatzerl bei Kamine
Legerstunden in Regie
Helferstunden in Regie

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen gibt es keinerlei Aufzeichnungen über diese Arbeiten (Regiezettel, Auftragschreiben udgl.). Da es sich hierbei um nichtbestätigte Regiearbeiten, möglicherweise um Sonderwünsche von einzelnen Wohnungswerber handelt, welche mit diesen direkt zu verrechnen sind, wurden diese Leistungen vom Prüfer ersatzlos aus der Rechnung gestrichen.

Abgesehen von einigen kleinen Massenfehlern sowie der oben erwähnten Korrektur erfolgte die Ausführung und die Abrechnung seitens der Fa.Lipp korrekt.

Aus der oben genannten Korrektur sowie der Korrektur von vorhandenen Massenfehlern ergibt sich für die Fliesenlegerarbeiten eine Rechnungskorrektur von

	netto	minus S	7 369,81
=====			

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	3. 8.1981		
Schlußrechnung	2.12.1983		
1. Kostenerhöhung ab	1. 5.1981	:	4,1%
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1982	:	2,7%

■ In den Schlußrechnungen sind die Preiserhöhungen nicht korrekt errechnet, da die Leistungen des Nachtragsanbotes vom 4.8.83 (Balkonfugen) bei der Errechnung der Preiserhöhungen mitgerechnet wurden, obwohl das Nachtragsanbot erst nach den Erhöhungsstichtagen gestellt und beauftragt wurde und somit keine Preiserhöhungen zu berechnen sind.

In den Schlußrechnungen der Häuser 53, 57, 59 sind "Arbeiten außer Offert" (Mosaikplatzerl, Legerstunden, Helferstunden) verrechnet, welche nicht im Anbot erfaßt sind, sondern erst in den Schlußrechnungen aufscheinen. Daher ist als Preisbasis für diese Leistungen das Datum der Schlußrechnung anzusehen und somit ebenfalls keine Preiserhöhungen zu berechnen.

■ Aufgrund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen sowie der Richtigstellung der oben erwähnten Unkorrektheiten, sind die Berechnungen für die angemessenen Preiserhöhungen zu überarbeiten und neu zu erstellen.

2.9 ZIMMERMANN SARBEITEN I

=====

(Beilage 3.9 -0, 3.9 -1)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten I (Dachkonstruktion) des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.81 14 Uhr 35 datiert.

Es haben alle fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bietterreihung:

Firma Heidinger	Abgabe 3.8.81	Anbot netto	S 584 170,--
Firma Prix	Abgabe 3.8.81	Anbot netto	S 590 060,--
Firma Wiesinger	Abgabe 3.8.81	Anbot netto	S 629 481,35
Firma Pregartner	Abgabe 3.8.81	Anbot netto	S 655 322,--
Firma Löcker	Abgabe 3.8.81	Anbot netto	S 728 890,--

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Heidinger, mit Schreiben vom 14.7.82 mit der Durchführung der Zimmermannsarbeiten I (Dachkonstruktion) beauftragt.

Bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses seitens der GWS wurde auf die Imprägnierung der Brettlbinder für das Flachdach, welche bei einer derartigen Dachkonstruktion sinnvoll und üblich ist, vergessen. Dies wurde auch von der Firma Heidinger erkannt und im Zuge des Angebotes auf einem Beiblatt zu Pos.1) zusätzlich angeboten und auch später ausgeführt und abgerechnet, wobei es jedoch kein Auftragsschreiben seitens der GWS für diese Zusatzleistung gibt.

Mit Ausnahme des vorerwähnten Kritikpunktes erfolgte die auf der Einreichplanung 1978 basierende Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Textierung, ausgeschriebene Massen) im großen und ganzen korrekt.

Zur Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie dem Ausschreibungs- bzw. Anbotsverfahren ist folgendes zu bemerken:

- Wie auch bei allen anderen Anboten des gegenständlichen Bauvorhabens wurde offensichtlich kein Preisspiegel angefertigt.

Der vom Prüfer durchgeführte Vergleich der Angebote des Erst- und Zweitbieters ergab, daß diese beiden Firmen ihre Kalkulationen für die ausgeschriebene Dachkonstruktion offensichtlich nach vollkommen verschiedenen Gesichtspunkten durchführten. (siehe Beiblatt 3.9 -1)

Betrachtet man die für die komplette Dachkonstruktion maßgebenden Positionen 1-5, so zeigt sich, daß die komplette Dachkonstruktion inkl. aller Nebenleistungen wie Ausbilden einer Attika und Ausbilden einer Rinne auf Grund der Kalkulation des Zweitbieters kostengünstiger herzustellen gewesen wäre.

Dies bestätigt sich auch auf Grund einer Vergleichsrechnung, welche vom Prüfer mit den Einheitspreisen des Erst- und Zweitbieters und den korrigierten abgerechneten Massen durchgeführt wurde (Beiblatt 3.9 -1), siehe auch Ausführung und Abrechnung).

- Auf Grund der Umplanungsmaßnahmen seitens der GWS - Weglassen der Keller, Aufsetzen eines Dachaufbaues mit Steildach- verändert sich die Dachkonstruktion über einigen Gebäudeteilen völlig (statt Flachdach mittels Brettlbinderkonstruktion eine Satteldachkonstruktion mit Pfetten, Sparren und Zangen).

Auf Grund der über großen Teilen der Gebäude andersartigen Dachkonstruktion wären die Zimmermannsarbeiten neu auszuschreiben gewesen, da diese beiden Dachkonstruktionsarten im Grunde nicht vergleichbar sind und im Regelfall nach verschiedenen Kalkulationskriterien berechnet werden.

Diese Neuausschreibung wurde seitens der GWS nicht durchgeführt, aus den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen geht hervor, daß nicht einmal ein Nachtragsanbot über die geänderte Dachkonstruktion von der beauftragten Firma Heidinger seitens der GWS angefordert wurde (siehe auch Ausführung und Abrechnung).

Ausführung und Abrechnung:

In den zur Abrechnungskontrolle vorgelegten Unterlagen fehlen die zu den Maßaufstellungen gehörenden Aufmaßskizzen.

Die Kontrolle der abgerechneten Massen erfolgte an Hand der vorliegenden Maßaufstellungen sowie den Ausführungsplänen der Baufirma.

Diese Kontrolle der abgerechneten Massen ergab, daß fast in allen Positionen der Abrechnung Maß- bzw. Rechenfehler vorkommen (siehe Beiblatt 3.9-0).

Zu den "Nachtragsangeboten" ist folgendes zu sagen:

■ Für die in den Schlußrechnungen als Nachtragsangebot bezeichneten, zusätzlich erstellten und abgerechneten Leistungen gibt es weder ein Nachtragsanbot noch ein Auftragsschreiben.

■ Auch für die Aufzahlung auf Pos.1) für die Herstellung eines Satteldaches gibt es in den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen weder ein Nachtragsanbot noch ein Auftragsschreiben.

■ In den Prüfungsunterlagen findet sich auch kein Nachweis nach welchen Kalkulationskriterien diese Preise für die zusätzlichen Leistungen zustande kamen, wobei speziell die Preisgestaltung der Aufzahlung auf Pos.1) für die Herstellung eines Satteldaches anstelle eines Flachdaches mit Brettlbinder zumindest fragwürdig erscheint.

Es gibt auch keinerlei Vergleichsmöglichkeit mit anderen Firmen, da eben diese zusätzlichen Leistungen nicht ausgeschrieben wurden.

■ Bei der unter "Nachtragsanbot" abgerechneten Pos.1): Imprägnierung der Brettlbinder mit dem Einheitspreis von S 18,--/m² wurden von der Firma Heidinger bei den Häusern 53-59 die Flächen, die von einem Satteldach bedeckt sind, doppelt verrechnet. Dies ergäbe für die Imprägnierung des Pfetten-Sparren-Zangen-Dachstuhls einen Preis von S 36,--/m².

Im Vergleich mit dem Einheitspreis von S 18,--/m² für die Imprägnierung der Brettlbinderkonstruktion erscheint dies nicht gerechtfertigt.

Aus diesem Grund wurde vom Prüfer in der Abrechnungskontrolle die Doppelverrechnung der Satteldachflächen aus der Abrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt
netto minus S 7 575,48

Die Schlußrechnung des Hauses 51 wurde im Zuge der Rechnungsprüfung seitens der GWS mit einigen Korrekturen versehen. Diese Korrekturen beinhalten jedoch auch einen groben Rechnungsfehler auf der letzten Seite der Schlußrechnung, sodaß eine falsche Schlußrechnungssumme zustande kam.

Die Schlußrechnungs- Nachtragsrechnungen, in welchen die Firma Heidinger die Differenzsummen für die in den Schlußrechnungen der Häuser, seitens der GWS falsch korrigierten Pos.1) -Dachstuhl für Flachdach- einfordert, bestehen zu Recht. (Falsche Einheitspreiskorrektur) Diese Schlußrechnungsnachträge wurden vom Prüfer bei der Korrektur der Pos.1) berücksichtigt.

Aus den oben erwähnten Korrekturen sowie den Korrekturen von vorhandenen Massen und Rechenfehlern ergibt sich für die Zimmermannsarbeiten I der Firma Heidinger eine Rechnungsbetragskorrektur von
netto minus S 14 164,64
=====

Zur Ausführung und Abrechnung wäre noch folgendes erwähnenswert:

Eine Vergleichsrechnung, welche vom Prüfer mit den Einheitspreisen der Anbote des Erst- und Zweitbieters sowie den korrigierten abgerechneten Massen durchgeführt wurde, wobei die zusätzlichen Leistungen unberücksichtigt blieben (keine Vergleichsmöglichkeit) ergab, daß die ausgeführten Leistungen mit den Einheitspreisen des Zweitbieters abgerechnet um
netto S 23 704,08
billiger sind.

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

In dem Zeitraum zwischen dem für die Kostenerhöhungen relevanten Stichtag der Anbotslegung und der Schlußabrechnung der geleisteten Arbeiten gab es für die Zimmermannsarbeiten keine Kostenerhöhungen.

2.10 ZIMMERMANN SARBEITEN II (Dachausbau)
=====

(Beilage 3.10 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten II des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Mai 1983 in Form einer beschränkten Ausschreibung. Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 20. Mai 1983, 10 Uhr 25 datiert.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben drei ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Prix	Abgabe 19.5.83, Anbot netto	S 194 305,--
Firma Heidinger	Abgabe 18.5.83, Anbot netto	S 227 690,--
Firma Pregartner	Abgabe 18.5.83, Anbot netto	S 260 650,--
Firma Löcker	nicht abgegeben	
Firma Wiesinger	nicht abgegeben	

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Karl Prix mit Schreiben vom 1.6.1983 mit der Durchführung der Zimmermannsarbeiten II (Dachausbau mittels Gipsplattenverkleidung) beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte in punkto Textierung sowie dem Ausschreibungs- und Anbotsverfahren korrekt, der kontrollierende Vergleich der ausgeschriebenen mit den abgerechneten Massen ergibt in Anbetracht der zum Zeitpunkt der Ausschreibung schon abgeschlossenen Umpfanung und somit genauer Kenntnis der auszu-schreibenden Leistungen, daß mit zu großen Massenreserven in der Ausschreibung gearbeitet wurde. (siehe Beiblatt 3.10 -0)

Ausführung und Abrechnung:

In den zur Abrechnung vorgelegten Unterlagen fehlen die zu den Maßaufstellungen gehörenden Aufmaßskizzen.

Die Kontrolle der abgerechneten Massen erfolgte an Hand der vorliegenden Maßaufstellungen sowie den Ausführungsplänen der Baufirma.

Diese Kontrolle der abgerechneten Massen ergab in allen Positionen kleinere Korrekturen infolge von Maß- und Rechenfehlern. (siehe Beiblatt 3.10 -0, sowie Maßaufstellungen zur Abrechnung)

Auf Grund der oben erwähnten Korrekturen ergibt sich für die Zimmermannsarbeiten II der Firma Prix eine Rechnungsbetragskorrektur von

netto minus S 5 128,42

=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

In dem Zeitraum zwischen dem für die Kostenerhöhungen relevanten Stichtag der Anbotslegung und der Schlußabrechnung der geleisteten Arbeiten gab es für die Zimmermannsarbeiten keine Kostenerhöhungen.

2.11 SPENGLERARBEITEN

=====

(Beilage 3.11 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Spenglerarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.1981, 14 Uhr 45 datiert.

Von den sechs zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Fa. Stoppacher	Abgabe 31.7.1981	Anbot netto	S 393 764,--
Fa. Sajowitz	Abgabe 31.7.1981	Anbot netto	S 439 327,--
Fa. Rath		Anbot netto	S 556 700,--
Fa. Ploberger		Anbot netto	S 614 271,50
Fa. Key & Kramer , Fa. Fuchs nicht abgegeben			

Am 19.8.1982 wurden im Anbotsexemplar des Billigstbieters Fa. Stoppacher einige handschriftliche Korrekturen von Herrn Holzinger/GWS durchgeführt:

■ Pos.4: Herstellen, Liefern und Montieren von Saumblech:

Es wurde das zu verwendende Material von kunststoffbeschichtetem Stahlblech auf verzinktes Stahlblech geändert. Diese Qualitätsminderung ermöglichte eine Reduzierung des Einheitspreises von S 107,55 auf S 91,--/lfm und somit eine Kostenreduktion für die ausgeschriebenen 460 lfm von S 49 473,-- auf S 41 860,--

■ Pos.5: Herstellen, Liefern und Montieren von Attikaabdeckung:

Auch bei dieser Position ergab sich auf Grund derselben Qualitätsminderung wie in Pos.4 eine Reduzierung des Einheitspreises von S 150,-- auf S 125,--/lfm und somit für die ausgeschriebenen 460 lfm eine Kostenreduktion von S 69 000,-- auf S 57 500,--

■ Pos.6: Liefern und Montieren einer Attikaeindeckung:

Diese Position wurde zur Gänze aus dem Anbot gestrichen, da diese Arbeiten im Rahmen des

Dachdeckeranbotes günstiger angeboten wurden.
Diese Streichung dieser Position ergibt eine
Reduzierung der Anbotsumme - Spengler um netto S 90 800,--

Auf Grund dieser Korrekturen ergab sich für die
Firma Stoppacher eine Reduktion der Anbotsnetto-
summe von S 393 764,-- auf S 283 851,--

Daraufhin wurde ebenfalls am 19.8.1982 die Verga-
be der Spenglerarbeiten an die Firma Stoppacher
seitens der GWS beschlossen und mit Schreiben
von 8.9.1982 die obengenannte Firma mit der
Durchführung der Spenglerarbeiten beauftragt.

Zum Anbot und zur Durchführung der obengenannten
Korrekturen ist folgendes zu bemerken:

Es bestand seitens der GWS das verständliche Be-
mühen in den Anboten nach Möglichkeiten einer Ko-
stenreduktion zu suchen, wobei jedoch bei den
vorgenannten Korrekturen auf Grund des Fehlens
eines Preisspiegels und eines zu diesem Zeitpunkt
sicher schon vorhandenen Zeitdrucks nicht alle
Möglichkeiten ausgeschöpft wurden:
(siehe auch 2.4.6. Verputzarbeiten;
2.13. Schlosserarbeiten)

Bei den vorgenannten Korrekturen der Pos. 4 und 5
ergab sich die Verbilligung durch eine Qualitäts-
minderung, wobei als Bestandteil des Einheits-
preises der Arbeitsanteil gleich blieb und nur
der Materialanteil reduziert wurde.

Diese Preisverhandlung wurde offensichtlich nur
mit dem Erstbieter durchgeführt, wobei gerade ein
Vergleich mit den Preisen des Zweitbieters zeigt,
daß in dessen Einheitspreisen der Arbeitsanteil
wesentlich niedriger ist und somit in Folge der
Qualitätsminderung und Reduzierung des Material-
anteils mit dem Zweitbieter mit größter Wahr-
scheinlichkeit eine wesentlich größere Einsparung
möglich gewesen wäre.

Außerdem ergibt die Streichung der Pos. 6 im
Zweitangebot auch eine größere Einsparung.

Darüberhinaus wurde bei der Herstellung des
Daches die korrigierte Leistung der Pos. 4 über-
haupt nicht benötigt.

Da zum Zeitpunkt der Anbotskorrektur die Umpla-
nungsarbeiten schon weitgehend abgeschlossen
waren, hätte dieser Umstand schon bekannt sein
müssen und folgend diese Position bei der Anbots-
korrektur überhaupt aus dem Anbot gestrichen wer-
den müssen.

Zum fehlenden Preisspiegel bzw. der Preisgestaltung der Pos. 12 ist folgendes zu bemerken: Die in dieser Position ausgeschriebenen Alu-eloxierten Fensterbänke wurden vom Billigstbieter Stoppacher mit einem extrem niedrigen Einheitspreis von S 196,-- angeboten.

Zum Vergleich die für die ausgeschriebene Ausführungsqualität angebotenen Preise:

Zweitbieter S 397,--

Drittbieter S 328,--

Der Unterschied in den Anbotsnettosummen zwischen Erst- und Zweitbieter von netto S 45 563,-- ist fast zur Gänze in dieser Position enthalten.

Bemerkenswert ist, daß gerade diese Position in der ausgeschriebenen Qualität nicht zur Ausführung kam, sondern wie aus den Schlußrechnungen der Fa. Stoppacher hervorgeht, Fensterbänke aus Reinzink 0,6mm ausgeführt und mit einem Einheitspreis von S 170,-- abgerechnet wurden, wobei diese Qualitätsminderung in der Ausführung in keinem Verhältnis zur erzielten Kostenersparnis steht. Darüber hinaus wurde diese Ausführungs- und Preisänderung ohne Nachtragsangebot durchgeführt.

Auf Grund aller vorgenannten Kritikpunkte wird vom Prüfer festgestellt, daß bei einem sorgfältigen Vergleich des Erst- mit dem Zweitanbot mittels Preisspiegel, sowie der Preisverhandlung auch mit dem Zweitbieter auf Grund der Ausführungsänderungen eine wesentlich größere Kosteneinsparung möglich gewesen wäre.

Zur Ausschreibung bzw. dem Anbots- und Vergabeverfahren muß noch festgestellt werden, daß die Uplanungsmaßnahmen seitens der GWS in keiner Weise berücksichtigt wurden, obwohl diese zum Zeitpunkt der Vergabe der Spenglerarbeiten am 8.9.1982 schon weitgehend abgeschlossen und somit als bekannt vorausgesetzt werden müssen, was auch daraus hervorgeht, daß die ausführende Fa. Stoppacher am 8.10.1982 ein Nachtragsangebot mit neun Positionen über die Arbeiten in Folge Ausführungsänderung gelegt hat, welches auch seitens der GWS anstandslos mit einer Auftragsnettosumme von S 60 641,-- beauftragt wurde.

Außerdem wurden Zusatzarbeiten außer Anbot mit sieben Positionen zur ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten notwendig, wie aus den Schlußrechnungen der Fa. Stoppacher hervorgeht.

■ Auf Grund aller vorgenannten Kritikpunkte läßt sich der Schluß ziehen, daß auf Grund der Umplanungsmaßnahmen die Arbeiten für die Spenglerarbeiten neu ausgeschrieben hätte werden müssen, um eine richtige Kostenerfassung zu gewährleisten.

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung und Abrechnung der geleisteten Arbeiten erfolgte größtenteils korrekt, die durchgeführten Korrekturen erfolgten auf Grund von vorhandenen Massen- bzw. Rechenfehlern.

Die unter "Zusatzarbeiten außer Anbot" in Pos.6 verrechneten Regiestunden wurden vom Prüfer auf Grund des Fehlens von Regiezetteln ersatzlos aus der Abrechnung gestrichen.

Die zu den Schlußrechnungen gestellten Nachverrechnungen (zu Pos.5 und Pos.13) wurden vom Prüfer bei der massenmäßigen Korrektur der Abrechnungen berücksichtigt und sind somit gegenstandslos.

Aus den obengenannten Korrekturen, sowie der Korrektur von den vorhandenen Massen- bzw. Rechenfehlern ergibt sich für die Spenglerarbeiten eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 6 580,25
=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBF:

Anbot	30. 7.1981
Schlußrechnung Haus 51- 59	30.12.1983
1. Kostenerhöhung ab	1. 9.1981: 3,1%
2. Kostenerhöhung ab	1.11.1981: 3,1%
3. Kostenerhöhung ab	1. 1.1982: 2,8%
4. Kostenerhöhung ab	1.12.1982: 3,4%

Die in den Schlußrechnungen durchgeführten Berechnungen der Preiserhöhungen sind korrekt durchgeführt, sie bedürfen nur einer Überarbeitung auf Grund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen.

2.12 DACHDECKERARBEITEN

=====

(Beilage 3.12 - 0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3. 8. 1981, 14 Uhr 55 datiert.

Von den sechs zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben drei ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Fischer	Abgabe 30.7.81	Anbot netto	S 68 000,--
" Key & Kramer		Anbot netto	" 94 720,--
" Sajowitz		Anbot netto	" 116 520,--

Firmen König, Spitzer, Fuchs nicht abgegeben.

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Fischer mit Schreiben vom 8.9.1982 mit der Durchführung der Dachdeckerarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Textierung, ausgeschriebene Massen), welche auf der Einreichplanung 1978 basiert, sowie das Ausschreibungs- und Anbotsverfahren erfolgte korrekt.

Es muß jedoch bemängelt werden, daß die zum Zeitpunkt der Vergabe der Dachdeckerarbeiten am 8. 9. 1982 schon weitgehend fortgeschrittenen Umlanungsmaßnahmen seitens der GWS, welche gerade bei den Dachdeckerarbeiten gravierende Änderungen nach sich zog, nicht berücksichtigt wurden. (beauftragt 400,00m² Eternitdeckung ausgeführt 1136,88m² = + 184,22 %)

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Dachdeckerarbeiten erfolgte bis auf geringfügige Massenfehler korrekt.

Die in der Schlußrechnung des Hauses 57 verrechneten Regieleistungen (S 514,20) wurden auf Grund des Fehlens eines bestätigten Leistungsnachweises aus der Abrechnung gestrichen.

Nachverrechnungen zu den Schlußrechnungen:

In den Abrechnungen des Hauses 51 scheinen drei Nachtragsrechnungen zur Schlußrechnung auf:

Von der Rechnung vom 20.3.84 wurden vom Prüfer nur die Dachdeckerarbeiten plus Material anerkannt, da nur für diese Arbeiten ein von der Bauleitung unterzeichneter Regiezettel vorliegt, die Spenglerarbeiten in dieser Rechnung wurden vom Prüfer aus der Abrechnung gestrichen.

Die Rechnungen vom 10.12.84 sowie vom 31.12.84 für die Erstellung von Lüftereinfassungen Haus 51 wurden vom Prüfer auf Grund des Fehlens von unterzeichneten Regiezetteln aus der Abrechnung ersatzlos gestrichen, wobei noch bemerkt werden muß, daß bei den Spenglerarbeiten Lüftereinfassungen verrechnet wurden und vom Prüfer nicht nachvollziehbar ist, ob es sich hier um zusätzliche Lüfter oder um Lüftereinfassungsreparaturen handelt.

Die in Haus 55 nachverrechnete Giebelverkleidung wurde bei der Korrektur in der Pos.1 berücksichtigt.

Auf Grund der oben erwähnten Massenkorrekturen sowie der Streichung der vorher erwähnten Leistungen, ergibt sich für die Dachdeckerarbeiten eine Rechnungskorrektur von

	netto minus	S	13 922,70
			=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	30. 7.1981	
Schlußrechnungen Haus 51	13. 7.1983	
Haus 53, 55	30. 8.1983	
Haus 57, 59	19.10.1983	

1. Kostenerhöhung ab	19.11.1981:	4,3%
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1982:	2,6%
3. Kostenerhöhung ab	1.11.1982:	2,4%
4. Kostenerhöhung ab	1. 4.1983:	2,1%

Die in den Schlußrechnungen durchgeführten Berechnungen der Preiserhöhungen sind korrekt durchgeführt, sie bedürfen nur einer Überarbeitung auf Grund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen.

2.13 TISCHLERARBEITEN

=====

(Beilage 3.13 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Tischlerarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8. 1981, 15 Uhr 20, datiert.

Von den sechs zur Anbotlegung eingeladenen Firmen haben nur zwei (!) ihr Anbot abgegeben:

Firma Zöscher	Abgabe 1.8. 1981	Anbot brutto	S 1,243 566,60	
"	Zirngast	Abgabe 31.7.1981	Anbot brutto	S 1,345 471,40
"	Kamper, Kompacher, Wallner Leeb Huber, Wiesinger	- nicht abgegeben		

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses, bei welchem die für beschränkte Ausschreibungen geltende Grenze von 1 Mill. Schilling Anbotssumme beträchtlich überschritten wurde, wären die Tischlerarbeiten als öffentliche Ausschreibung neu auszuschreiben gewesen, insbesondere auch deshalb, weil das Einlangen von nur zwei Anboten als nicht befriedigendes Ausschreibungsergebnis angesehen werden muß.

Diese öffentliche Neuausschreibung wurde jedoch unterlassen und mit Schreiben vom 8. Sept. 1982 die Firma Zöscher mit der oben genannten Anbotssumme mit der Durchführung der Tischlerarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte in punkto Textierung sowie den ausgeschriebenen Massen korrekt, wobei jedoch festgestellt werden muß, daß, wie auch bei anderen Ausschreibungen, die massiven Umplanungsmaßnahmen seitens der GWS in der Ausschreibung bzw. im Anbot nicht berücksichtigt wurde (Massenänderungen, Nachtragsangebote für geänderte bzw. zusätzliche Leistungen), und somit ein kontrollierender Vergleich der ausgeschriebenen mit den abgerechneten Massen und Leistungen nur schwer möglich ist.

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Tischlerarbeiten erfolgte im großen und ganzen korrekt, lediglich bei der Abrechnung der Fenster ergaben sich einige kleinere Korrekturen, welche auf Mengenfehler in der Abrechnung zurückzuführen sind.

In den Schlußrechnungen der einzelnen Häuser sind folgende Leistungen enthalten:

- Pos.14) Hauseingangstüre
- Pos.14a) Hauseingangstüre mit Türblatt
- Pos.1a) Isolierglas Fenster 130/86
- Pos.1b) Isolierglas Fenster 90/60
- Pos.1c) Isolierglas Fenster 196/70

Diese Leistungen sind nicht im Hauptanbot enthalten, es gibt jedoch von der Fa.Zöscher ein Nachtragsanbot vom 25.1.1984 (Schlußrechnung 31.1.1984), in welchem diese Leistungen angeboten werden.

Dieses Nachtragsanbot wird, wie aus einer handschriftlichen Notiz vom 18.2.1984 hervorgeht, seitens der GWS nicht anerkannt.

In den Schlußrechnungen der einzelnen Häuser werden aber die oben genannten Leistungen seitens der Fa. Zöscher mit den Preisen aus dem Nachtragsanbot verrechnet und seitens der GWS auch anerkannt, wobei die Preise aus dem Nachtragsanbot seitens der GWS nach unten korrigiert wurden, diese Korrekturen jedoch eher willkürlich erscheinen und nicht nachvollziehbar sind.

Auf Grund der oben erwähnten Mengenkorrekturen bei den Fenstern ergibt sich für die Tischlerarbeiten eine Rechnungskorrektur von **netto plus S 1 450,--**
 =====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot		2. 8.1981
Schlußrechnungen H51-H59		31. 1.1984
1.Teilrechnung	"-	30.11.1982
2.Teilrechnung	"-	11.11.1983

Tischlerarbeiten:

1.Kostenerhöhung ab	1. 5.1982	: 3,6%
2.Kostenerhöhung ab	1. 5.1983	: 3,1%

Beschlag:

1. Kostenerhöhung ab	1.11.1981	:	2,8%
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1982	:	2,2%
3. Kostenerhöhung ab	1.12.1982	:	3,0%
4. Kostenerhöhung ab	1. 4.1983	:	2,7%

Die Berechnung der Kostenerhöhungen ist vom Ansatz her richtig, wurde jedoch in weiterer Folge unkorrekt durchgeführt.

(Nichtberücksichtigung von schon in Teilrechnungen abgerechneter Leistungen und Kostenerhöhungen).

Aufgrund der vom Prüfer durchgeführten Massen bzw. Rechnungsbetragskorrekturen und der oben erwähnten Unkorrektheiten, sowie unter Berücksichtigung der Punkte 4-7, der Erlässe der Stmk. Landesregierung, sind die Berechnungen für die angemessenen Preiserhöhungen zu überarbeiten und neu zu erstellen.

2.14 SCHLOSSERARBEITEN

=====

(Beilage 3.14 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Schlosserarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in der Form einer beschränkten Ausschreibung. Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.1981, 15 Uhr 25 datiert.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Bietterreihung:

Firma König OHG	Abgabe 3.8.81,	Anbot netto	S 469 072,--
Firma Heidenreich	Abgabe 3.8.81,	Anbot netto	S 470 400,--
Firma Pertassek		Anbot netto	S 502 304,--
Firma MSB Morocutti		Anbot netto	S 600 250,--
Firma Wehofsich	nicht angenommen		

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Josef König, Metallbau OHG, mit Schreiben vom 16. Juli 1982 mit der Durchführung der Schlosserarbeiten beauftragt.

Zur Erstellung des Leistungsverzeichnisses ist folgendes zu bemerken:

Das auf der Einreichplanung 1978 basierende Leistungsverzeichnis enthält einige Positionen für Leistungen, die in den Polierplänen der Planung 1978 überhaupt nicht aufscheinen:

Pos.6a	Stahltür 100/200	15 Stk
Pos.6b	Stahltür 210/200	1 Stk
Pos.8	Installationsschachttür	26 Stk
Pos.25b	Stahlleiter	20 lfm

Diese Positionen ergeben zusammen eine Summe von netto S 106 250,--

Eine Durchforstung und massenmäßige Straffung der Ausschreibungen bzw. Angebote hätte allein bei den Schlosserarbeiten eine Reduzierung der Anbotssumme um diesen Betrag ergeben.

(22,65 % der Anbotsnettosumme)

Außerdem muß festgestellt werden, daß die Gegenüberstellung der Massen in der Ausschreibung und den abgerechneten Massen positionsweise sehr große Unterschiede ergibt. (siehe Beiblatt 3.13-0)

Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, daß die massiven Umplanungsmaßnahmen seitens der GWS in den Anboten nicht berücksichtigt wurden (Massenänderungen), andererseits läßt diese Tatsache auf eine mangelhafte Massenberechnung für die Ausschreibung schließen. (siehe Beiblatt Nr. 3.13-0)

Ausführung und Abrechnung:

In den zur Abrechnungskontrolle vorgelegten Unterlagen sind keinerlei Massenermittlungen bzw. Stückzahlzusammenstellungen vorhanden. Die Kontrolle der abgerechneten Massen erfolgte an Hand der Ausführungspläne der Baufirma sowie durch stichprobenweise Naturaufmaße vor Ort.

Pos.9) Kellerfenster feuerverzinkt mit Glas- und Gitterflügel:

Im Anbot ist für diese Position ein Einheitspreis von S 600,-- ausgewiesen, in der Abrechnung des Hauses 51 sind 9 Kellerfenster mit einem Einheitspreis von S 1 260,30 abgerechnet.

Für diesen mehr als 100% höheren Einheitspreis für ein Kellerfenster gibt es weder ein Nachtragsanbot noch einen entsprechenden Vermerk seitens der Bauleitung, daß ein höherwertiges Produkt zur verwenden ist.

Aus diesem Grund wurde vom Prüfer der verrechnete Preis von S 1260,30 auf den im Anbot ausgewiesenen Einheitspreis von S 600,-- korrigiert.

Pos.16) Außengeländer 100cm hoch:

Es ist unklar, wo die in der Abrechnung des Hauses 51 verrechneten 2,45 lfm Hofgeländer erstellt wurden. Aus diesem Grund wurde diese Leistung ersatzlos aus der Abrechnung gestrichen.

Auf Grund der oben erwähnten Korrekturen ergibt sich für die Schlosserarbeiten eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 7 957,40

=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	3. 8.1981	
Schlußrechnung	19. 6.1984	
1.Kostenerhöhung ab	1.11.1981 :	2,9%
2.Kostenerhöhung ab	1. 1.1982 :	4,1%
3.Kostenerhöhung ab	1.12.1982 :	3,7%
4.Kostenerhöhung ab	1. 4.1983 :	2,4%
5.Kostenerhöhung ab	1. 1.1984 :	4,3%

Die in den Schlußrechnungen durchgeführten Rechnungen der Preiserhöhungen sind nicht korrekt:

Die in den Schlußrechnungen berechneten zusätzlichen Arbeiten (siehe Beiblatt 3.13-0) sind mit Einheitspreisen verrechnet, die nicht im Anbot erfaßt sind, sondern erst in Schlußrechnungen aufscheinen. Daher ist als Preisbasis für diese Leistungen das Datum der Schlußrechnung anzusehen und somit ebenfalls keine Preiserhöhung zu berechnen.

Die Berechnung der Kostenerhöhungen ist als ganzes unkorrekt, da bei dieser Berechnung die Teilrechnungen, welche von der Firma König gelegt wurden, nicht berücksichtigt wurden. Es sind z.B. für alle Häuser die ersten Leistungsnachweise am 6.6.1983 erstellt, in denen Leistungen verrechnet werden, die zum größten Teil schon im Jahre 1982 erstellt wurden und somit lt. Pkt.4a der Erlässe der Stmk. Landesregierung nicht mehr für die nachfolgenden Kostenerhöhungen herangezogen werden dürfen.

Aufgrund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen sowie der Richtigstellung der oben erwähnten Unkorrektheiten, sind die Berechnungen für die angemessenen Preiserhöhungen zu überarbeiten und neu zu erstellen.

Schlußrechnungen:

Sämtliche Schlußrechnungen der Firma König sind nicht korrekt erstellt, da sie Leistungen enthalten, die in den Jahren 1982 und 1983 erbracht wurden, welche mit einem Mehrwertsteuersatz von 18% zu verrechnen sind, aber auch Leistungen enthalten, die erst im Jahr 1984 als Komplettierung

erbracht wurden. Diese Leistungen aus dem Jahr 1984 müssen aber mit einem Mehrwertsteuersatz von 20% abgerechnet werden.

Diesem Umstand wurde nicht Rechnung getragen, in den Rechnungen der Firma König wurden alle Leistungen mit einem Mehrwertsteuersatz von 20% verrechnet (auch für die Leistungen aus dem Jahr 1983 und 1982). Seitens der GWS wurde dann in den Rechnungen der Mehrwertsteuersatz auf 18% korrigiert, wobei jedoch die Korrekturen für die Leistungen aus dem Jahr 1984 nicht richtig sind.

■ Somit sind die Schlußrechnungen dahingehend neu zu verfassen, daß die Leistungen bis Ende 1983 und die Leistungen ab 1.1.1984 getrennt aufgeführt werden und mit dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersätzen verrechnet werden.

2.15 GLASERARBEITEN

=====

(Beilage 3.15-0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Glaserarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.1981, 15 Uhr 35 datiert.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben drei ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Temmel	Abgabe 3.8.1981	Anbot netto	S	180 119,--
" Mauerhofer	Abgabe 3.8.1981	Anbot netto	"	189 438,--
" Derstvenscheg	Abgabe 31.7.1981	Anbot netto	"	234 753,--

Firmen Meisl, Preiner nicht abgegeben.

In weiterer Folge wurden die Glaserarbeiten im August 1982 neu ausgeschrieben.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Umplanungsmaßnahmen seitens der GWS schon weitgehend abgeschlossen. Auf Grund der sich aus diesen Umplanungen ergebenden Änderungen von einigen in der ersten Ausschreibung angeführten Leistungen (Änderung von Fenstergrößen, einige neue Fenster für den Dachaufbau, Änderung der Eingangstürkonstruktionen, sowie Wegfall einiger anderer Leistungen - Kellerfenster - Stiegenhausfenster....) wäre eine Neuausschreibung verständlich gewesen.

In der neuen Ausschreibung wurde jedoch die Ausschreibung 1981 textlich und sinngemäß nahezu ident übernommen, es wurden lediglich in Abschnitt B, Fenster und Außentüren beim Isolierglas die Glasdicken sowie der Luftzwischenraum und in Abschnitt C, bei der Eingangstür die Glasart verändert.

Der Inhalt sowie die Stückzahl der einzelnen Positionen wurden nicht verändert, auch die geänderten bzw. weggefallenen Leistungen wurden nicht berücksichtigt, obwohl zum Zeitpunkt der Neuausschreibung (August 1982) die durch die Umplanung geänderten Leistungen bekannt waren.

Die zweite Ausschreibung der Glaserarbeiten erfolgte ebenfalls in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung der zweiten Ausschreibung ist mit 8.9.82, 14 Uhr 05 datiert.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Meisl	Abgabe 8.9.82	Anbot netto	S	218 450,--
" Temmel	Abgabe 8.9.82	Anbot netto	"	224 468,--
" Derstvenscheg	Abgabe 8.9.82	Anbot netto	"	228 001,--
" Zemann	Abgabe 7.9.82	Anbot netto	"	234 933,--

Firma Preiner nicht abgegeben.

Der Zweitbieter, der ursprünglichen Ausschreibung, die Firma Mauerhofer, wurde zur neuen Ausschreibung nicht mehr eingeladen, hinzugekommen ist dafür die Firma Zemann.

In weiterer Folge wurde die Firma Temmel mit Schreiben vom 21.9.82 mit der Durchführung der Glaserarbeiten beauftragt und zwar auf Grund des Ausschreibungsergebnisses der ersten ursprünglichen Ausschreibung, welche wiederum auf der Einreichplanung aus dem Jahre 1978 basiert und die Umplanungsarbeiten des Jahres 1982 nicht berücksichtigt.

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Glaserarbeiten erfolgt im großen und ganzen korrekt.

Die vom Prüfer durchgeführten Korrekturen ergaben sich auf Grund von einigen kleineren Massenfehlern sowie der Korrektur von verrechneten Einheitspreisen für Leistungen, die nicht im Anbot erfaßt sind (Pos. B5 und B7 bzw. C1).

Für die Korrekturen der Pos. B5 und B7 wurden vom Prüfer die korrigierten Einheitspreise von der Pos. A1 des Hauptanbotes abgeleitet, für die Korrektur der Pos. C1, welche in der Schlußrechnung der ausführenden Firma mit einem stark überhöhten Einheitspreis verrechnet wird, wurde der entsprechende Einheitspreis dieser Position aus dem Anbot vom 8.9.82 entnommen.

Auf Grund der oben erwähnten Korrekturen ergibt sich für die Glaserarbeiten eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 9 158,--
=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	3. 8.1981
Schlußrechnungen Haus 51 - 59	19.12.1983
1. Kostenerhöhung ab	1.11.1981: 3,1%
2. Kostenerhöhung ab	1. 4.1983: 2,8%

Die ausführende Firma Temmel hat für die von ihr erbrachten Leistungen keine Preiserhöhungen verrechnet, obwohl laut Auftragsschreiben die Einheitspreise als veränderliche Preise festgesetzt wurden und ihnen auf Grund der Erlässe der Stmk. Landesregierung die oben genannten Kostenerhöhungen zugestanden wären.

2.16 MALER- und ANSTREICHERARBEITEN

=====

(Beilage 3.16-0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Maler- und Anstreicherarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8. 1981, 15 Uhr 45 datiert.

Von den sieben zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Kolly	Abgabe 31. 7.1981	Anbot netto	S	195 154,--
" Sauruck		Anbot netto	"	233 650,--
" Kemetmüller		Anbot netto	"	247 829,--
" Hirt		Anbot netto	"	294 816,--

Firmen Amon, Gigerl und Pertschy nicht abgegeben.

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Kolly, mit Schreiben vom 27.5.1983 mit der Durchführung der Maler- und Anstreicherarbeiten beauftragt.

Die auf der Einreichplanung 1978 basierende Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Textierung, ausgeschriebene Massen) sowie das Ausschreibungs- und Anbotsverfahren erfolgten korrekt.

Bemängelt wird, daß die Beauftragung der ausführenden Firma am 27.5.83 auf Grund der Planung aus dem Jahr 1978 bzw. der darauf basierenden Ausschreibung der Leistungen (1981) erfolgte, obwohl in der Zwischenzeit die Umplanung des Projektes erfolgte, welche eine massenmäßige Änderung bzw. den Wegfall von einigen Leistungen nach sich zog. Diese Änderungen wurden bei der Vergabe nicht berücksichtigt, somit wurden teilweise Leistungen beauftragt, die nach der geänderten Planung überhaupt nicht mehr erforderlich waren. (Siehe Beiblatt 3.16-0).

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Maler- und Anstreicherarbeiten erfolgt im großen und ganzen korrekt, es sind lediglich einige kleinere Massen- bzw. Rechenfehler vorhanden, die in ihrer Summe den Betrag von - S 141,66 ergeben.

Rechnung Nr.3211 vom 16.12.1983 der Fa.Kolly:

In dieser Rechnung werden von der Fa. Kolly diverse Maler- und Spachtelungsarbeiten verrechnet. Diese Arbeiten wurden für die Behebung von Beschädigungen notwendig, welche infolge von Wassereintritten entstanden. Da es sich hierbei um Reparaturarbeiten handelt (14. und 15.11.1983), welche offensichtlich auf Fehlleistungen von am Bau beschäftigten Firmen zurückzuführen sind, sind diese Kosten als nicht förderungsfähige Kosten anzusehen und wurden somit vom Prüfer aus der Endabrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 7 854,--

Rechnung der Fa. Kemetmüller vom 22.11.1984:

Auch diese Malerarbeiten (16.5.- 2.11.1984) wurden offensichtlich auf Grund von Wasserschäden im Bereich der Stiegenhäuser notwendig. Aus den vorerwähnten Gründen wurden vom Prüfer diese Kosten ebenfalls aus der Endabrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 2 101,--

Auf Grund der Korrektur von Massen- bzw. Rechenfehlern, sowie den oben erwähnten Korrekturen ergibt sich für die Maler- und Anstreicherarbeiten eine Rechnungsbetragskorrektur von netto minus S 10 096,66

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot	31.7. 1981
Schlußrechnungen Haus 51 - 59	16.12.1983
1. Kostenerhöhung - Maler ab	1. 4.1982: 5,5%
" Anstreicher ab	1. 4.1982: 4,1%
2. Kostenerhöhung - Maler ab	1. 4.1983: 4,2%
Anstreicher ab	1. 4.1983: 4,1%

Die von der Firma Kolly verrechneten Erhöhungen bzw. die seitens der GWS auf Grund der Rechnungsbetragskorrekturen durchgeführten Neuberechnungen derselben sind korrekt.

2.17 JALOUSIEN

=====
 (Beilage 3.17-0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung für die Jalousien des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.1981, 15 Uhr 55 datiert.

Von den sechs zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben fünf ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Planegger	Abgabe 31. 7.1981	Anbot netto	S	85 890,--
" Hemag		Anbot netto	"	90 090,--
" Hella		Anbot netto	"	99 890,--
" Rolletta		Anbot netto	"	113 332,--
" Dolenz		Anbot netto	"	116 518,--

Firma Lipovec nicht abgegeben.

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Fa. Planegger mit Schreiben vom 27.5.1983 mit der Lieferung und Montage der Außenjalousien beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Textierung, ausgeschriebene Massen) sowie das Ausschreibungs- und Anbotsverfahren erfolgten korrekt.

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der geleisteten Arbeiten erfolgten korrekt.

Auf Grund der korrekten Abrechnung ist keine Rechnungsbetragskorrektur notwendig.

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen lt. WBFG:

Anbot	31.7. 1981
Schlußrechnungen Haus 51 - 59	15.12.1983
1.Kostenerhöhung ab	1. 8.1981: 3,1%
2.Kostenerhöhung ab	1.11.1981: 2,1%
3.Kostenerhöhung ab	1.12.1982: 3,7%
4.Kostenerhöhung ab	1. 9.1983: 6%

Die von der Firma Planegger auf Grund der Erlässe der Stmk. Landesregierung verrechneten Kostenerhöhungen sind korrekt.

2.18 GARTENGESTALTUNG

=====

(Beilage 3.18 - 0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Gartengestaltungsarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im April 1984 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 25.4.1984, 14 Uhr 10, datiert.

Von den sieben zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben fünf ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Fa. Kohlfürst	Abgabe	24.4.84	Anbot netto	S	145 851,--
" Zenz			Anbot netto	"	163 085,55
" Premm			Anbot netto	"	172 032,50
" Steitz			Anbot netto	"	178 463,--
" Werner			Anbot netto	"	191 276,--

Firmen Kern, Viellieber nicht abgegeben.

Auf Grund dieses Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Kohlfürst mit Schreiben vom 8.5.1984 mit der Durchführung der Gartengestaltungsarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses (Texturierung) erfolgte korrekt, bemängelt wird jedoch, daß die Gegenüberstellung der ausgeschriebenen und der abgerechneten Mengen positionsweise sehr große Unterschiede ergibt, obwohl der Stand der Planung der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Ausschreibung (April 1984) eine exakte Mengenermittlung der benötigten Pflanzen ermöglicht hätte.

z.B. Thujen:

Ausschreibung 150 Stk. - gepflanzt 450 Stk.;

Steinmisteln:

Ausschreibung 500 Stk. - gepflanzt 200 Stk.;

Korallenbeere:

Ausschreibung 200 Stk. - gepflanzt 100 Stk.

(u.a. siehe Beiblatt 3.18 - 0)

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung sowie die Abrechnung der Gartengestaltungsarbeiten erfolgte größtenteils korrekt.

Pos.01.07 Herstellen von quadratischen Löchern im Bereich des asphaltierten Parkplatzes:

In der Ausschreibung ist ausdrücklich vermerkt, daß das Schneiden der bestehenden Asphaltdecke in die Einheitspreise einzukalkulieren ist.

Von der Firma Teerag-Asdag wurde am 4.7.84 eine Rechnung gestellt, in der das Schneiden von fünf Baumscheiben im Asphalt, im Bereich des Parkplatzes, verrechnet wird. Kosten hierfür netto S 2 500,--
Vom Prüfer wurde nunmehr dieser Rechnungsbetrag bei der Abrechnung der Pos.01.07 abgezogen.

Regiearbeiten:

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen gibt es keinerlei Aufzeichnungen über die verrechneten Arbeiten (weder Auftragschreiben noch Regiezet-
tel odgl.). Da es sich somit um nicht bestätigte Regiearbeiten handelt, wurden diese Leistungen gemäß den Vorbemerkungen vom Prüfer ersatzlos aus der Rechnung gestrichen.

Aus den oben genannten Korrekturen ergibt sich für die Gartengestaltungsarbeit eine Rechnungsbetragskorrektur von netto minus S 8 320,--

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

In dem Zeitraum zwischen den für die Kostenerhöhungen relevanten Stichtag der Anbotslegung und der Schlußabrechnung der geleisteten Arbeiten gab es für die Gartengestaltungsarbeiten keine Kostenerhöhungen.

2.19 SCHWARZDECKERARBEITEN

(Beilage 3.19 -0)

Ausschreibung und Anbot:

Die Ausschreibung der Schwarzdeckerarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung. Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3.8.1981, 15 Uhr 10 datiert.

Von den sieben zur Anbotlegung eingeladenen Firmen haben fünf ihr Anbot abgegeben.

Es ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Key & Kramer	Abgabe 3.8.81,	Anbot netto	S 277 825,--
Firma Fischer	Abgabe 30.7.81,	Anbot netto	S 285 431,--
(einen 6%igen Nachlaß beinhaltend)			
Firma Sajowitz		Anbot netto	S 287 055,--
Firma Ploberger		Anbot netto	S 326 050,--
Firma Stoppacher		Anbot netto	S 342 875,--
Firma Fuchs	nicht abgegeben		
Firma Rath	nicht abgegeben		

Wie aus einem Brief seitens der Firma Fischer an die GWS vom 18.8.1982 hervorgeht, wurde auf Grund eines Anrufes der GWS von der Fa. Fischer eine Erhöhung des Nachlasses auf die Einheitspreise von 6% auf 9 % zugesagt.

Auf Grund dieser Manipulation ergab sich nun folgende Bieterreihung:

Firma Fischer (inkl. 9%igen Nachlaß)	netto	S 276 321,50
Firma Key & Kramer	netto	S 277 825,--

Mit Schreiben vom 8.9.1982 wurde dann die Firma Fischer mit dieser Anbotsumme mit der Durchführung der Schwarzdeckerarbeiten beauftragt.

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte in punkto Textierung sowie den ausgeschriebenen Massen korrekt, wobei jedoch festgestellt werden muß, daß auch bei dieser Ausschreibung die massiven Umplanungsmaßnahmen seitens der GWS nicht berücksichtigt wurden (Massenänderungen) und somit ein Vergleich der ausgeschriebenen mit den abgerechneten Massen nur schwer möglich ist.

Ausführung und Abrechnung:

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen fehlt die Massenermittlung sowie die zugehörigen Aufmaßskizzen des Hauses 55.

Da aber gerade bei diesem Haus größere Massen abgerechnet wurden als beim Haus 59, dessen Dach in Konstruktion und Ausführung nahezu ident ist, wurden die korrigierten Massen des Hauses 59 vom Prüfer auch für die Abrechnung des Hauses 55 herangezogen.

Für das Nachtragsanbot für das Verlegen von Roofmatekeilen entlang der Attika vom 26.10.1982 gibt es kein Auftragschreiben seitens der GWS, die Leistung erstellt und abgerechnet wurde jedoch nach diesem Nachtragsanbot.

Regiearbeiten:

In allen fünf Schlußrechnungen der einzelnen Häuser sind Regiearbeiten verrechnet für "nachträglich durch Dachhaut geführten Dunstschlaucharbeiten":

Abgesehen davon, daß die verrechneten Mengen für die angegebenen Arbeiten stark überhöht sind (z.B. Haus 57, 8,5m² Dachbahn 15kg Bitumen, 3kg Flüssiggas) sind als Beleg für diese Arbeiten bei den Schlußrechnungen der einzelnen Häuser Regiezetteln beigelegt, welche seitens des Auftraggebers nicht gegengezeichnet und somit auch nicht genehmigt sind.

Auf Grund der Punkte 4.3, 5.8.2 sowie 17.2g der Vorbemerkungen dieser Ausschreibung als bindende Vertragsbestandteile dieses Anbots wurden sämtliche Regieleistungen vom Prüfer aus der Abrechnung gestrichen.

Auf Grund der oben erwähnten Massenkorrekturen sowie das Streichen der Regiearbeiten ergibt sich für die Schwarzdeckerarbeiten eine Rechnungskorrektur von

netto minus S 7 973,68
=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Anbot		3. 8.1981
Schlußrechnung Haus 51		13. 7.1983
	Haus 53	30. 8.1983
	Haus 55	30. 8.1983
	Haus 57	19.10.1983
	Haus 59	19.10.1983

1. Kostenerhöhung ab 1. 4.1982 : 3,0 %
2. Kostenerhöhung ab 1. 4.1983 : 2,9 %

■ Haus 51:

Die Berechnung der Kostenerhöhung erfolgte von der Firma Fischer in der Abrechnung korrekt, wurde jedoch seitens der GWS bei der Abrechnungskorrektur falsch korrigiert (mitrechnen der Kosten des Zusatzanbotes vom 26.10.1982).

■ Haus 53, Haus 55, 57 und 59:

Die Leistungen des Nachtragsanbotes vom 26.10.1982 (Verlegen von Roofmatekeilen) wurden bei der Errechnung der Preiserhöhungen mitgerechnet, obwohl das Nachtragsanbot erst nach den Erhöhungsstichtag (1.4.82) gestellt und vor dem 2. Erhöhungsstichtag 1.4.83 ausgeführt und abgerechnet wurde und somit keine Preiserhöhung dafür zu berechnen sind.

■ Aufgrund der vom Prüfer durchgeführten Massen- bzw. Rechnungsbetragskorrekturen sowie der Richtigstellung der oben erwähnten Unkorrektheiten, sind die Berechnungen für die angemessenen Preiserhöhungen zu überarbeiten und neu zu erstellen.

2.20 SANITÄR- und LÜFTUNGSANLAGEN

=====

Ausschreibung und Anbot:

Die Projektierung der Sanitäranlagen und Lüftungsanlagen sowie die Verfassung der Texte der Leistungsverzeichnisse erfolgte durch die Firma TAP (Technische Anlagen Planungs GesmbH.) über Auftrag der GWS.

Die ausgeschriebenen Positionen entsprechen qualitativ den Anforderungen im Wohnungsbau, allerdings fehlen Positionen für die Ableitung der Meteorwässer sowie verschiedene Rohrdimensionen bei den Lüftungsanlagen, welcher Umstand später das Erfordernis von Nachtragsanboten notwendig machte.

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte beschränkt unter fünf Firmen und ergab laut den Protokollen vom 3.8.1981 folgendes Ergebnis:

Sanitäranlagen:

Fa.Brandl nicht abgegeben				
Fa.Krobath	Abgabe 22.7.81	Anbot brutto	S	1,006 355,20
Fa.Duller-Skreiner		"-	S	1,229 500,30
Fa.Hofstätter		"-	S	1,229 886,50
Fa.Franz		"-	S	1,130 497,--

Lüftungsanlagen:

Fa.Brandl nicht abgegeben				
Fa.Krobath	Abgabe 22.7.81	Anbot brutto	S	181 318,45
Fa.Duller-Skreiner		"-	S	145 226,34
Fa.Hofstätter		"-	S	209 884,36
Fa.Franz		"-	S	185 275,82

Bei Anbotsergebnissen dieser Größenordnung, welche voraussehbar waren, hätte eine öffentliche Ausschreibung erfolgen müssen.

In den Prüfunterlagen ist das Originalanbot der Sanitäranlagen des Bestbieters nicht auffindbar, nur die Angebote des Zweit- und Drittbidders.

In der Folge wurde von der bestbietenden Firma Krobath am 23.6.1982, also fast 1 Jahr nach der Offerteröffnung, ein neuerliches Anbot sowohl für die Sanitäranlagen als auch für die Lüftungsanlagen vorgelegt, welche sich in vielen Details wesentlich von den Originalausschreibungstexten unterscheiden:

Die technischen Vorbemerkungen sind verändert und eine erhebliche Anzahl von Einzelpositionen weichen vom ursprünglichen Anbotstext ab.

Auch die Massen sind zum Teil völlig verschieden und es wird bei den Sanitäreanlagen eine neue Positionsgruppe "Meteorwässer" eingeführt, die Isolierungsarbeiten werden wesentlich erweitert und andere Rohrlängen zum Teil wesentlich verringert.

Bei den Lüftungsanlagen entfallen die Küchenentlüftungen.

Ob auch die Einheitspreise bei gleichlautenden Positionen verändert wurden, läßt sich auf Grund des Fehlens des Originalanbotes nicht feststellen. Lediglich einer handschriftlichen Notiz auf dem Zweitanbot der Sanitäreanlagen ist zu entnehmen, daß die Preisbasis des Leistungsverzeichnisses des Erstantgebotes eingehalten wurde.

Jedenfalls hat sich die Anbotssumme der Firma Krobath mit S 1.142 263,36 für die Sanitäreanlagen nicht nur wesentlich über die Erstantbotssumme erhöht, sondern liegt auch über der Summe des Zweitbieters Firma Franz 1.130 497,--).

Die Aufträge für Sanitäreanlagen mit	brutto	S 1.142 263,--
und Lüftungsanlagen mit	"	S 160 480,--

wurden am 14.7.82 an die Firma Krobath vergeben. In der Folge wurde es erforderlich, fehlende Leistungen durch Nachtragsangebote mit brutto S 23 066,80 zu belegen.

Somit ergibt sich eine insgesamt beauftragte Summe für die Sanitär- und Lüftungsanlagen von brutto S 1.325 809,80

Ausführung Abrechnung:

Bei Durchsicht der Aufmaßblätter, welche von der Firma Krobath erstellt wurden, fällt auf, daß diese von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht von der örtl. Bauaufsicht gegengezeichnet sind. Dies läßt darauf schließen, daß, wie auch in anderen Fällen, eine örtl. Bauaufsicht nur mangelhaft durchgeführt wurde, auch das Bautagebuch endet bereits am 10.1.83, obwohl die Arbeiten zu diesem Zeitpunkt keineswegs beendet waren.

Die Abrechnungen der Fa. Krobath sind über Auftrag der GWS von der Fa. TAP, allerdings lediglich hinsichtlich der Massen, positionsweise

überprüft und teilweise korrigiert worden. Dabei wurde festgestellt, daß bei einigen Positionen eine Überprüfung mangels Zugänglichkeit nicht mehr möglich war und eine rechtzeitige Aufmessung offenbar nicht erfolgt ist.

Eine nunmehrige Nachüberprüfung der wesentlichen Positionen der Abrechnung an Hand der vorhandenen Aufmaßblätter der Pläne ergab keine nennenswerten Differenzen.

Rückschlüsse über die Genauigkeit der Planung und Durchführung des Projektes der Sanitär- und Lüftungsanlagen lassen sich durch den Vergleich der im Ansuchen um Wohnbauförderung im WBF 5 angeführten Kosten in Höhe von brutto

mit der insgesamt beauftragten Summe von	"	S 1.187 673,65
und der Abrechnungssumme	"	S 1.325 809,80
(ohne Erhöhungen nach WBF 5)	"	S 1.203 617,47

ziehen.

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBF 5:

Anbot		22. 7.1981
Schlußrechnungen Haus 51 - 59		31. 1.1984
1. Kostenerhöhung	ab	1. 9.1981: 3,2%
2. Kostenerhöhung	ab	1.11.1981: 2,3%
3. Kostenerhöhung	ab	1. 7.1983: 2,5%

Die von der Firma Krobath verrechneten Erhöhungen bzw. die seitens der TAP auf Grund der Rechnungsprüfung durchgeführten Korrekturen sind korrekt.

2.21 ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN

(Beilagen 3.21 -1 bis 3.21 -54)

Planung, Ausschreibung und Anbot:

Die Projektierung der elektrotechnischen Einrichtungen der Wohnhausanlage erfolgte vom Planungsbüro Friebe.

Diese Projektierung basierte einerseits auf der baulichen Voraussetzung, daß alle Gebäude mit Kellergeschoß errichtet werden und andererseits auf der Ausführung der Heizungsanlage mittels Elektroheizung.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde der Ausschreibungstext erstellt.

Die Ausschreibung für die Elektroinstallationsarbeiten des gegenständlichen Bauvorhabens erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3. 8. 1981, 16 Uhr 15 datiert.

Von den fünf zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben drei ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Jäger	Abgabe 3.8.81, Anbot netto	S	759 477,10
" Gruber	Abgabe 3.8.81, Anbot netto	"	941 992,--
" Albrecht	Anbot netto	"	973 609,--

Firmen Elger, Moskon nicht abgegeben.

Nachdem alle Anbotsergebnisse, einschl. Anschlußkosten, im August 1981 vorlagen, wurde von der Firma Krobath ein Alternativanbot für eine Gaszentralheizung vorgelegt.

Eine vergleichende Durchrechnung zum Jahresende ergab, daß mit einer Gaszentralheizung eine Einsparung von ca.

S 200 000,--

gegenüber der Elektroheizung möglich wäre.

Daraufhin wurde entschieden, das Bauvorhaben mit einer Gaszentralheizung auszustatten.

Auf Grund dieser Entscheidung sowie der inzwischen in baulicher Hinsicht seitens der GWS durchgeführten Änderungen (Weglassen der Keller, Ausführung eines Dachaufbaues) wurde eine Überarbeitung des Leistungsverzeichnisses für die Elektroinstallationsarbeiten nötig.

Diese Abänderungen sowie die sich daraus ergebenden Korrekturen der Angebote wurden vom Planungsbüro Url vorgenommen.

Daraus ergaben sich für die Elektroinstallationsarbeiten folgende neue Angebotssummen:

Firma Jäger	Anbot netto	S	619 065,90
"	Gruber	Anbot netto	" 847 690,08

Auf Grund dieses korrigierten Ausschreibungsergebnisses wurde die Firma Jäger mit Schreiben vom 22.9.1982 mit der Durchführung der Elektroinstallationsarbeiten beauftragt.

Bezüglich der Projektierung der elektrotechnischen Einrichtungen sind folgende Mängelunkte festzustellen:

- Bei der Projektierung der Wohnungsverteiler wurde nicht berücksichtigt, daß die Anzahl der ausgeschriebenen elektrischen Betriebsmittel in diesem Unterputzverteiler nicht montierbar sind, da der Verteiler zu klein dimensioniert wurde.
- Für die Anspeisung des Warmwassersboilers wurde eine Anspeiseleitung mit Thermoplast isolierten Leitungen 2,5 mm², gesichert mit einem Leitungsschutzschalter 16 Ampere vorgesehen. Der Anschluß der Warmwasserboiler sollte jedoch, abgehend von der Anschlußdose, mit einem Kabel YMM 3x1,5mm² erfolgen. Der höchst zulässige Sicherungsnennstrom für eine Kupferleitung 1,5mm² beträgt jedoch laut ÖVE EN1 12 Ampere.
- Bei der Position Waschkücheneinrichtung wurde zwar ein Leergehäuse für einen Münzzähler ausgeschrieben, der Münzzähler selbst jedoch nicht. Diese in der Ausschreibung vergessenen Münzzähler wurden dann von der ausführenden Firma mittels Nachtragsanbot angeboten.
- Generell ist zu bemängeln, daß bei der Projektierung keine detaillierten Projektsunterlagen, bestehend aus Installationsplänen und Verteilerplänen mit zugeordneten Stromkreisbezeichnungen erstellt wurden, im besonderen deshalb, weil solche detaillierten Projektspläne im allgemeinen die Grundlage für eine seriöse Ausführung sind.

Ausführung und Abrechnung:

Die in Stichproben durchgeführte Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten, durchgeführt von der Firma Jäger, ergab, daß die Ausführung dieser im großen und ganzen in durchschnittlicher Qualität erfolgte.

Als gravierende Mängel wurden festgestellt:

Die Einführungen der Zuleitungen in die Schutzräume sind nicht gasdicht, druckfest und strahlensicher ausgeführt.

Die Anspeisung der Warmwasserboiler in den Wohnungen erfolgte nicht, wie ausgeschrieben, mit Thermoplast isolierten Leitungen 2,5mm², sondern mittels Leitungen 1,5mm², wobei diese Leitungen mittels Leitungsschutzschalter 16 Ampere geschützt sind. Dies ist entsprechend ÖVE EN1, Teil 3, nicht zulässig, da der höchst zulässige Sicherungsnennstrom für nicht im Erdreich verlegte Leitungen mit einem Nennquerschnitt von 1,5mm² 12 Ampere beträgt.

Die verlegten Leitungen sind daher gegen solche mit einem entsprechenden Querschnitt auszutauschen. Die Kosten hierfür werden mit ca. S 800,-/Wohnung geschätzt. Dies ergibt für 26 Wohnungen eine Summe von ca. netto ca. S 28 800,--

Die Wohnungsverteiler wurden nicht entsprechend der Ausschreibung ausgeführt, wodurch sich ein Minderpreis ergibt. (siehe Beilage)

Die Ausführung der Elektroinstallationen der Heizanlage erfolgte teilweise nicht entsprechend den Österr. Vorschriften für Elektrotechnik.

Besonders hervorzuheben ist, daß im Heizungsverteiler an der Abgangsklemme ein Leiter mit grünger Kennzeichnung eines Schutzleiters mit Isolierband umwickelt und als stromführender Leiter verwendet wurde, und bei einer eventuellen Verwechslung die Gefährdung von Menschenleben besteht.

In der Heizzentrale wurde ein Potentialausgleich durchgeführt, wobei jedoch nicht alle elektrischleitenden Teile, wie Frischluftkanal in den Potentialausgleich miteinbezogen wurden.

Die Verbindungen der Potentialausgleichsleitungen an den Rohrschellen wurden nicht kraft-

schlüssig hergestellt, ebenso wurde die Filterapparaturnicht mittels einer Potentialausgleichsleitung überbrückt, sodaß bei einem eventuellen Ausbau der Filterapparaturnicht mehr wirksam ist.

Diese Mängel sind zu beheben, die Kosten hierfür werden mit ca. netto S 4 000,-- geschätzt.

Die Massen- und Rechnungsprüfung durch den Bau-träger erfolgten rechnerisch korrekt. Es wurden jedoch einige falsch verrechnete Massen sowie teilweise Leistungen, welche nicht dem Anbot entsprechend ausgeführt wurden, nicht beanstandet.

Auf Grund der gegenständlichen Prüfung ergibt sich somit für die Schlußrechnung der Elektroinstallationsarbeiten eine Rechnungskorrektur von netto minus S 12 120,30
=====

Darüberhinaus sind für die Richtigstellungen der beanstandeten Mängelpunkte mit folgenden geschätzten Kosten zu rechnen:

Heizzentrale, Potentialausgleich	ca.netto	S	4 000,--
Warmwasserboilerauslässe	" "	"	20 800,--
Schutzraumeinführungen	" "	"	6 000,--
	gesamt ca.	S	30 800,--

Für Blitzschutzanlage ist noch folgendes fest-zustellen:

Die Herstellung der gesamten Blitzschutzanlage war Bestandteil der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten und wurden von der aus-führenden Firma Jäger in deren Abrechnung auch abgerechnet.

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen gibt es eine Rechnung der Firma Gruber, datiert mit 2. 7. 1984, in welcher die Fertigstellung der Blitz-schutzanlage in der Zeit vom 16.5. - 7.6.84 mit einer Nettsumme von S 35 430,90 abrechnet wird.

Die Fertigstellung der Blitzschutzanlage durch die Firma Gruber wurde vermutlich auf Grund des inzwischen erfolgten Konkurses der Firma Jäger notwendig.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang nur, warum von der Firma Jäger die gesamte Blitzschutzanlage abgerechnet wurde.

Aus den Prüfungsunterlagen bzw. aus den Gegebenheiten vor Ort, ist zum heutigen Datum eine Trennung der erbrachten Leistungen der Firma Jäger bzw. der Firma Gruber und somit eine Kontrolle der von der Firma Gruber gestellten Rechnung nicht mehr möglich.

Die von der Firma Gruber verrechneten Kosten für die Fertigstellung der Blitzschutzanlage wurden jedenfalls von der GWS mittels Belastungsanzeige Nr. 1394 vom 3.7.84 an die Firma Elektro Jäger weitergegeben.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang nur die korrekte Begleichung dieser ausstehenden Summe von der inzwischen im Konkurs befindlichen Firma Jäger.

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBF:

Die von der ausführenden Firma Jäger verrechneten Erhöhungen bzw. die seitens des Bauträgers auf Grund deren Rechnungsprüfung durchgeführten Korrekturen der Berechnungen sind korrekt, sie bedürfen nur einer neuerlichen Überarbeitung auf Grund der durch die gegenständliche Prüfung vorgenommenen Rechnungsbetragskorrekturen.

2.22 SCHUTZRAUMEINBAUTEILE

=====

Die Ausschreibung über die Lieferung von Schutzraumeinbauteilen für das gegenständlichen Bauvorhaben erfolgte im Juli 1981 in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 3. 8. 1981, 16 Uhr 55, datiert.

Von den drei zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben zwei ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Fa. Janisch	Abgabe 22.7.1981	Anbot netto	S	74 350,--
" Krobath		Anbot netto	"	87 530,--

Firma Wanitsch nicht abgegeben.

Diese Ausschreibung bzw. deren Ergebnis beinhaltet die Ausstattung von fünf Schutzräumen zu je 25 Personen, entsprechend der Planung aus dem Jahre 1978.

Im Zuge der Umplanungsmaßnahmen (weglassen der Keller in vier Häusern) wurden auch die Schutzräume dahingehend geändert, daß nun nur noch zwei Schutzräume zu je 50 Personen im Haus 51 untergebracht waren. Die Umplanung der Schutzraumeinbauteile wurde von der Firma Janisch durchgeführt. Diese Schutzraumeinbauteile wurden am 18.5.1982 von der Firma Janisch an die ausführende Baufirma Webern übergeben.

Die Abrechnung der gelieferten Schutzraumeinbauteile erfolgte mittels Schlußrechnung vom 3. Juni 1982.

Die Beauftragung über die Lieferung der Schutzraumeinbauteile erfolgte mittels Auftrags schreiben vom 6. Juli 1982 (also erst nach Lieferung) mit einer Nettosumme von

S 21 733,89

Die Abrechnung der gelieferten Einbauteile erfolgte korrekt und ist somit keine Korrektur notwendig.

2.23 KÜNSTLERISCHE GESTALTUNG

In den zur Prüfung vorgelegten Unterlagen bezüglich künstlerische Gestaltung ist nur ein Auftragschreiben vom 7.12.1982 an Herrn Oskar Pfob, Maler und Grafiker, vorhanden, in welchem dieser mit dem Entwurf und der Herstellung von Gußformen für Betonreliefs mit einer Nettosumme von beauftragt wird.

S 50 000,--

Mit der Herstellung der Einfassungsteile bei den Hauseingängen wurde die Firma Webern auf Grund ihres Nachtragsanbotes vom 10.10.83 mit Schreiben vom 7.11.83 mit einer Nettosumme von beauftragt.

S 38 340,--

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung und Abrechnung des Entwurfes und der Herstellung der Gußformen durch den ausführenden Künstler erfolgte korrekt.

Die Abrechnung der Herstellung der Betoneinfassungen erfolgte bei den Häusern 51, 53 und 55 im Rahmen der jeweiligen Schlußrechnung, wobei vom Prüfer in der Abrechnung der Betoneinfassung des Hauses 55 auf Grund eines vor Ort aufgenommenen Aufmaßes eine Korrektur der Abrechnungssumme um

netto - S 1 508,04

erfolgte (siehe Beiblatt 3.4.10 -5).

Die Abrechnung der Einfassungsteile der Häuser 57 und 59 erfolgte korrekt in zwei gesonderten Schlußrechnungen.

Somit ergibt sich für den Entwurf und die Herstellung der künstlerischen Gestaltung eine Korrektursumme von

netto minus S 1 508,04
=====

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

Die von der Firma Webern verrechneten Erhöhungen für die Herstellung der Betoneinfassungselemente in den gesonderten Schlußrechnungen der Häuser 57 und 59 sind korrekt.

2.24 HEIZUNGSANLAGE

=====

Ausschreibung und Anbot:

Ursprünglich wurde für das Bauvorhaben von der Firma Friebe eine Elektroheizung projektiert. Nachdem die Anbotsergebnisse einschließlich Anschlußkosten im August 1981 vorlagen, wurde von der Firma Krobath ein Alternativenbot für eine Gas-Zentralheizung vorgelegt.

Eine vergleichende Durchrechnung zum Jahresende 1981 ergab, daß bei der Gas-Zentralheizung eine Einsparung von etwa S 200 000,-- gegenüber der Elektroheizung möglich wäre.

Daraufhin wurde entschieden, daß das Bauvorhaben mit einer Gasheizung auszustatten sei. In weiterer Folge dann wurde die Zentralheizungsanlage beschränkt unter sechs Firmen ausgeschrieben.

Hiebei wurden Heizzentrale und Radiatorenheizung getrennt ausgeschrieben, offenbar um durch Nicht-überschreiten der Millionengrenze eine Beschränkung der Ausschreibung auf sechs Firmen zu rechtfertigen.

Die Ausschreibungen erbrachten folgendes Ergebnis:

Heizzentrale

Fa.Krobath	Anbot brutto	S	554 965,06
Fa.Franz	"	S	620 006,20
Fa.Duller-Skreiner	"	S	530 583,87
Fa.Hofstätter	"	S	587 456,80
Fa.Brandl	"	S	575 316,08
Fa.Wagner	Abgabe 27.4.82	"	S 480 352,--

Zentralheizanlage

Fa.Krobath	Anbot brutto	S	789 841,14
Fa.Franz	"	S	916 703,50
Fa.Duller-Skreiner	"	S	877 219,30
Fa.Hofstätter	"	S	919 846,80
Fa.Brandl	"	S	936 116,40
Fa.Wagner	Abgabe 27.4.82	"	S 672 145,--

Die beiden getrennt ausgeschriebenen Teile der Heizung :	Heizzentrale mit	brutto	S	480 352,--
	Zentralheizanlage mit	"	S	672 357,--

wurde mittels eines gemeinsamen Auftrags Schreibens am 14.7.82 an die Firma Wagner vergeben.

Im Jänner 1984 stellte die Firma Wagner ein Nachtragsanbot bezüglich einer Entwässerungspumpe und wurde mit deren Installierung am 23.1.84 mit der Summe von brutto

S 12 962,40

beauftragt.

Somit ergibt sich eine insgesamt beauftragte Summe für die Heizungsanlage von brutto

S 1,165 671,40

Zusammen mit den von den Stadtwerken verrechneten Kosten für die Herstellung der Gasleitung sowie den Kosten für Wärmemengenmessung, E-Anteile und Schaltschrank ergab sich rein kalkulatorisch somit nicht die erwartete Einsparung von
sondern eine Verteuerung gegenüber der E-Heizung um

- S 200 000,--

+ S 91 667,82

Dieser Umstand ist offenbar nicht geprüft worden.

Dennoch erscheint die Entscheidung, eine Gasheizung an Stelle der E-Heizung zu installieren, angesichts der Entwicklung der Energiepreise richtig.

Allerdings ist hinsichtlich der Beauftragung der Grazer Stadtwerke für die Herstellung der Gasversorgung zu sagen, daß vom Standpunkt des Auftraggebers hier die gebotene Wirtschaftlichkeitsüberlegung gröblich vernachlässigt wurde.

Von der Auftragssumme an die Grazer Stadtwerke von brutto

S 490 420,--

entfallen etwa brutto S 305 000,--

auf Grabarbeiten.

Abgesehen davon, daß diese Grabarbeiten außerhalb des Grundstücks geleistet worden sind und es sich daher um nicht förderbare Aufschließungskosten handelt, ergibt sich ein Bruttopreis von ca. S 1412,-/m³ Aushub, einschließlich Zuschütten und Wiederherstellen der Straßendecke.

Nach den vorliegenden Anbotspreisen des Baumeisteranbotes wären vergleichbare Leistungen um ca. S 500,-/m³ zu haben gewesen, sodaß eine Einsparungsmöglichkeit in der Größenordnung von nicht genützt wurde.

S 197 000,--

Ausführung und Abrechnung:

In den Prüfunterlagen liegen nur Bautagebuchblätter vom November 1983 vor, welche von der Bauaufsicht nicht gegengezeichnet sind.

Ebenso sind die Aufmaßblätter offensichtlich erst bei der Überprüfung nach Fertigstellung von der Fa. TAP gestempelt worden, da sie vielfach den Vermerk enthalten: "an Baustelle nicht überprüfbar".

Insbesondere handelt es sich dabei auch um offensichtlich später nicht mehr zugängliche Rohre, deren Aufmaß lt. Vorbemerkung noch in unverputztem Zustand hätte erfolgen müssen.

Dieses Versäumnis betrifft gleichermaßen die ausführende Firma wie die Bauaufsicht.

Die Rechnungen wurden im Auftrag der GWS von der Firma TAP positionsweise geprüft und korrigiert. Eine nunmehrige Überprüfung von wesentlichen Positionen der Abrechnung an Hand der vorhandenen Aufmaßblätter und Pläne ergab keine nennenswerten Differenzen.

Von den Stadtwerken wurde die Gaszuleitung alternativ mit und ohne Grabarbeiten angeboten. Durch die Nichteinschaltung der an der Baustelle befindlichen Baufirma ist zweifelsohne eine unnötige Verteuerung der Heizanlage in der Größenordnung von S 197 000,-- entstanden.

Zum Vergleich:

Die im Ansuchen um Wohnbauförderung im WBF5 angeführten Kosten für Zentralheizung (E-Heizgeräte)	brutto	S	392 586,--
Die insgesamt beauftragte Summe (Gasheizung)	brutto	S	1,165 671,40
Die korrigierte Abrechnungssumme	brutto	S	1,092 228,75

Berücksichtigung von Kostenerhöhungen nach WBFG:

In dem Zeitraum zwischen dem für die Kostenerhöhungen relevanten Stichtag der Anbotslegung und der Schlußabrechnung der geleisteten Arbeiten gab es für die Heizungsanlage keine Kostenerhöhungen.

2.25 SONSTIGE HERSTELLUNGEN

=====

(Beilage 3.25 -0)

Rechnung vom 25.2.1981 der Stmk.Landesdruckerei über die Einschaltung einer Annonce in der Grazer Zeitung über die öffentliche Ausschreibung der Stützmauer.

Nach Meinung des Prüfers sind derartige Kosten vom Bauträger (GWS) im Rahmen ihrer Bauverwaltungsspesen zu tragen. Die in der Abrechnung aufscheinenden Kosten hierfür von

wurden somit aus der Abrechnung gestrichen.

S 954,--

Rechnung vom 22.8.1983 der Fa. AVI, betreffend Zaunherstellung auf der Mauerkrone der Stützmauer.

Die Erstellung des Zaunes auf der Mauerkrone der Stützmauer war ursprünglich Bestandteil der öffentlichen Ausschreibung der Stützmauer (Pos.7 H u. I) und wurde auch als Bestandteil der Vergabesumme an die ausführenden Firmen Webern-Pongratz vergeben.

Wie aus den Prüfunterlagen hervorgeht, legte die Firma AVI am 3. 8. 1983, offensichtlich auf Grund eines Baustellenbesuches eines ihre Mitarbeiter und einem dortigen Gespräch mit dem Bauleiter der GWS ein separates Gegenanbot über die Herstellung dieses Zaunes.

Auf Grund dieses Anbots wurde die Firma AVI mit Schreiben vom 8.8.1989 mit der Herstellung des Zaunes auf der Stützmauer beauftragt (doppelte Vergabe der Zaunherstellung).

Die Erstellung des Zaunes durch die Firma AVI erfolgte korrekt, die in der Abrechnung angeführten zusätzlichen Arbeitsstunden in Regie (10 Stunden) wurden vom Prüfer auf Grund des Fehlens von gegengezeichneten Arbeitsnachweisen aus der Abrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 2 500,--

Rechnung vom 29.11.1983 der Firma AVI, bezüglich der Zaunherstellung entlang der NW Grundstücksgrenze.

Für die Herstellung dieses Zaunes gab es keine Ausschreibung. Es liegt lediglich ein freihändiges Anbot der Fa. AVI über die Herstellung vor, auf Grund dessen die Fa. AVI mit der Herstellung am 2.11.1983 beauftragt wurde.

Die Ausführung und Abrechnung der Leistungen erfolgte korrekt.

Rechnung vom 27.12.1983 der Firma Noris über die Lieferung von fünf Handfeuerlöschern.
Die Lieferung erfolgte auf Grund einer telefonischen Bestellung der örtlichen Bauaufsicht der GWS, die Abrechnung erfolgte korrekt.

Rechnung vom 19.12.1983 der Firma Winter über die Lieferung von Speisen und Getränken für die Übergabefeier.

Nach Meinung des Prüfers sind derartige Kosten vom Bauträger (GWS) im Rahmen ihrer Bauverwaltungsspesen zu tragen. Die in der Abrechnung aufscheinenden Kosten hierfür von netto S 2 545,-- wurden somit aus der Abrechnung gestrichen.

Rechnung vom 14.12.1983 der Firma Meßtechnik, betreffend Lieferung und Montage von Heizkostenverteiler.

Die Beauftragung zur Lieferung und Montage der Heizkostenverteiler wurde vermutlich mündlich am 14.12.1983 durchgeführt, die Lieferung und Montage sowie die Abrechnung der Leistungen erfolgten korrekt.

Rechnung vom 15.2.1984 der Fa. Odörfer, betreffend der Lieferung von Hausbriefanlagen.

Die Beauftragung zur Lieferung der Hausbriefanlagen erfolgte vermutlich ebenfalls mündlich, da in den Prüfungsunterlagen kein Schriftverkehr vorhanden ist.

Die Lieferung sowie deren Abrechnung erfolgte korrekt.

Rechnung vom 14.3.1984 der Fa. Gruber, betreffend der Lieferung und Montage eines Subzählers für die Außenbeleuchtung.

Die Beauftragung erfolgte vermutlich ebenfalls mündlich. Die Ausführung sowie die Abrechnung der Leistungen erfolgte korrekt.

Rechnung vom 14.5.1984 der Fa. Schleich, betreffend Bodenmarkierungsarbeiten.

Auf Grund eines Angebotes der Fa. Schleich vom 5.4.1984 wurden die Bodenmarkierungsarbeiten mit Schreiben vom 7.5.84 an die anbietende Firma vergeben.

Die Ausführung sowie die Abrechnung der geleisteten Arbeiten erfolgte korrekt.

Rechnung vom 7.6.1984 der Fa. Teerag-Asdag, über das Anschneiden des Asphalttes für Baumscheiben.

In den Abrechnungsunterlagen des Kapitel 2.5, Straßen- und Gehsteigerherstellung, welche von der Firma Teerag-Asdag durchgeführt wurde, ist ebenfalls eine gesonderte Schlußrechnung über das Anschneiden von fünf Baumscheiben vorhanden.

Außerdem wurde von der Fa. Kohlfürst im Rahmen der Gartengestaltung unter Pos.01.07 die Herstellung von fünf Baumscheiben abgerechnet, wobei lt. Ausschreibungstext das Schneiden des Asphalttes im Einheitspreis inkludiert ist.

Auf Grund der offensichtlichen Dreifachverrechnung wurde vom Prüfer die gegenständliche Rechnung nicht akzeptiert und aus der Abrechnung gestrichen.

Die sich daraus ergebende Korrektur beträgt netto - S 4 000,--

Rechnung vom 26.11.1983 der Fa. Preiss über die Lieferung von sechs Gartenbänken.

Die Beauftragung zur Lieferung dieser Bänke erfolgte vermutlich mündlich, da in den Prüfungsunterlagen keinerlei Unterlagen vorhanden sind.

Die Lieferung und Abrechnung erfolgten korrekt.

In der Rechnung der Fa. Preiss sind jedoch Erhöhungen nach den Richtlinien des WBFG verrechnet und zwar auf Grund eines Angebotes für ein anderes Bauvorhaben, für welches die Lieferfirma ebenfalls von der GWS beauftragt wurde.

Nach Meinung des Prüfers ist das Angebot für ein anderes Bauvorhaben für das gegenständliche Bauvorhaben nicht relevant, da es auch keine schriftlichen Vereinbarungen über den Stichtag für die Verrechnung der Lieferung gibt, ist das Schlußrechnungsdatum als Preisbasis anzusehen und somit keine Erhöhungen zu verrechnen.

Rechnung vom 6.12.1984 der Fa. Kebler über das nachträgliche Montieren von Schneefängern.

Laut der Schlußrechnung erfolgte die Beauftragung und Ausführung auf Grund eines Angebotes vom 22.10. 1984, wobei jedoch dieses Angebot in den Prüfungsunterlagen nicht vorhanden ist.

Die Ausführung bzw. die Abrechnung der Leistungen erfolgte korrekt.

Die Abrechnung der vorgenannten Rechnungen ergibt
zusammen eine Summe von netto S 89 168,93

Auf Grund der vom Prüfer vorgenommenen Korrekturen ergibt sich eine korrigierte Abrechnungssumme
von netto S 79 169,93

und somit eine Rechnungsbetragskorrektur von
netto minus S 9 999,--
=====

Zum Kapitel "Sonstige Herstellungen" ist noch zu bemerken, daß die oben genannte Summe, welche sich aus den vorliegenden Rechnungen ergibt, in der Kostenaufgliederung im Formblatt WBF 8 der Endabrechnung in der dafür vorgesehenen Rubrik nicht aufscheint. In der Abrechnungssumme sind lediglich die Kosten für die Gartenbänke unter der Rubrik "Gartengestaltung" enthalten. Vom Prüfer wurden bei der Abrechnungskorrektur alle vorliegenden, korrigierten Rechnungsbeträge in den entsprechenden Rubriken berücksichtigt.

2.26 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

=====

(Waschmaschinen u.E-Herde)

Die Lieferung und Aufstellung von 26 Elektroherden sowie von 5 Waschmaschinenanlagen in den Gemeinschaftswaschküchen der einzelnen Häuser war ursprünglich Bestandteil einer Ausschreibung, welche im August 1981 durchgeführt wurde und die Lieferung von Elektroheizgeräten, Elektroherden und der Waschmaschinenanlagen zum Inhalt hatte. Diese Ausschreibung erfolgte zu einem Zeitpunkt, als für das gegenständliche Bauvorhaben noch eine Elektroheizung vorgesehen und geplant war.

Die im Ansuchen um Wohnbauförderung im WBF 5 angegebenen Kosten für Einrichtungsgegenstände von netto S 126 090,-- sind dieser Ausschreibung bzw. dem Anbot der Fa. Albrecht entnommen, wobei jedoch in der oben genannten Summe zwar 26 E-Herde, jedoch nur eine Waschmaschinenanlage im Haus 55 enthalten sind. Die korrekte Summe für 26 E-Herde und 5 Waschmaschinenanlagen im WBF 5 hätte auf Grund des vorliegenden Angebotes netto S 233 790,-- lauten müssen.

In weiterer Folge wurde für das Bauvorhaben eine Gasheizung vorgesehen und projektiert und somit die oben erwähnte Ausschreibung gegenstandslos.

Im Oktober 1983, also erst kurz vor Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte die Ausschreibung über die Lieferung und Montage von Elektrogeräten und zwar in Form einer beschränkten Ausschreibung.

Das Protokoll der Anbotseröffnung ist mit 19.10.1983, 14 Uhr 47, datiert.

Von den sechs zur Anbotslegung eingeladenen Firmen haben vier ihr Anbot abgegeben, nach deren Prüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

Firma Ferch	Abgabe 19.10.1983	Anbot netto	S	85 180,--
" Gruber	Abgabe 19.10.1983	Anbot netto	"	90 760,--
" Elger	Abgabe 19.10.1983	Anbot netto	"	90 899,--
" Wagner		Anbot netto	"	97 111,--
" Jäger, Trebitsch	nicht abgegeben.			

Der Lieferumfang der Ausschreibung umfaßte 26 Stück Elektroherde und wiederum nur eine Waschmaschinenanlage, bestehend aus einem Waschvollautomat, einem Wäschetrockner und einer Wäscheschleuder, obwohl fünf Gemeinschaftswaschküchen in den jeweiligen Häusern auszustatten waren.

In einem Schreiben vom 19.10.83 bietet die Firma Gruber als Variante zur Waschmaschinenanlage fünf Stück Waschvollautomaten an.

Offensichtlich auf Grund dieses Gegenanbotes wurde seitens der GWS entschieden, daß der Billigstbieter der Ausschreibung die Firma Ferch nur mit der Lieferung der 26 Elektroherde beauftragt wird. Die Beauftragung erfolgte mittels Schreiben vom 7.11.1983.

Geliefert wurden lt. Lieferschein vom 22.12.1983, 24 Stück Elektroherde, deren Abrechnung erfolgte korrekt.

Die Lieferung der Waschautomaten erfolgte durch die Firma Gruber, in den Prüfungsunterlagen ist jedoch kein Auftragsschreiben vorhanden.

Wie aus den einzelnen Rechnungen hervorgeht, erfolgte die Lieferung und Montage der Waschautomaten in der Zeit von 18.1. - 8.2.1984.

Außerdem wurden seitens der Firma Gruber zusätzlich fünf Münzzeitähler inklusive Zubehör geliefert und montiert. Die Beauftragung dieser Zusatzleistungen erfolgte am 16.1.84 bzw. 3.2.84 durch die örtliche Bauaufsicht.

Die Abrechnungen der Firma Gruber erfolgte korrekt.

Hiezu ist jedoch zu bemerken, daß auf Grund der verspäteten Beauftragung seitens der GWS die Lieferung und Montage erst im Jahre 1984 durchgeführt wurde, wodurch auf Grund der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes Mehrkosten in der Höhe von S 1 541,23 entstanden sind.

Außerdem erfolgte die Beauftragung der Zusatzleistungen ohne Vergleichsangebot von anderen Firmen.

2.27 ABSCHLAGSZAHLUNGEN, PREISBERICHTIGUNGEN, PÖNALE

Abschlagszahlungen Baumeisterarbeiten:

Von den ausführenden Firmen Webern und Pongratz wurden der Ausführungszeit der Baumeisterarbeiten (Baubeginn 6.2.84, Wohnungsübergabe Dezember 1983) folgende Rechnungen gestellt:

Firma Webern Haus 51,	12 Teilrechnungen + Schlußrechnung
Haus 53,	10 Teilrechnungen + Schlußrechnung + 1 Nachverrechnung
Haus 55,	10 Teilrechnungen + Schlußrechnung + 1 Nachverrechnung
Firma Pongratz Haus 57,	7 Teilrechnungen + Schlußrechnung + 2 Nachverrechnungen
Haus 59,	8 Teilrechnungen + Schlußrechnung + 1 Nachverrechnung
Außenanlagen	1 Teilrechnung + Schlußrechnung + 2 Nachverrechnungen

Die stichprobenweise Überprüfung der Abschlagszahlungen ergab folgendes:

Die 5. Teilrechnung Haus 51, datiert mit 30.9.82 der Fa. Webern mit einer Rechnungssumme von netto S 1,502 846,50

beinhaltet erstmals auch Erhöhungen gemäß den Erlassen der Stmk. Landesregierung. Auf Grund dieser Erhöhungen ergibt sich für die 5. TR eine Gesamtnettосumme von S 1,594 332,28

Ein Vergleich der in der 5. TR abgerechneten Massen mit den korrigierten Massen der Schlußrechnung ergab, daß in 36 von den vorhandenen 53 Positionen der 5. TR schon wesentlich mehr verrechnet wurde als letztendlich in der Schlußrechnung.

Diese Mehrverrechnungen sind zum Teil sehr beträchtlich:

Baugrubenaushub,	5. TR: 1200 m ³ - SR: 634 m ³
Abführen Aushub,	5. TR: 1000 m ³ - SR: 586 m ³
Kellerwände B 225,	5. TR: 80 m ³ - SR: 20 m ³

usw.

Vom Prüfer wurden vergleichsweise in diesen 36 Positionen die Massen der Schlußrechnung eingesetzt. Dies ergab dann für die 5. Teilrechnung eine Nettosumme von

S 1,101 122,--
S 401 723,70

und somit eine Überzahlung von
Auf Grund der mittels der berichtigten Abrechnungssumme durchgeführten Berechnung der Erhöhungen ergibt sich somit eine Summe von netto
welche zum Zeitpunkt der 5. Teilrechnung (30.9.1982) allein für das Haus 51 zuviel für Leistungen, die überhaupt nicht erbracht wurden, verrechnet wurden.

S 426 178,63

Die nähere Überprüfung ergab, daß schon ab der 1. Teilrechnung überhöhte Massen verrechnet wurden und diese überhöhten Abrechnungen in keiner der 12 Teilrechnungen seitens der GWS beanstandet wurden.

Diese nachlässige und unzureichende Teilrechnungsprüfung hat zur Folge, daß mit der 12. Teilrechnung ein Rechnungsbetrag von

S 3,066 000,--

(inkl. MWSt. und Erhöhungen) seitens der GWS als anerkannter Rechnungsbetrag ausgewiesen ist.

Die von der GWS korrigierte Schlußrechnung inkl. MWSt. und Erhöhungen ist dagegen nur mit dem Betrag von

S 2,770 107,27

ausgewiesen, wobei die auf Grund der gegenständlichen Prüfung vorgenommenen Korrekturen noch nicht enthalten sind.

Die gleiche Handhabung der Prüfung von Teilrechnungen ist auch aus den Abrechnungen der anderen 4 Häuser abzulesen, wobei beim Haus 53 noch größere Überzahlungen als beim Haus 51 stattfanden.

Zur Verrechnung der Teilrechnungen der Firma Pongratz (Haus 57 und 59 sowie Außenanlagen) ist noch zu bemerken, daß die fortlaufenden Nummerierungen der einzelnen Teilrechnungen seitens der GWS geändert wurden.

So wurden z.B. die 5. TR und 6. TR als Ergänzung zur 3. TR bezeichnet, wobei die 4. TR der Firma Pongratz überhaupt fehlt.

Die Teilrechnungslegung bei Haus 57 ist überhaupt sehr unzulänglich, da z.B. die Rechnungsbeträge der nicht vorhandenen 4. sowie der 5. und 6. TR niedriger sind, als der Rechnungsbetrag der 3. TR, welche am 18.11.82 gestellt wurde und am 14.12.82 mittels Zahlungsanweisung beglichen wurde.

Darüberhinaus ist bezüglich der 3. TR, ausgestellt bereits am 18.11.1982, noch erwähnenswert, daß unter Punkt 10, Außenanlagen, für das Rückhaltebecken die Rollierung, der Betonboden, die Wände sowie die Decke mit einem Nettobetrag von

S 90 958,50

verrechnet und auch bezahlt wurden, obwohl, wie aus dem Bautagebuch ersichtlich, der Aushub für das Regenrückhaltebecken erst am 19.11.1982 und die restlichen Arbeiten in der Woche darauf erfolgten.

Bezüglich der Abschlagszahlungen bei den Baumeisterarbeiten kann zusammenfassend festgestellt werden, daß während der Bauzeit bei allen 5 Häusern beträchtliche Überzahlungen stattfanden. Wenn auch die Prüfung von Teilrechnungen bezüglich der verrechneten Massen nicht mit absoluter Genauigkeit erfolgen muß, da ja für etwaige Ungenauigkeiten ein Deckungsrücklaß einbehalten wird, so ist doch seitens des Bauträgers darauf zu achten, daß zumindest keine Leistungen verrechnet werden, welche noch nicht erbracht worden sind. Selbst diese überschlägigen Prüfungen der Teilrechnungen wurden von der GWS nicht durchgeführt.

Aus dieser Tatsache heraus ergab sich, daß nach Prüfung der Schlußrechnungen seitens der GWS auf Grund der geleisteten Teilzahlungen trotz Einbehaltung von Deckungsrücklässen und Abzug von Skonti bei Haus 51 eine Überzahlung von

S 72 392,73

S 169 670,21

festgestellt wurde.

In diesen Summen sind die auf Grund der gegenständlichen Prüfung vorgenommenen Korrekturen noch nicht enthalten.

Wie aus den Prüfungsunterlagen hervorgeht, wurden von der GWS diese Überzahlungen von Teilrechnungen eines anderen Bauvorhabens, welches offensichtlich auch von der selben Firma ausgeführt wurde, abgezogen.

Es erscheint fraglich, ob derartige sich überschneidende Verrechnungen von zwei verschiedenen Bauvorhaben bezüglich der Zahlung von Fördermitteln zulässig sind.

Preisberichtigungen Baumeisterarbeiten:

Aus den vorerwähnten Unzulänglichkeiten der Teilrechnungsprüfungen ergaben sich auf Grund der überhöhten Teilrechnungsbeträge auch zwangsläufig, in ihrer Höhe nicht gerechtfertigte Beträge für die Erhöhungen nach dem WBFG.

Den korrigierten Schlußrechnungen der Häuser 51, 53 und 55 wurden vom Prüfer der GWS Beiblätter beigefügt, auf denen auf Grund der korrigierten Schlußrechnungssummen die Erhöhungen neu errechnet wurden.

Diese von der GWS verfaßten Berechnungen sind falsch, da bei der Berechnung der 3. Erhöhung ab 1.4.1983 um 3,2% Fehler gemacht wurden:

z.B. Haus 55; 3. Erh. ab 1.4.83 : 3,2%

Falsche Berechnung in Schlußrechnungskorrektur:

Nettosumme Schlußrechnung	S	1 931 504,68
Abzug Nettosumme 6.TR 31.3.83 <u>incl. Erhöhungen</u>	- S	1 696 000,--
	S	235 504,68

Erhöhung: $(235 504,68 \times 1,025 \times 1,035) \times 3,2 \% = S \quad 7 994,91$

Richtige Berechnung:

Nettosumme Schlußrechnung	S	1 931 504,68
Abzug Nettosumme 6.TR 31.3.83 <u>ohne Erhöhungen</u>	- S	1 598 798,50
	S	332 706,19

Erhöhung: $(332 706,19 \times 1,025 \times 1,035) \times 3,2 \% = S \quad 11 294,70$

Bei dieser Berichtigung ist jedoch wiederum zu beachten, daß die für die Berechnung der 3. Erhöhung relevante 6. Teilrechnung die oben erwähnten Überzahlungen beinhaltet.

Um somit eine korrekte Berechnung der Erhöhungen zu erhalten, müßte diese 6. TR den bis dahin erbrachten Leistungen entsprechend (Bautagebuch, Massen SR)korrigiert werden.

Dies gilt auch für die Berechnung der Preiserhöhungen für die Abrechnung der Häuser 57 und 59 der Firma Pongratz.

Die Berechnung der Preiserhöhungen in den Schlußrechnungen der Häuser 57 und 59 durch die Firma Pongratz sowie deren Neuberechnung seitens der GWS auf Grund der korrigierten Schlußrechnungssummen erfolgte für die durch das Leistungsverzeichnis erfaßten Positionen zwar korrekt, für die zusätzlichen in Abrechnung gebrachten Leistungen, wie Regiearbeiten sowie "Arbeiten außer Anbot" usw., wurden teilweise falsche Berechnungen durchgeführt.

Außerdem mußte bei der Überprüfung der Preiserhöhungen in den Teilrechnungen der Häuser 57 und 59 festgestellt werden, daß ungerechtfertigte Erhöhungen verrechnet und auch seitens der GWS anstandslos bezahlt wurden:

z.B. 2. TR Haus 59 vom 18.11.82:

In der Berechnung der Preisberichtigungen werden folgende Erhöhungen beansprucht:

Ab 1.1.82	2,5%
" 1.3.82	3 %
" 1.4.82	4,5%

Im Erlaß der Stmk. Landesregierung vom 9.9.82 werden folgende Erhöhungen genehmigt:

Ab 1.1.82	2,5%
" 1.4.82	3,5%

Somit sind die Erhöhung ab 1.3.82 zur Gänze und die Erhöhung ab 1.4.82 in der Höhe von 4,5% statt 3,5% nicht gerechtfertigt, wobei diese Berechnung der Erhöhungen wiederum auf überhöhten Teilrechnungsbeträgen aufbaut.

■ Um eine exakte und korrekte Ermittlung der Kostenerhöhungen nach dem WBFG zu erlangen, sind auf Grund der vom Prüfer durchgeführten Massenkorrekturen die Schlußrechnungen der Baumeisterarbeiten von allen fünf Häusern zu berichtigen und unter Berücksichtigung der oben erwähnten Unkorrektheiten sowie der Beachtung der Punkte 4 - 7, Erlässe der Stmk. Landesregierung, die Berechnungen der angemessenen Preiserhöhungen neu zu erstellen.

Auf die Berechnungen der angemessenen Preiserhöhungen bei den Professionisten wird jeweils gesondert eingegangen.

Pönale:

In allen Auftragsschreiben an die ausführenden Firmen gibt es als Vertragsbestandteil Terminvereinbarungen über Arbeitsbeginn und Zwischen- sowie Fertigstellungstermine.

Ebenso Bestandteil aller Beauftragungsschreiben sind Pönaleabzüge je Kalendertag bei Nichteinhaltung der vereinbarten Termine.

Obwohl in vielen Fällen die vereinbarten Arbeitsbeginn und Liefertermine nicht eingehalten wurden, sind die vereinbarten Pönalebestimmungen in keinem Fall angewendet worden.

Die Klärung der Verschuldung der eingetretenen Verzögerungen und einer im Zuge der gegenständlichen Prüfung nachträglichen Anwendung der Pönalebestimmungen ist auf Grund der lückenhaften und nachlässig geführten Bautagebuchaufzeichnungen der Baumeisterfirmen Webern und Pongratz und des Fehlens von datierten Leistungsaufzeichnungen von fast allen Professionisten nicht mehr möglich.

2.28 ÖRTL. BAUAUFSICHT, BAUTAGEBUCH

=====

Auf die diversen Fehlleistungen der Örtl. Bauaufsicht bezüglich der Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens wird in den einzelnen Kapiteln des Prüfberichts jeweils in ihren Zusammenhängen hingewiesen.

Zusammenfassend die gravierendsten Kritikpunkte:

■ Es wurde die lückenhafte und ungenaue Führung der Bautagebücher nicht beanstandet, die einzelnen Blätter der Bautagesberichte sowohl von der Firma Pongratz als auch von der Firma Webern sind größtenteils von der örtl. Bauaufsicht nicht gegengezeichnet.

■ Mit einer einzigen Ausnahme (Firma Krobath) sind von den übrigen an diesem Bauvorhaben beteiligten Firmen in den Prüfungsunterlagen keine Bautagesberichte vorhanden, woraus geschlossen werden muß, daß die ausführenden Firmen seitens der örtl. Bauaufsicht nicht zur Führung von Bautagesberichten angehalten wurde, obwohl dies in den einzelnen Ausschreibungen in den Vorbemerkungen ausdrücklich vorgeschrieben wurde.

■ Die Prüfung der von den ausführenden Baufirmen Webern und Pongratz gestellten Teilrechnungen bezüglich der jeweils geleisteten bzw. abgerechneten Leistungen erfolgte durch die örtl. Bauaufsicht sehr mangelhaft und nachlässig, was zur Folge hatte, daß während der Bauzeit sowie bei zwei Häusern auch bei der Abrechnung der Schlußrechnung Überzahlungen in beträchtlicher Höhe erfolgten.

■ Wie aus den in den Prüfungsunterlagen vorhandenen Korrespondenzen der einzelnen Firmen mit der GWS hervorgeht, wurden seitens der örtl. Bauaufsicht vielfach Leistungen mündlich beauftragt, bei denen es in weiterer Folge bezüglich deren Ausführung sowie Abrechnung Unstimmigkeiten unter den einzelnen Firmen sowie gegenüber der GWS und den Wohnungswerbern gab, wobei sogar in einigen Fällen die Gerichtsbarkeit zur Schlichtung dieser Streitigkeiten in Anspruch genommen werden mußte.

Bautagebuch:

Bezüglich der Führung von Bautagebüchern ist in der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten sowie in allen Ausschreibungen der übrigen Gewerke in den allgemeinen Vertragsbedingungen unter Pkt. 17.2 folgendes vorgeschrieben:

Zu Beginn der Bauarbeiten ist ein Bautagebuch mit einer Durchschrift anzulegen und der Bauleitung wöchentlich zur Überprüfung vorzulegen (dies gilt auch für jeden Professionisten).

In diesen Bautagebuch ist folgendes festzuhalten:

- a) Arbeitsbeginn, Witterung, Temperatur, Arbeitszeit.
- b) Anzahl der beschäftigten Arbeiter, aufgegliedert nach deren Qualifikation.
- c) Lieferung von Baustoffen, auch jene der Professionisten und des Auftraggebers.
- d) Arbeitsleistung und Baufortschritt nach Leistungsverzeichnis.
- e) Anordnung von Vereinbarungen mit der Bauleitung.
- f) Durchführung von Materialprüfung und deren Ergebnisse. (Probewürfel)
- g) Angeordnete Regiearbeiten, diese sind gesondert von der Bauaufsicht zu unterzeichnen.
- h) Plan und Konstruktionsänderungen (unabhängig von der Genehmigung durch die Geschäftsführung).
- i) Aufmaße, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr überprüft werden können, sind einzutragen.
- j) Unfälle.
- k) Baustellenbesuche durch Baubehörde, Architekten, Statiker und sonstige, mit der Überwachung des Baues beauftragte Personen.

In den Bautagebüchern der Baufirmen Webern und Pongratz sind die oben angeführten Punkte einerseits nur ungenau und lückenhaft (Punkte a, b, d, e, g, h und k) und andererseits überhaupt nicht (c, f, i und j) vorhanden.

Im besonderen wird darauf hingewiesen, daß in den Bautagebüchern, weder in dem der Fa. Webern noch in dem der Fa. Pongratz Eintragungen bezüglich der Eisenabnahmen des Statikers gibt, ebenso sind in den Bautagebüchern keine Nachweise für Betonqualitäten ersichtlich (Probewürfel udgl.).

Die Bautagesberichte sind seitens der örtlichen Bauaufsicht nur sporadisch gegengezeichnet, wobei zu den Bautagesberichten der Firma Pongratz noch zu bemerken ist, daß

die Bautagesberichte keine durchlaufende Nummerierung aufweisen

die Führung der Bautagesberichte von Anfang an sehr lückenhaft erfolgte (keine Aufzeichnungen zwischen 16.4.82 und 1.6.82)

die Führung der Bautagesberichte größtenteils nicht täglich, sondern nur wöchentlich erfolgte

die angeführten Leistungen nicht mit Positionsbezeichnungen aus dem Leistungsverzeichnis versehen sind, wodurch eine zeitliche Einordnung der erbrachten Leistungen wesentlich erschwert wird.

Die Führung des Bautagebuches der Firma Krobath ist korrekt, auch die beigelegten Aufmaßunterlagen sind entsprechend.

Von allen übrigen bei dem gegenständlichen Bauvorhaben beschäftigten Firmen gibt es in den Prüfungsunterlagen keinerlei Bautagebuchaufzeichnungen.

Es ist durchaus praxisnahe, von nur kurzfristig beschäftigten Professionisten oder Lieferanten keine eigene Bautagebuchführung zu verlangen, es ist aber dann auch nicht sinnvoll, solche Bestimmungen zum zwingenden Vertragsbestandteil zu machen.

2.29 PLANUNTERLAGEN

Zu den zur Prüfung vorgelegten Planunterlagen sind folgende Kritikpunkte anzumerken:

Die Übergabe der Planunterlagen zur gegenständlichen Prüfung erfolgte in unübersichtlicher und ungeordneter Form, wobei die Planunterlagen bezüglich Statik überhaupt fehlten. Die Statikerpläne wurden erst nachträglich, dann aber vollständig und übersichtlich vom Büro Jandl nachgereicht.

Die Erstellung der Abrechnungspläne der Firma Webern erfolgte teilweise auf Planpausen, welche nicht am letzten Stand der Planung bzw. der Ausführung sind (Stiegenhäuser, Dachgeschoße).

Die Firma Pongratz erstellte für deren Abrechnung eigene Pläne, was wiederum die vergleichende Kontrolle der baugenehmigten Pläne mit den Ausführungs- bzw. Abrechnungsplänen erschwerte.

Die zur nachträglichen Genehmigung der Umplungsmaßnahmen eingereichten und mit 18.10.1982 vom Magistrat Graz genehmigten Austauschpläne entsprechen in einigen Punkten nicht der Ausführung:

Haus 51: Ansichten - Dachform

Haus 53 und 55: Ansichten - Dachneigungen, Fensterteilungen, Eingangsbereiche, Darstellung des Geländes.

Der zur nachträglichen Genehmigung eingereichte und mit 18.10.82 genehmigte Lageplan entspricht bezüglich der Darstellung der Ausanlagen (Abstellplätze, Zufahrten, Wege zwischen den Häusern, Müllplatz u.v.a.) nicht der Ausführung und somit nicht dem Istzustand.

Auch die von der Firma Pongratz erstellten und nachträglich eingereichten sowie mit 5.10.1984 vom Magistrat genehmigten Kanalpläne sind in vielen Punkten fehlerhaft (Gegengefälle, Höhenkoten von Schachtdeckeln sowie Schachtsohlen usw.).

Einige Höhenkoten von Schachtdeckeln sind, wie sich aus Erhebungen vor Ort ergab, nicht den Plan entsprechend ausgeführt.

2.30 GEBÜHREN FÜR PLANUNG, BAULEITUNG UND BAUVERWALTUNG

Am 18.8.1977 erging von der GWS ein Auftragschreiben an das Architekturbüro Peneff-Ilgerl-Walch, Graz, worin folgende wesentliche Bestimmungen auf Grund mündlicher Vorbesprechungen festgelegt wurden:

- 1) Die beauftragte Architektenleistung umfaßt Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungs- und Detailzeichnungen, also 70% der Büroleistung.
- 2) Das Honorar hierfür beträgt 2,5% der eingereichten Gesamtbaukosten lt. WBF 1 III A+B.
- 3) Die Bestimmungen der Gebührenordnung für Architekten sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- 4) Sollte die Baubewilligung versagt werden, ist kein Honorar fällig. Die Fälligkeit des Honorars hängt von der ersten Teilzahlung durch die Rechtsabteilung 14 ab.

Zu diesen Auftragsvereinbarungen ist zu sagen, daß sie in mehreren Punkten den Landesregeln der Ziviltechniker widersprechen:

■ So bedeutet der Gebührensatz von 2,5% etwa einen 40%igen Nachlaß auf den lt. GOA richtigen Gebührensatz von ca. 4,11% bei Herstellungskosten von S 16,590 000,-- netto wie im WBF1 angesprochen.

■ Ebenso ist die Vereinbarung eines Erfolgshonorars standeswidrig, genauso wie der Ausschluß der Bestimmungen der GOA.

Wenn diese vertraglichen Mängel auch in erster Linie vom Architekturbüro zu vertreten sind, zeigt sich doch am Beispiel dieses Bauvorhabens die Unzweckmäßigkeit solcher vermeintlich günstiger Vertragsabschlüsse.

Es ist naheliegend, die Unvollständigkeit bzw. Unzulänglichkeit mancher Teile der Architektenleistung im Zusammenhang mit der stark gedrückten Honorarbasis zu sehen.

Unklar bleibt auch, warum, trotz der formell zumindest eindeutigen Vertragslage, die spätere Umplanung des Bauvorhabens im wesentlichen ohne Heranziehung des Architekturbüros durch die GWS selbst durchgeführt wurde.

Die GWS geht im Gegensatz zum Architekturbüro bei der Gebührenermittlung für ihren eigenen Anteil an der Büroleistung durchaus von der GOA 1980 aus.

Dieser Leistungsanteil umfaßt Kostenberechnungsgrundlage, die künstlerische Oberleitung und die technisch- geschäftliche Oberleitung, also insgesamt 30% der Büroleistung lt. GOA.

Außerdem hat die GWS vollständig die örtliche Bauaufsicht übernommen.

Die Durchführung der künstlerische Oberleitung durch eine Institution oder durch Nichtarchitekten erscheint grundsätzlich problematisch.

Auch mit einem Statiker ist ein Vertrag, welcher mehrfach den Landesregeln der Ziviltechniker widerspricht, abgeschlossen worden. Dieser Vertrag beinhaltet ebenfalls einen hohen Nachlaß auf die einschlägige Gebührenordnung.

Für die haustechnischen Planungen, also Elektroinstallationen, Heizungs- und Sanitärinstallati-
onen und Lüftung sind Planungsaufträge an gewerbliche Planungsbüros vergeben worden, welche auf Grund von angemessenen Honoraranboten vergeben wurden.

Diese gewerblichen Büros wurden auch für Bauaufsichtsaufgaben, nämlich Aufmaß und Rechnungsprüfungen herangezogen und die dafür verrechneten Gebühren zusätzlich zur Gebühr für die örtl. Bauaufsicht geltend gemacht.

Der Prüfer ist der Ansicht, daß solche Leistungen durchaus durch das Leistungsbild der ört. Bauaufsicht abgedeckt sind, da es sich bei der einfachen Überprüfung der Massen von Installationsmaterialien um keine nur Sonderfachleuten vorbehaltene Leistung handelt.

Wenn auch die Zweckmäßigkeit der Heranziehung von technischen Büros unbestritten bleibt, ist dadurch keine Doppelverrechnung einfacher Prüfungsleistungen gerechtfertigt.

Im einzelnen werden lt. Endabrechnung des Bauvorhabens vom 8.8.1964 von der GWS folgende Summen in Rechnung gestellt:

Baukosten A,B,C,D, lt. WBF8 S 18,852 788,97

Hiefür werden folgende Nettobeträge ohne
Nebenkosten als Gebühren begehrt:

Für Büroleistung	S	732 790,93
" Bauleitung	S	750 004,80
" Haustechnikplanungen	S	104 721,50
" Statik	S	278 100,--

	S	1,865 617,23
" Bauverwaltung	S	685 980,--

	S	2,551 597,23

Demgegenüber ergäbe sich für eine Baukostensumme
von S 18,852 788,97 richtig gerechnet folgende
Abrechnung:

Lt. GOA 1980 ergibt sich bei einem Ausbauverhältnis
von 60/100 für oben genannte Herstellungskosten
ein Nettogebührensatz ohne Nebenkosten
von 6,22 % . Die Gesamtgebühr für Büroleistung
beträge also S 1,172 643,--

Hievon entfielen auf die Leistung der GWS 30%,
dies entspricht S 351 792,90
auf welche lt. WBF Richtlinien ein Abschlag von
20% der Leistung durch Genossenschaften zu ge-
währen ist. Daher stünde der GWS für ihren Büro-
leistungsanteil eine Nettosumme von S 281 434,32
zu. Einschließlich 3% Nebenkosten also S 289 877,35

Hiezu kommen die an die Architekten ausbezahlten,
von der Gebührenordnung abweichenden Gebühren: S 414 750,--
sodaß die verrechenbare Aufwendung für die Büro-
leistung netto einschließlich Nebenkosten S 704 627,35
beträgt.

Für die Bauleitung (Örtl. Bauaufsicht) stünde der
GWS ein Gebührensatz von 3,346% zu, also netto S 630 814,29
mit Nebenkosten somit netto S 649 738,72

Nach Abzug der auf die Bauaufsichtsaufgaben ent-
fallenden Honorar beträge der technischen Büros
verbleibt für die Haustechnik ein Betrag von S 84 936,92

Für die Statik wurde ein Betrag von netto S 278 100,--
ausgelegt, mit Nebenkosten somit S 300 348,--

Die Bauverwaltungsgebühr errechnet sich mit 3%
 der Herstellungskosten mit S 565 583,64

Unter der Voraussetzung, daß also die Herstellungskosten-
 summe von S 18 852 788,97 richtig wäre, hätte die Verrechnung daher zu lauten
 gehabt:

Pkt.E)		
für Planung, Bauleitung, Statik		
Büroleistung inkl.3% Nebenkosten		
Anteil Architekten	S	414 750,--
Anteil GWS	S	289 877,35
Bauleitung inkl.3% Nebenkosten		
Anteil GWS	S	649 738,72
Staik inkl. Nebenkosten	S	300 348,--
Haustechnik	S	84 936,92

	S	1,739 650,99
Pkt.F)		
Bauverwaltung	S	565 583,64

	S	2,305 234,63

Somit ergäbe sich bereits hier eine Differenz von
 netto minus S 246 362,60

Nun ist aber laut korrigiertem Formular WBF 8
 (siehe Beilage 3.30 -0) die für die Gebührenbe-
 messung relevante Herstellungskosten-
 summe nicht S 18,852 788,97

sondern richtiggestellt laut Spalte "Kosten lt.
 Endabrechnung" Summe A,B,C,D S 18,239 281,30
 wobei nur rein rechnerische Korrekturen berück-
 sichtigt wurden.

Daher hätte die Verrechnung wie folgt zu lauten:

Büroleistung lt.GOA 1980 6,24%	S	1,138 131,--
Davon Leistungsanteil der GWS 30%	"	341 439,--
auf welche ein Abschlag von 20% zu rechnen ist.		
Daher stünden der GWS für Büroleistung zu	S	273 151,--
einschließlich 3% Nebenkosten, daher	S	281 346,--
hiezuhin Architektengebühren ausbezahlt	"	414 750,--

Daher netto inkl. Nebenkosten	S	696 096,--

Für die Bauleitung 3,36%	S	612 839,--
mit 3% Nebenkosten daher	S	631 224,--

Gebühren für Technische Büros	S	84 936,--

Gebühren für Statik inkl. Nebenkosten	S	300 348,--

Bauverwaltungsgebühr 3%	S	547 178,--

Unter der Voraussetzung, daß die honorarrelevanten Kostenanteile korrigiert S 18,239 281,30 betragen hätten, hätte die Gebührenverrechnung daher lauten müssen:

Pkt.E: für Planung, Bauleitung, Statik, Büroleistung inkl.3% Nebenkosten		
Anteil Architekten	S	414 750,--
Anteil GWS	"	281 346,--
Bauleitung inkl.3% Nebenkosten GWS	"	631 224,--
Statik inkl. Nebenkosten	"	300 348,--
Haustechnik	"	84 936,--

	S	1,712 604,--
Bauverwaltung	"	547 178,--

	netto S	2,259 782,--

Damit erhöht sich die Differenz gegenüber der in der Endabrechnung WBF 8 begehrten

Gesamtgebührensomme von	S	2,551 597,--
	- "	2,259 782,--

	auf S	291 815,--
		=====

Angesichts der nicht zu übersehenden Mängel bei Teilen der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Baumanagement erscheint jedenfalls auch eine rechnerisch korrekt ermittelte Gebührensomme als nicht leistungsgerecht.

Es wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Großteil der noch im WBF 5 unter Punkt C ausgewiesenen Nebenkosten wie z.B. Wasseranschluß, E-Anschluß, Gasanschluß, Kanalanschluß, also grundsätzlich förderungsfähige Kosten, nicht mehr im WBF 8 aufscheinen. Dadurch hätte sich nämlich die Summe A,B,C,D auf S 20,006 602,47 erhöht und damit den Förderungsrahmen gesprengt.

2.31 ZUSAMMENFASSUNG

=====

(Beilage 3.31 - 0)

Schon die Planung des Bauvorhabens Graz, Ulrichsweg 51 - 59, durch das Architekturbüro Peneff-Ilgerl-Walch zeigt insofern grobe Unzulänglichkeiten, als die Gegebenheiten des Hanggeländes bei der Grundrißkonfiguration und den festgelegten Erdgeschoß- und Eingangsniveaus nicht entsprechend berücksichtigt wurden, sodaß sich nahezu unausführbare Situationen ergaben.

Diese erkennbaren Mängel sind jedoch bei der von der GWS durchgeführten Massenermittlung für Baumeisterarbeiten nicht erkannt worden.

Die unklaren Verhältnisse wurden offenbar durch zu hohe Massenreserven auszugleichen versucht, sodaß im Hinblick auf die förderungswürdigen Gesamtbaukosten zu hohe Beträge bei der Anbotslegung entstanden.

Um dennoch die Förderungszusicherung zu erhalten, wurde die Einreichung zur Wohnbauförderung entsprechend manipuliert, in dem große Beträge einfach weggelassen bzw. in den Bereich der Privatfinanzierung verschoben wurden.

Um eine Reduktion der Baukosten zu erreichen, wurde eine folgenschwere Fehlentscheidung getroffen, nämlich die Keller bei vier von den fünf Gebäuden wegzulassen.

Abgesehen von einer Verringerung des Wohnwertes der betreffenden Häuser ist damit auch eine Unflexibilität der Eingangsniveaus entstanden, die schließlich, als die Rohbauten bereits standen, eine aufwendige Stützmauer an der Südgrenze des Grundstücks notwendig machten, die einen unverhältnismäßig hohen verlorenen Aufwand darstellt.

Es sind somit durch eine Kette von Fehlhandlungen kostenintensive Sachzwänge entstanden, die bei sorgfältigerer Vorgangsweise absolut zu vermeiden gewesen wären.

Wie die korrigierte Endabrechnung zeigt, wäre bei sorgfältigerer Planung, insbesondere im Bereich der Geländesituierung, bei genauerer Massenermittlung, intensiverer Bauaufsicht und genauerer Rechnungskontrolle das Bauvorhaben auch ohne Manipulationen im Rahmen der Förderungsbedingungen durchführbar gewesen und hätte die hohen Eigenkostenanteile erheblich verringert.

Die textliche Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse ist, wenn auch nicht bei allen Professionisten, vielfach widersprüchlich und unklar und hinsichtlich der Massen, wie die Endabrechnungen zeigen, mit groben Ungenauigkeiten behaftet, die weit über die üblichen Toleranzen hinausgehen.

Auch die Vorbemerkungen, die allgemeinen und besonderen Vertragsbedingungen, weisen vielfach Widersprüchlichkeiten auf, oder beinhalten als Vertragsbedingung den Einschluß von Nebenleistungen in die Einheitspreise, wobei bei den Abrechnungen diese Vertragsbedingungen nicht mehr zur Geltung gebracht werden.

Auch sind die Pönalebestimmungen in keinem Fall zur Anwendung gekommen, obwohl offensichtlich vielfach Terminüberschreitungen entstanden sind.

Das Ausschreibungsverfahren ist in einigen Fällen nicht korrekt gehandhabt worden, wohl ist die Anbotseröffnung vorgenommen und protokolliert worden, jedoch sind in etlichen Fällen nachträglich Verhandlungen mit einzelnen Bietern geführt worden, offensichtlich mit dem Ziel, bestimmte Firmen in die Bestbieterposition zu bringen.

Auch sind Ausschreibungen, welche auf Grund der zu erwartenden Anbotssummen öffentlich hätten durchgeführt werden müssen, nur unter einer beschränkten Anzahl von Firmen ausgeschrieben worden und auch dort die Bieterreihung nachträglich verändert worden.

Als ein wesentlicher Mangel muß das Fehlen jeglichen Preisspiegels bei den Anbotsvergleichen genannt werden.

Es sind dadurch unangemessen hohe Preisbildungen und Spekulationspreise zumindest übersehen worden, aber auch günstigere Neukonfigurationen der Anbotspreise, welche durch Massenänderungen oder Positionsänderungen entstanden sind, und somit zu anderen Bieterreihungen geführt hätten, nicht zur Anwendung gelangt.

Auch die Rechnungsprüfung der einzelnen Professionisten ist teilweise höchst unzulänglich.

Nicht nur, daß Massen- und Rechenfehler übersehen wurden, sind auch Doppelverrechnungen, insbesondere im Bereich der Baumeisterarbeiten, akzeptiert worden.

Auch erhebt sich die Frage, wozu umfangreiche und komplizierte Vertragsbedingungen, auch bei kleineren Offerten vorangesetzt werden, wenn bei der Rechnungskontrolle von diesen Vertragsbedingungen abgewichen wird und eingeschlossene Nebenarbeiten zusätzlich verrechnet werden können und nicht bestätigte Regiearbeiten akzeptiert werden.

Hiebei soll keineswegs eine praxisferne Auffassung zum Ausdruck gebracht werden, wonach es bei einem solchen Bauvorhaben keinerlei Regiearbeiten geben darf, wenngleich dies auch eine theoretische Forderung ist. Aber zumindest ist zu verlangen, daß Regiearbeiten, solange noch eine Überprüfung möglich ist, von der Bauaufsicht bestätigt werden. Dies ist in vielen Fällen nicht der Fall.

Die Aufgaben der örtlichen Bauaufsicht sind offensichtlich nur unzureichend wahrgenommen worden.

Allein aus dem Zustand der Bautagebücher läßt sich eine mangelnde Kontrolle erkennen.

Bei der Prüfung der Teilrechnungen fehlte offensichtlich die Übersicht, sodaß sich beträchtliche Überzahlungen ergaben, und die Nichtanwendung der Pönalebestimmungen läßt unter anderem darauf schließen, daß Bauverzögerungen nicht aus Verschulden der Professionisten, sondern vielmehr wegen mangelnder Koordination durch die Bauaufsicht zustande gekommen sind.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, daß die Bauführung, sowohl der Wohnhäuser, als auch der Stützmauer, ohne gültige Baugenehmigung erfolgte und auch die zuständige Rechtsabteilung 14 der Landesregierung nicht den Vorschriften gemäß über Planungsänderungen zeitgerecht in Kenntnis gesetzt wurde.

Die neben den gesetzlichen Lohn- und Preisänderungen durch Fehlleistungen bewirkte Kostenerhöhungen des Bauvorhabens wurde bei der Endabrechnung des Bauvorhabens gegenüber der Wohnbauförderung dadurch zu beschönigen versucht, daß große Teile der ansonsten grundsätzlich förderbaren Herstellungskosten, insbesondere im Bereich der Nebenkosten, in den Bereich der Eigenfinanzierung verlagert werden.

In der Abrechnung der Gebühren für Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik bzw. Bauverwaltung ist jedoch eine andere Vorgangsweise gewählt worden und stehen die verrechneten Gebühren in keinem richtigen Verhältnis zu den gegenüber der Wohnbauförderung verrechneten Herstellungskosten.

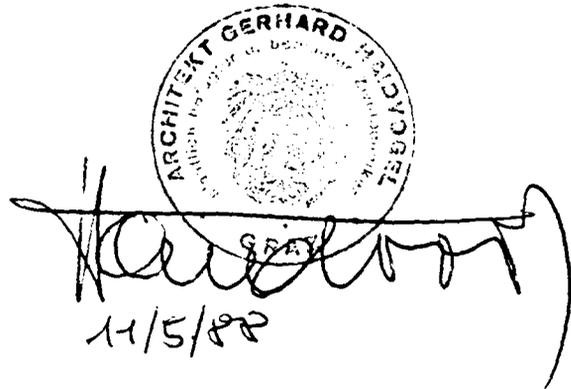
Zusammenfassend kann gesagt werden, daß vermeidbare Mehrkosten beim Bauvorhaben, Graz, Ulrichsweg 51-59 aus folgenden Ursachen entstanden sind:

1)	durch unterlassene Rechnungskorrekturen bei den einzelnen Professionistenfirmen (Rechenfehler, Massenkorrekturen, Einheitspreiskorrekturen, Doppelverrechnungen, Regieverrechnungen udgl., siehe Beilage 3.30 - 0)	S	753 183,91
2)	durch unkorrekte Berechnungen der Gebühren für Planung, Bauleitung und Bauverwaltung (siehe Prüfbericht Seite 130 - 134)	ca. S	291 815,--
3)	durch sonstige Fehlleistungen entstandene Mehrkosten, wobei jedoch die Errichtung der Stützmauer mit über S 1,000 000,-- nicht berücksichtigt ist, und auch nur errechenbare Größen festgehalten werden (siehe Beilage 3.31 - 0)	ca. S	320 000,--
4)	durch unterlassene mögliche Einsparungen, beispielsweise durch Vergabe an teurere Professionisten oder Akzeptieren überhöhter Einheitspreise (siehe Beilage 3.31 - 0)	ca. S	580 000,--
5)	durch die Tatsache, daß der "Zweitbieter" zum Zeitpunkt der Vergabe um S 171 708,30 billiger war als die Bietgemeinschaft Webern-Pongratz, hätte eine mögliche Ausführung des Bauvorhabens mit dem "Zweitbieter" eine rein rechnerische Einsparung von ergeben. (siehe Prüfbericht Seite 17,18)	ca. S	435 000,--
6)	durch die Vergabe der Grabarbeiten für die Gaszuleitung an die Baufirma an Stelle der Stadtwerke, hätte sich möglicherweise eine Einsparung erzielen lassen in der Größenordnung (siehe Prüfbericht S 112)	von ca. S	197 000,--

	Summe netto	S	2,576 998,91
			=====

Es wird in die Kompetenz des Förderungsgebers fallen, zu beurteilen, inwieweit die vorangeführten Fehlbeträge zu Kürzungen der Förderungs- mittel führen oder toleriert werden können, wobei das wohlerwogene Interesse der Wohnungseigentümer zu bedenken sein wird.

Bedenkt man ferner, angesichts der zahlreichen Fehlleistungen bei diesem Bauvorhaben, daß der Bauträger GWS den Löwenanteil der Planungs-, Bau- leitungs- und Betreuungsgebühren im Sinne der Gemeinnützigkeit ertragsteuerfrei beansprucht, so steht dies in einem unangemessenen Verhältnis zur Leistung.



A circular stamp with the text "ARCHITEKT GERHARD HAIDVOGEL" around the perimeter and "EGGENBERGER ALLEE 30, 8020 GRAZ" in the center. Below the stamp is a handwritten signature and the date "11/5/88".