

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 0 5 - 1987/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der "ÖWGes - Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H.", 8010 Graz,
Schillerplatz 4.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe	4
III.	Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bau-	
	vorhaben	8
1.0	Bauvorhaben Kapfenberg-Walfersam, Bau 8	8
1.1	Baubeschreibung-Daten	8
1.2	Ansuchen, Bescheide-Daten	10
1.3	Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamt- baukosten	10
1.4	Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen, Prüfungsumfang	12
1.5	Planung	13
1.6	Ausschreibung - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	17
1.7	Angebote - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	19
1.8	Zuschlag - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	20
1.9	Massen- und Schlußrechnungsprüfung ...	21
	1.9.1 Baumeisterarbeiten	21
	1.9.2 Professionistenarbeiten.....	26
1.10	Prüfung von Honorarnoten	30
1.11	Baudurchführung	32
1.12	Haustechnik	38
IV.	Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bau-	
	vorhaben	46
2.0	Bauvorhaben St.Veit/Vogau, Bau 4	46
2.1	Baubeschreibung-Daten	46
2.2	Ansuchen, Bescheide-Daten	48
2.3	Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamt- baukosten	48

2.4	Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen, Prüfungsumfang	50
2.5	Planung	51
2.6	Ausschreibung - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	54
2.7	Angebote - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	55
2.8	Zuschlag - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik)	56
2.9	Massen- und Schlußrechnungsprüfung	57
	2.9.1 Baumeisterarbeiten	57
	2.9.2 Professionistenarbeiten	67
2.10	Prüfung von Honorarnoten	69
2.11	Baudurchführung	69
2.12	Haustechnik	74
v.	Schlußbemerkungen	84

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

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

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungs-kompetenz bezog sich die bautechnische Prüfung auf die Objekte

Kapfenberg-Walfersam/Bau 8 und
St.Veit/Vogau/Bau 4.

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

Zur Prüfungs-kompetenz des Landesrechnungshofes wird grundsätzlich ausgeführt:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGBl.Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes

berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Darüberhinaus hat das Land gemäß § 44 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl.Nr. 482, während der Bauzeit die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedungenen Bauausführung, insbesondere im Hinblick auf den Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz, zu überwachen und - soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen handelt - hiefür ein geeignetes Aufsichtsorgan zu bestellen; dabei kann sich das Land auch eines privaten Sachverständigen bedienen, der nach dem Zufallsprinzip auszuwählen ist. Nach Abschluß der Bauarbeiten hat das Land die bestimmungsgemäße Verwendung und ordnungsgemäße Erhaltung der geförderten Gebäude auf die gesamte Dauer der Förderungsmaßnahmen zu überwachen.

Gemäß § 5 Abs. 1 WGG 1979 hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl.Nr.133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl.Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

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

- * einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren
- * einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich

durchzuführen.

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

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1974 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"ÖWGes, gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte mit Bescheid der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 8. November 1974, GZ.: 14-506 G 66/2 - 1974.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 2,000.000,--.

Die Gesellschafter der Bauvereinigung sind:

Gesellschafter	Stammeinlage	Ant
a) Österr. Wohnbaugenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.	S 700.000,--	35
b) Raiffeisenzentalkasse Steiermark, reg.Gen.m.b.H.	S 500.000,--	25
c) Steierm. Sparkasse, Graz	S 200.000,--	10
d) Versicherungsanstalt d. österr. Bundesländer, Versicherungsaktiengesellschaft	S 200.000,--	10

Gesellschafter	Stammeinlage	%
e) Verband f. Wohnbauförderung u. Wohnbauforschung	S 200.000,--	10
f) Bischöfliches Siedlungswerk	S 100.000,--	5
g) Raiffeisenverband Steiermark	S 100.000,--	5

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind im besonderen die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, der Bau von Lehrlings-, Studenten-, Schüler-, Kinder-, Alters- und Erholungsheimen, Kindergärten und Garagen, sowie die Schaffung von Wohnungseigentum, einschließlich der Errichtung und Verwaltung von Geschäften und Baulichkeiten, die in Verbindung mit Wohnanlagen errichtet werden und den Wohnungsinhabern dienen.

Aufgabe der Gesellschaft ist auch die Assanierung des Wohnungsaltbestandes.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte österreichische Bundesgebiet.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

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

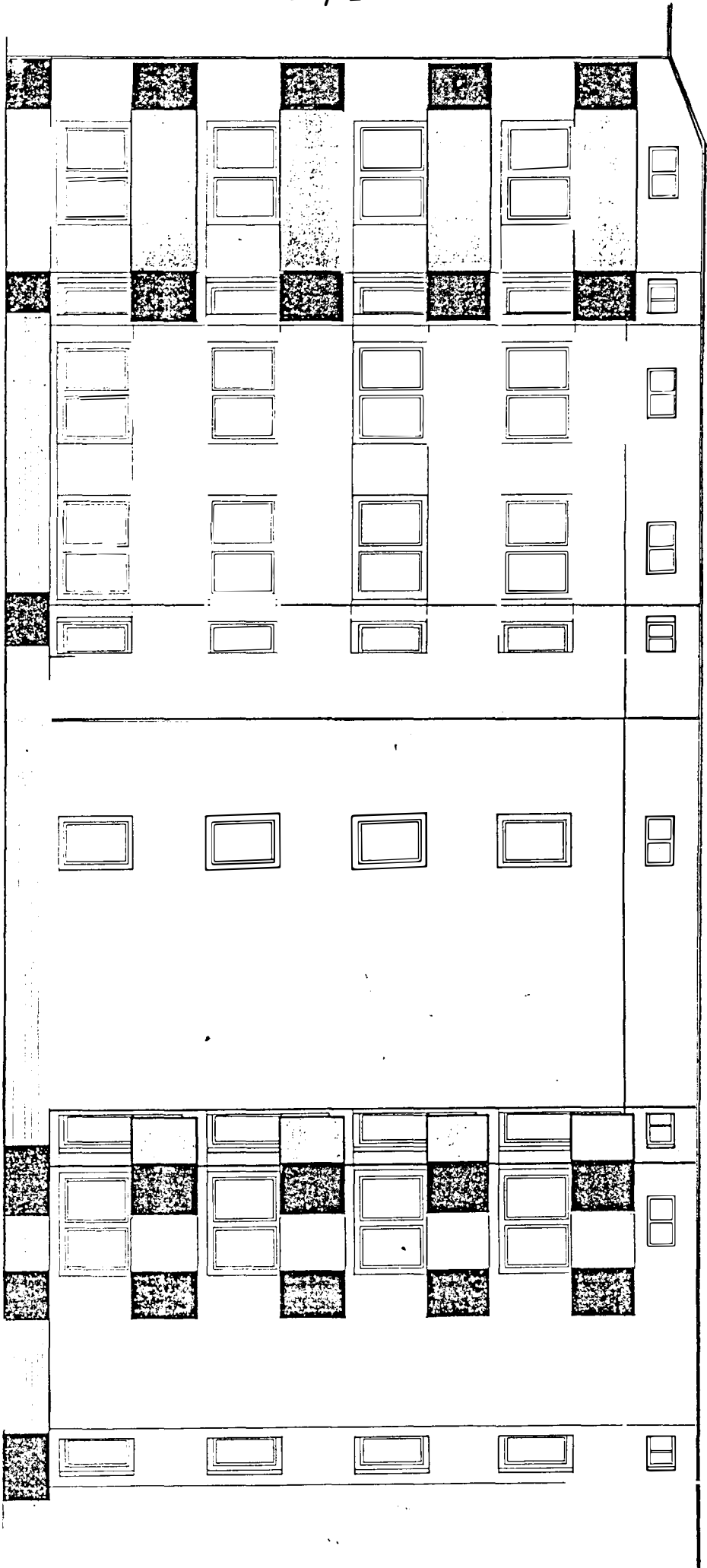
Geschäftsführer:

Dir. Franz Rossmann	hauptberufl. Geschäftsführer
Dipl.Vw.Dr. August Menzinger	ehrenamtl. Geschäftsführer
Dr. Rudolf Pieber,	
Generaldirektor	- " -
Hofrat Dr. Ernst Rumpf	- " -
Direktor Dr. Erich Ofner	- " -

Aufsichtsratsmitglieder:

<u>W.</u> Hofrat Dr. Karl Weihs	Vorsitzender
Direktor Mag. Johann Wohlesser	Vorsitzender-Stellvertreter
Dipl.Ing. Franz Bauernhofer	Mitglied
Prok.Ing. Roman Leitgeb	Mitglied
Direktor Alois Krenn	Mitglied
Abt. Dir. Prok. Dr.	
Wolfram Kienreich	Mitglied
Direktor Dr. Erwin Ramberger	Mitglied
Dr. Alfred Grinschgl	Mitglied
Dr. Leo Mittelbach	Mitglied
Direktor Dr. Hans Vollmann	Mitglied
Ing. Gottfried Fink	Mitglied
Dipl.Ing. Brigitte Böhm	Mitglied

} Delegierte des Betriebsrates



KAPFENSEGG - WAUFENSTADT
ANSICHT SÜD

III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN Kapfenberg - Walfersam Bau 8

1.1 Baubeschreibung - Daten

Das o.a. Objekt, ein Wohnhaus mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen, liegt in der KG. Hafendorf, etwa 2 km vom Ortskern Kapfenberg entfernt am Rande einer großflächigen Wohnanlage.

Das als 1. Baustufe von insgesamt 3 Wohnblöcken errichtete Prüfobjekt mit kreuzförmigem Grundriß und Flachdach weist neben einem halbgeshoßig über Terrain stehenden Kellergeschoß vier Wohngeschoße auf.

Im Kellergeschoß befinden sich außer den Kellerabteilen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, eine Waschküche und ein Trockenraum sowie ein Heizraum und zwei Grundschutzräume.

Die Wohngeschoße weisen pro Geschoß fünf Wohnungen auf, wobei die jeweils übereinanderliegenden Wohnungen gleich sind; die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 53,42 und 86,57 m².

bebaute Fläche	ca. 519 m ²
umbauter Raum	ca. 7.561 m ³
anrechenbare Nutzfläche	ca. 1.616 m ²

Bauplatz, Verkehrserschließung

Das langgestreckte, annähernd rechteckige Grundstücksareal mit einer Fläche von ca. 6.300 m² (lt. Widmungsbescheid)

ist leicht O-W geneigt und liegt lt. Flächenwidmungsplan im "allgemeinen Wohngebiet".

Die Verkehrserschließung erfolgt über die "Werk VI Straße".

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Abwasserbeseitigung: Trennsystem
 - a) Schmutzwasser: städtischer Kanal
 - b) Oberflächenwässer: Sickerschächte
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Stadtgemeinde Kapfenberg
- * E-Versorgung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Erdgas-Versorgung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Heizung: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung

Konstruktion (Regelfall)

- * Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- * Kellermauerwerk: Außenwände B 225, Dichtbeton
Innenwände B 160
- * Außenwände ab EG: künstlich porosierte Hochlochziegel
(HLZ) 38 cm
- * Innenwände: HLZ 25 cm, 12 cm
- * Keller-, Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- * Dachkonstruktion: Flachdach-Kaltdach (Brettlbinder
auf Stahlbetonplatte, Schwarzdeckung
auf Holzschalung)
- * Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 18. April 1977
- * Widmungsänderungsgenehmigung: Bescheid vom 12. September 19
- * Baubewilligung: Bescheid vom 4. Oktober 1983
- * Ortsplanerisches Gutachten der Fachabteilung I b:
27. April 1983
- * Förderungsbegehren: 17. November 1983
- * Förderungszusicherung: 19. Dezember 1983
- * Baubeginn: 14. Dezember 1983
- * Rohbaubeschau: 26. März 1985
- * Bauende: 12. September 1985
- * Benützungsbewilligung: 26. September 1985
- * Wohnungsübergabe: 12. September 1985
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 24 Monate
- * tatsächliche Baudauer: ca. 21 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

- * Finanzierungsplan des Wohnbauträgers lt. Ansuchen:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,911.000,--
Hypothekendarlehen der Steier- märkischen Sparkasse	5,733.000,--
Landesdarlehen (Antrag)	11,467.000,--
	19,111.000,--

- * Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechts-
abteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	2,007.000,--
Hypothekendarlehen der Steier- märkischen Sparkasse	6,020.000,--
Landesdarlehen	12,040.000,--
angemessene Gesamtbaukosten	20,067.000,--

* Gesamtbaukosten lt. (ungeprüfter) Endabrechnung des Wohnbauträgers einschließlich USt., Preiserhöhungen und Baukreditkosten; dieser Betrag wurde folgendermaßen aufgeschlüsselt

Eigenmittel	1,954.291,33	(10% d. Gesamtbaukosten)
Hypothekendarlehen	5,863.000,--	(30% d. Gesamtbaukosten)
Landesdarlehen	<u>11,725.000,--</u>	(60% d. Gesamtbaukosten)
	(19,542.291,33)	

Positiv ist hervorzuheben, daß - bei gegenüber dem technischen Gutachten unveränderter anrechenbarer Nutzfläche und trotz der Erhöhung der USt von 18 auf 20% zwischen der Einreichung bzw. Förderungszusicherung und der Endabrechnung - die vom Wohnbauträger ermittelten Gesamtbaukosten um ca. S 525.000,-- unter den angemessenen Gesamtbaukosten liegen.

Weiters ist anzumerken, daß die vom Wohnbauträger erzielten Skonti den Wohnungseigentumsbewerbern nicht gutgeschrieben wurden. Bemerkte wird, daß gemäß den zum Zeitpunkt der Einreichung des gegenständlichen Bauvorhabens gültigen Förderungsrichtlinien 1981 die Weitergabe von Skonti nicht ausdrücklich vorgegeben war.

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 8 Monate; die in den Förderungsrichtlinien hierfür vorgegebene Frist von 12 Monaten wurde somit um 4 Monate unterschritten.

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN, PRÜFUNGSUMFANG

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

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

Auf Basis der vorgenannten Kriterien und Grundlagen bezog sich die stichprobenweise Prüfung im wesentlichen auf nachstehende Punkte:

- * Einhaltung der Förderungsrichtlinien bzw. der ÖNORMEN
- * Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- * Überprüfung des Planungsvorganges
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

- * Qualitätskontrolle der
 - o Planung, Planungsunterlagen
 - o Ausschreibungsunterlagen
 - o Ausführung
 - o Örtlichen Bauaufsicht
 - o Bautagebücher

- * Quantitätskontrolle der
 - o verrechneten Massen und Leistungen
 - o Honorarnoten von Planern

- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistung bzw. Regiearbeiten
- * Einhaltung der Baufristen

1.5 PLANUNG, BAUAUFSICHT, STATIK, SONDERFACHLEUTE

- * Planung (Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung): Architekt Dipl.Ing. Kölldorfer/Graz
- * Polierplanung
Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
Massenermittlung
Angebotsprüfung
Örtliche Bauaufsicht
Schlußrechnungsprüfung
- * Statik: Dipl.Ing. Baumkirchner (Ziviltechniker), Graz
- * Heizung, Sanitär: Ing. Spindler (Planungsbüro), Graz
- * Kanal: Ing. Spindler (Planungsbüro), Graz
- * Elektro: Ing. Rieger (Planungsbüro), Wies
- * Parkplätze, Gehwege: Dipl.Ing. Roiko, Graz

ÖWGes

1.5.1 Entwurf

Wie aus einem Widmungsbescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg aus dem Jahre 1977 hervorgeht, war ursprünglich die Errichtung von zwei 6-geschoßigen und einem 7-geschoßigen Wohnhaus vorgesehen.

Im Jahre 1983 erfolgte auf Ansuchen des Wohnbauträgers

eine Widmungsänderung zwecks Genehmigung einer Bebauung mit nunmehr drei 4-geschoßigen Wohnobjekten mit insgesamt 52 Wohnungseinheiten.

Dieses Widmungsänderungsansuchen wurde - ebenso wie das gleichzeitig eingebrachte Bauansuchen für die Errichtung des gegenständlichen, als erstes der drei Wohnhäuser fertiggestellten Prüfobjektes (Haus 8) - mit Bescheid vom 12. September 1983 bewilligt.

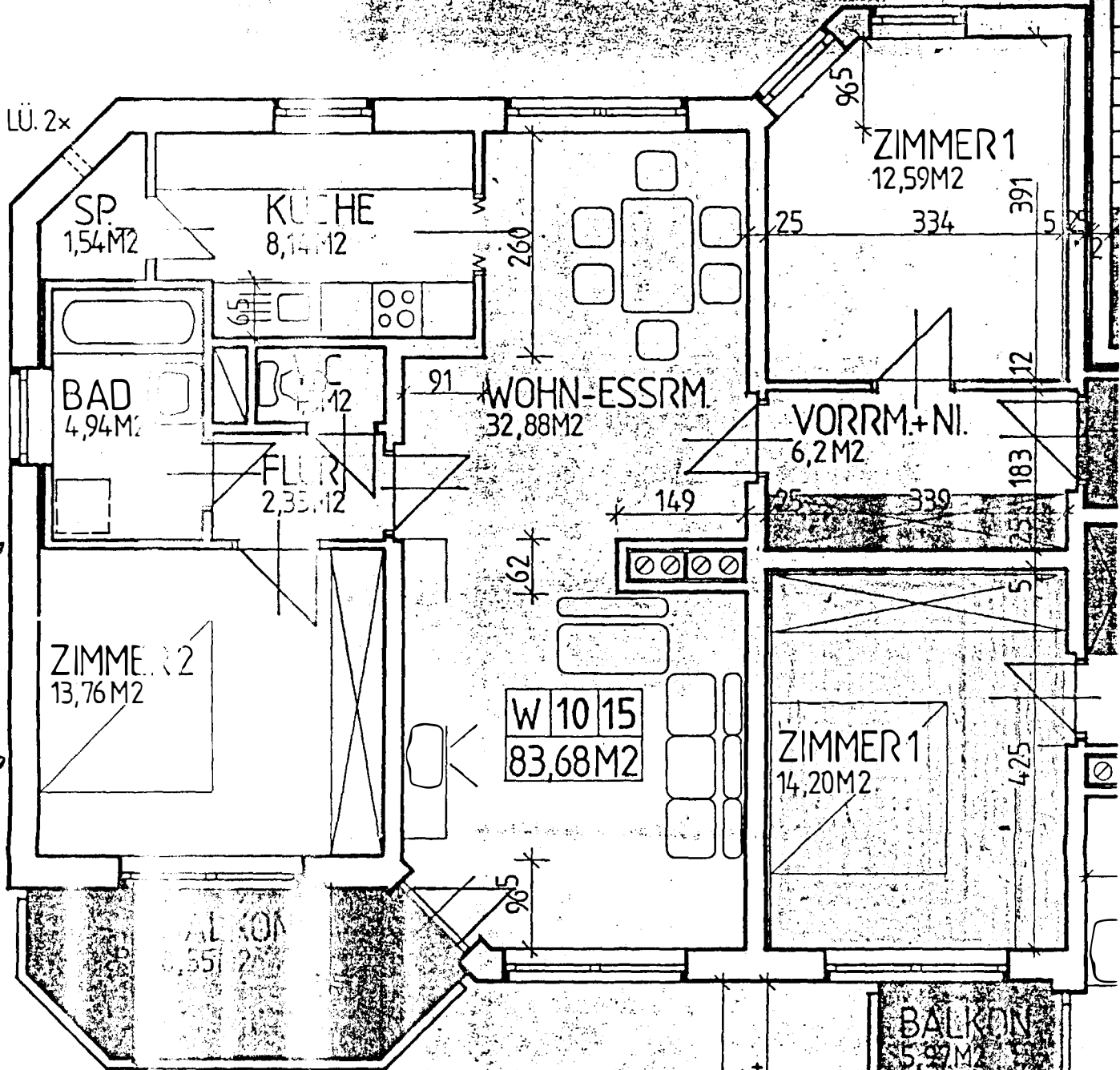
Die in geschlossener Bebauung unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche projektierte, in der Längsrichtung O-W situierte Wohnanlage vermittelt trotz einer Länge von ca. 95 m einen ansprechenden Eindruck, welcher primär durch eine dem Geländeverlauf folgenden Höhenstaffelung sowie eine differenzierte Baukörpergliederung erreicht wurde.

Im Gegensatz zu den Häusern 7 und 6 (2. und 3. Baustufe), welche als 4-Spänner mit je 16 Wohneinheiten konzipiert wurden, weist das gegenständliche Prüfobjekt pro Geschoß 5 Wohnungen auf (Fünfspänner).

Die Grundrißlösungen dieses insgesamt 20 Wohnungen und vier unterschiedliche Grundrißtypen aufweisenden Fünfspanners sind grundsätzlich funktionell konzipiert.

Als Folge des durchaus rationellen Gebäudegrundrisses des Hauses 8 ergaben sich allerdings funktionell nicht optimale Lösungen bei den 3-Zimmerwohnungstypen (siehe Seite 15), welche die Zuordnung der Kinderzimmer (Zimmer 1) zu den Sanitärbereichen betreffen.

So sind diese Sanitärbereiche (Bad, WC) von den von



21 92 316 92 17
 11 10 507

10 196

den Vorräumen aus erschlossenen Kinderzimmern nur über die Wohn-Eßzimmer, die als Durchgezimmer zur Erschließung der Küchen, Bäder, WC's und Elternschlafzimmer geplant wurden, zu erreichen.

Hervorzuheben ist, daß die Planung der Grundrisse unter Bedachtnahme auf eine sinnvolle Möblierung der Räume und eine unter den gegebenen Umständen möglichst günstige Besonnung erfolgte.

1.5.2 Einreichplanung

Die von dem (mit dem Vorentwurf, Entwurf und der Einreichplanung) beauftragten Architekten bereits im Polierplanmaßstab 1:50 erstellte Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist - in Verein mit der Baubeschreibung - alle für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Anzuführen ist noch, daß im Zusammenhang mit den für die Einreichung bei der Aufsichtsbehörde erforderlichen bauphysikalischen Nachweisen, vom Architekten - über die Einreichplanung lt. GOA hinausgehend - zudem diverse Detailpunkte (Stützen-, Attika-, Balkonanschlußdetails) ausgearbeitet wurden.

1.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Basierend auf der vom Architekten bereits nahezu poliermäßig, offensichtlich konstruktiv durchdachten Einreichplanung erfolgte die ergänzende und umfassende Ausfüh-

rungsplanung (Detailplanung) durch den Wohnbauträger.

Der Informationsgehalt dieser Ausführungspläne, die bis auf die Kanalpläne praktisch ident mit den Einreichplänen waren, ist gut und machte unerwünschte, zumeist improvisierte vor Ort-Planungen entbehrlich.

Zusammenfassend kann die Planung als sehr gewissenhaft angesehen werden.

1.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Punkt 1.5 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Massenermittlung durch den Wohnbauträger.

Die Vertragsbestimmungen wurden grundsätzlich unter Angabe der vertragsrechtlich relevanten Informationen - bis auf einzelne Abrechnungsmodalitäten und der von der ÖNORM B 2110 abweichenden Regelung bezüglich Mehr- und Minderleistungen - önormkonform und somit den einschlägigen Förderungsrichtlinien entsprechend verfaßt.

Anzumerken ist dazu, daß die Vordrucke für die Vertragsbestimmungen im Jahre 1984 überarbeitet und dabei diverse bei den vorher verwendeten Vordrucken vorhanden gewesene Mängel, wie

* fehlende Angaben über Zuschlagsfristen (z.B. Estrich-, Baumeister-, Tischler-, Zimmerer-, Spenglerarbeiten)

- * Divergenzen zwischen Ausschreibungsvorbemerkungen und Auftragsschreiben bzw. Vorbemerkungen und Angebotschreiben (Höhe des Deckungsrücklasses 10% bzw. 7%; z.B. Estrich-, Baumeister-, Tischler-, Zimmerer-, Spengler-, Schwarzdecker-, Außenanlagearbeiten/Beilage 1 - 12)
- * sowie Fehlen von Pönalbestimmungen in den Vorbemerkungen (Beilagen 1 - 3) und nachträgliches Festsetzen in den Auftragsschreiben (Beilage 6)

behoben wurden.

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse erfolgte insgesamt fachkundig und rationell.

1.6.2 Art der Ausschreibung

Mit Ausnahme der öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten und einzelner freihändig vergebenen Leistungen wurden die diversen Ausschreibungen beschränkt vorgenommen.

Die hiezu in den - zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung verbindlichen Förderungsrichtlinien 1981 - vorgegebenen Kriterien wurden eingehalten.

Im Zusammenhang mit beschränkten Ausschreibungen wird jedoch empfohlen, vor Einladung der vom Auftraggeber ausgewählten potentiellen Auftragnehmer, deren grundsätzliche Zustimmung für eine Angebotslegung einzuholen.

Derart könnten "Verweigerungen" bezüglich Angebotslegungen durch eingeladene Firmen - wie im konkreten Fall bei den Außenanlage-, Tischlerarbeiten (Fenster und Türen), Steinmetz-, Schlosser-, Maler- und Anstreicher-, Fliesenleger-, Bodenbelags- und Außenjalousienarbeiten geschehen - vermieden werden.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.7.1 Eröffnung von Angeboten

Dem Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter unterbunden wird, wurde erst mit Inkrafttreten der Förderungsrichtlinien 1984, in welchen der o.a. Punkt der ÖNORM erstmals ausdrücklich angeführt war, durch Lochung der Angebote entsprochen.

In den vom Wohnbauträger im Jahre 1983 bei den diversen Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften fehlen Angaben über den Beginn und das Ende der Eröffnungen (Beilage 13).

Dieser Formalmangel wurde allerdings bei den ab dem Jahre 1984 erstellten Angebotseröffnungsniederschriften behoben.

1.7.2 Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

Hiezu ist anzumerken, daß sämtliche vom Landesrechnungshof für die gegenständliche Prüfung angeforderten Prüfunterlagen übersichtlich geordnet beigestellt wurden.

1.7.3 Prüfung von Angeboten

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und offensichtlich fachkundig, jedoch ohne die Erstellung von Preisspiegeln.

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.8.1 Zuschlagsfristen

Soweit vom Wohnbauträger in den Angebotsbedingungen Zuschlagsfristen angeführt waren (ab 1984, siehe auch Prüfpunkt 1.6.1), wurden diese mit 6 Monaten vorgegebenen Bindefristen generell eingehalten.

1.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Dazu ist besonders hervorzuheben, daß die Zuschlagserteilungen äußerst korrekt und ohne nachträgliche Preisverhandlungen ausnahmslos an den jeweiligen Billigstbieter erfolgten.

1.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Auftragsvergaben bzw. Auftragsannahmen erfolgten generell schriftlich - mit Auftragschreiben bzw. gegengezeichneten Auftragschreiben - und somit richtlinienkonform.

1.9 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

1.9.1 Baumeisterarbeiten

Die öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten wurden in der Grazer Zeitung vom 12. August 1983 bekanntgemacht.

Zum Angebotsabgabetermin am 29. August 1983 langten von 8 der 9 potentiellen Auftragnehmer Offerte ein, welche nachstehend in der Reihenfolge des Einganges und jeweils mit den Bruttoangebotsbeträgen angeführt sind.

Fa. Fröhlich/Kapfenberg	8,194.132,40
Fa. D.I. Papst/Frohnleiten	7,999.178,70
Fa. Frager/Kapfenberg	9,727.826,90
Fa. Maier/Krieglach	8,767.623,41
Fa. Löbler/Graz	7,451.888,80
Fa. Porr/Graz	nicht abgegeben
Fa. Herbitschek/Ratten	8,026.230,20
Fa. D.I. Böss/Bruck a.d. Mur	9,382.237,82
Fa. Mayreder-Keil-List/Graz	10,722.111,30

Nach fachkundiger, jedoch ohne die Erstellung eines Preisspiegels vorgenommener Angebotsprüfung erfolgte die schriftliche Zuschlagserteilung - allerdings erst ca. 2 1/2 Monate nach Baubeginn - an den Billigstbieter, die Firma Löbler/Graz.

1.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die überaus gute Übereinstimmung zwischen der Nettoauftragssumme (S 6,309.560,--) und dem Schlußrechnungs-

betrag (S 6,313.627,66 exkl. Preiserhöhungen) sowie die - bis auf die Erd-, Verputz- und Estricharbeiten - gute Übereinstimmung bei den einzelnen, nachstehend angeführten Leistungsgruppen

LEGENDE

A = Angebotsbetrag

B = Schlußrechnungsprüfung

I. Erdarbeiten

A = S 168.950,--

B = S 49.836,65

II. Beton- und Stahlbetonarbeiten

A = S 2,288.920,--

B = S 2,345.571,25

III. Maurerarbeiten

A = S 2,158.220,--

B = S 2,127.388,77

IV. Versetzarbeiten

A = S 181.565,--

B = S 178.150,60

V. Verputzarbeiten

A = S 1,113.550,--

B = S 1,258.617,25

VI. Betonböden und Estriche

A = S 160.690,--

B = S 122.576,14

VII. Kanalarbeiten

A = S 218.265,--

B = S 206.487,--

VIII. Baureinigung

Pauschale A = B = S 25.000,--

ergab sich nicht nur als Folge einer insgesamt sorgsamen Massenermittlung und Leistungserfassung, sondern auch aufgrund mehr oder minder zufallsbedingter Massenverschiebungen sowie des Entfalles diverser Positionen.

Für den Landesrechnungshof - angesichts der durchdachten Einreichplanung - nicht nachvollziehbare Gründe für Massengenauigkeiten wurden allerdings bei den nachfolgenden, monetär relevanten Positionen vorgefunden.

LEGENDE

A = Angebotsmassen

B = Schlußrechnungsmassen

EH = Einheitspreis

Position	A	B	EH
203 - Fundamente B 160	70 m ³	120,38 m ³	1.060,--
221 - Balkonbrüstungen	200 m ²	173,16 m ²	775,--
302 - MWK Hochlochziegel	290 m ²	225,31 m ³	1.440,--
303 - Vollziegelmauerwerk	50 m ²	131,96 m ³	1.850,--
501 - Maschinenputz innen	4.200 m ²	3.153,22 m ²	98,--
502 - Grober Wandverputz	75 m ²	494,81 m ²	70,--
510 - Innenwandverputz an Außenwänden	300 m ²	1.078,01 m ²	160,--
511 - Innenwandverputz Trennwände	250 m ²	900,84 m ²	155,--

Eine vom Landesrechnungshof in Hinblick auf einen allfälligen Bieterreihungssturz daraufhin vorgenommene Überprüfung ergab, daß der beauftragte Angebotsbilligstbieter auch unter Zugrundelegung der Schlußrechnungsmassen Billigstbieter verblieben wäre.

Positiv ist im Zusammenhang mit der Leistungserfassung hervorzuheben, daß im Leistungsverzeichnis nicht erfaßte und somit zusätzlich angefallene Arbeiten nicht in Regie, sondern als Zusatzleistungen deklariert und verrechnet wurden.

Der Bestellwert dieser im wesentlichen auf Kalkulationsgrundlage vergleichbarer Positionen des Hauptangebotes offerierten Zusatzleistungen betrug S 44.477,-- exkl. USt. und war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes in Relation zur Angebots- bzw. Auftragssumme (S 6,309.560,-- exkl. USt.) durchaus vertretbar.

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte - wie bereits unter Punkt 1.6 generell angeführt - unter

Angabe aller vertragsrechtlich relevanten Kriterien fachkundig und bis auf einzelne, unter dem o.a. Prüfpunkt aufgezeigte Punkte önormkonform.

1.9.1.2 Feststellungen zu den vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen bzw. -beträgen

Die vom Wohnbauträger vorgenommene überdurchschnittlich genaue und objektive Schlußrechnungsprüfung wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

Bei der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung sämtlicher (101) Baumeisterpositionen wurden nur bei zwei Positionen Differenzen zwischen den anerkannten und den tatsächlichen Massen festgestellt.

Der Vollständigkeit halber werden diese sowohl massenmäßig als auch monetär unerheblichen Differenzen nachfolgend aufgezeigt.

* Pos. 105 Hinterfüllen

Die Errechnung der Hinterfüllhöhe erfolgte - ohne Berücksichtigung der Konstruktionshöhe des Traufenpflasters (40 cm) - bis zur Oberkante des fertigen Terrains (=OK Traufenpflaster bzw. OK Humus).

* Pos. 215 Stahlbetonplattendecke

Gemäß ÖNORM B 2211 Pkt. 2.5.3 sind Öffnungen über 0,25 m² Einzelfläche abzuziehen.

Im gegenständlichen Fall wurde der Abzug der Deckenaussparungen im Bereich der Kamine bei sämtlichen Geschoßdecken übersehen.

Zudem erfolgte kein Abzug der Lichtkuppelöffnung bei der obersten Geschoßdecke.

1.9.2. PROFESSIONISTENARBEITEN

1.9.2.1 ESTRICHARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Wertgrenzen beschränkt; nach einer Angebotsfrist von 9 Tagen (einschließlich Postlauf) langten von allen drei zur Offertlegung geladenen Firmen Angebote ein.

Der Zuschlag erging an den Billigstbieter, die Fa. Lorbeck/Graz.

Sowohl die Ermittlung der Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen als auch die Anerkennung der Preiserhöhungen wurden korrekt vorgenommen.

Anzumerken ist noch, daß die Estricharbeiten unter Angabe der gleichen Massen auch bei den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben wurden, wobei von den Bietern allerdings nur die Einheitspreise anzugeben waren.

Diese Vorgangsweise ist positiv hervorzuheben, da dadurch im Sinne des freien Wettbewerbes zusätzliche Vergleichspreise eingeholt wurden.

Im konkreten Fall lagen jedoch die Angebotspreise des Billigstbieters der Baumeisterarbeiten um etwa 14% über jenen des Billigstbieters der Estricharbeiten; diese Tatsache rechtfertigte die Auftragserteilung an die Fa. Lorbeck.

1.9.2.2 TISCHLERARBEITEN

Die Ausschreibung der getrennt nach Fenster und Türen anzubietenden Tischlerarbeiten erfolgte beschränkt.

Von den insgesamt fünf zur Offertlegung geladenen Bietern langten vier Angebote mit nachstehenden Beträgen (inkl. USt.) ein.

Fenster

1. Fa. Zirngast/Leibnitz	657.826,40
2. Fa. Zöscher/Mürzhofen	671.361,--
3. Fa. Mattner/St.Marein-Mürztal	757.626,--
4. Fa. Kölbl/Niklasdorf	926.890,--

Türen

1. Fa. Zöscher/Mürzhofen	416.988,40
2. Fa. Kölbl/Niklasdorf	450.288,--
3. Fa. Zirngast/Leibnitz	460.766,40
4. Fa. Mattner/St.Marein-Mürztal	606.561,--

Wie aus dem obigen Angebotsergebnis ersichtlich, wurden vom Wohnbauträger zur Angebotslegung der Fenster und Türen jeweils die gleichen Firmen geladen.

Unter diesen Umständen erscheint dem Landesrechnungshof die getrennte Ausschreibung der Tischlerarbeiten nur insofern logisch begründbar, daß dadurch eine Überschreitung des (in den für den gegenständlichen Fall gültigen Förderungsrichtlinien 1981) mit 1 Million Schilling limitierten Gesamtwertes für beschränkte Ausschreibungen vermieden werden sollte.

Im übrigen wird im Zusammenhang mit beschränkten Ausschreibungen empfohlen, vor Zusendung der Ausschreibungsunterlagen an die vom Auftraggeber ausgewählten potentiellen Bieter, deren grundsätzliches Interesse an einer Angebotslegung zu erkunden (im konkreten Fall wurden die Ausschreibungsunterlagen von einer Firma nicht angenommen).

Die Zuschlagserteilung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Förderungsrichtlinien sowohl für die Türen als auch die Fenster an die Fa. Zöscher, da der Angebotsbilligstbieter der Fenster (Fa. Zirngast) den Konkurs anmelden mußte.

Die Leistungserfassung und Massenermittlung für die Ausschreibungsunterlagen wurden seitens des Wohnbauträgers gleichermaßen mit gebotener Sorgfalt durchgeführt wie die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Preiserhöhungen.

- 1.9.2.3 ZIMMERERARBEITEN
- 1.9.2.4 SCHWARZDECKERARBEITEN
- 1.9.2.5 SPENGLERARBEITEN
- 1.9.2.6 GLASERARBEITEN
- 1.9.2.7 SCHLOSSERARBEITEN
- 1.9.2.8 KUNSTSTEINARBEITEN

- 1.9.2.9 FLIESENLEGERARBEITEN
- 1.9.2.10 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN
- 1.9.2.11 STRAßENBAUARBEITEN
- 1.9.2.12 FUßBODENBELAGSARBEITEN
- 1.9.2.13 AUßENJALOUSIEN

Die Ausschreibungen der o.a. Arbeiten erfolgten - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Grenzwerte von S 500.000,-- bzw. S 1,000.000,-- - generell beschränkt.

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung kann insgesamt als sehr gut angesehen werden.

Dies zeigt sich vornehmlich in der grundsätzlich präzisen Übereinstimmung zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen sowie im geringen Anfall von Regiestunden und Zusatzleistungen, deren Preisangemessenheit - soweit retrospektiv nachvollziehbar - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes gegeben war.

Der Zuschlag erfolgte - ohne Vornahme von Preisverhandlungen - in allen Fällen an die jeweiligen Billigstbieter.

Die Prüfung der diversen Schlußrechnungen wurde vom Wohnbauträger äußerst genau vorgenommen; seitens des Landesrechnungshofes konnten bei der stichprobenweisen Überprüfung der vom Wohnbauträger geprüften und anerkannten Schlußrechnungsmassen bzw. Schlußrechnungsbeträgen der o.a. Professionistenarbeiten keine Differenzen zwischen den verrechneten und tatsächlichen Massen festgestellt werden.

Zudem erfolgte die Berechnung bzw. Anerkennung der bei den vorgenannten Professionisten - sowie Baumeisterarbeiten angefallenen diversen Preisberichtigungen überaus gewissenhaft - unter Bedachtnahme auf die hierfür erforderlichen Leistungsabgrenzungen - gemäß den von der Rechtsabteilung 14 in den einschlägigen Erlässen vorgegebenen Prozentsätzen.

Abschließend und zusammenfassend zum Prüfpunkt 1.9 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" wird der ÖWGes eine überaus sorgsame Schlußrechnungsprüfung attestiert.

1.10 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

1.10.1 Planung

Wie bereits unter Punkt 1.5 angeführt erfolgten der Vorentwurf, der Entwurf und die Einreichung durch das Architekturbüro Kölldorfer; die restlichen Teilleistungen (sowie die örtliche Bauaufsicht) wurden vom Wohnbauträger ausgeführt.

Als Basis für die Honorarermittlungen wurden die Gebührenordnung für Architekten (GOA) sowie die valorisierten (tatsächlichen) Nettoherstellungskosten herangezogen.

Dies bedeutet, daß die Planungshonorare - obwohl die Planungsarbeiten im wesentlichen bereits vor Anfall der ersten Preiserhöhungen abgeschlossen waren - auf Grundlage der um die Preiserhöhungen vermehrten Nettoher-

stellungskosten errechnet wurden (Beilage 14).

Diese Vorgangsweise ist zwar unrichtig, erscheint jedoch dem Landesrechnungshof im konkreten Fall vertretbar, da die Förderungsrichtlinien 1984 die Möglichkeit einräumen, die Honorare anhand von Ausschreibungen und Richtpreiskostenvoranschlägen zu ermitteln, welche beim gegenständlichen Bauvorhaben nahezu gleich wie die tatsächlichen (valorisierten) Herstellungskosten waren.

Aufgrund dieser Tatsache und der nicht unwesentlichen Unterschreitung der angemessenen Baukosten sowie der ansonsten korrekten Honorarermittlung wird seitens des Landesrechnungshofes keine Rechnungskorrektur bzw. Änderung der Abrechnungsmodalität vorgenommen.

1.10.2 Örtliche Bauaufsicht

Die Honorarverrechnung für die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht erfolgte in voller Entsprechung der Förderungsrichtlinien unter - in diesem Fall gerechtfertigter - Einrechnung der während der Bauzeit angefallenen Lohn- und Materialpreiserhöhungen.

1.10.3 Sonderfachleute

Vom Wohnbauträger wurden Sonderfachleute für die Projektierung der Parkplätze und Gehwege sowie die Kanalanlage einschließlich der Außenanlagen beauftragt.

Für diese Leistungen (Beilagen 15,16) wurden Honorare von S 18.483,83 bzw. S 6.136,-- (jeweils inkl. USt.) verrechnet.

Obwohl diese Beträge für die o.a. Leistungen angemessen erscheinen, vertritt der Landesrechnungshof die Ansicht, daß die Projektierung derartiger - im gegenständlichen Fall - einfacher Arbeiten keiner Sonderfachleute bedarf, sondern - sowohl vom zumutbaren Fachwissen als auch von der Befugnis - dem Aufgabenbereich der Planung zuzuordnen sind.

Da diese Leistungen nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes bereits im Planungshonorar inkludiert sind, ist der dafür verrechnete Betrag von S 24.619,83 inkl. USt. aus der Endabrechnung zu streichen, vom Planer zu tragen und den potentiellen Wohnungseigentümern gutzuschreiben.

1.11 BAUDURCHFÜHRUNG

1.11.1 Übereinstimmung Leistungsverzeichnis - Einreichplanung - Ausführungsplanung - Bauausführung

Die gute Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Ausführungsplanung und der tatsächlichen Ausführung wird vom Landesrechnungshof gleichermaßen hervorgehoben wie die gute Übereinstimmung zwischen Planung und Leistungsverzeichnis sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung.

Die o.a. Feststellungen werden dadurch untermauert, daß einerseits nahezu keine Differenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung auftraten und anderer-

seits Zusatzangebote und Regieleistungen nur in relativ geringem Ausmaß erforderlich waren.

1.11.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität des Wohnobjektes, welches einen gepflegten Eindruck vermittelt, kann insgesamt als gut angesehen werden.

Neben diversen Finishmängeln wurden vom Landesrechnungshof vornehmlich Mängel im Bereich der Estriche wie

- * schlechte optische Oberflächenqualität im Keller-
geschoß (Risse, starke Unebenheiten)
- * Estrichsetzungen in Bädern (Wohnung 2,11) und infolge
dessen offenen dauerelastischen Kittfugen von
ca. 5 mm bei Übergang Wand-Bodenfliesen
- * Estrichbrüche (Wohnung 2) beim Übergang Eßzimmer-Kü-
che und im Bereich von Heizungsrohrdurchführungen
im Kinderzimmer

sowie vielfach schlampig ausgeführte dauerelastische Ver fugungen vorgefunden.

Über die o.a. vom Landesrechnungshof festgestellten Mängel wurde der Sprecher der Interessensgemeinschaft fernmündlich informiert, zudem wurde empfohlen, den o.a. Bereichen - in Hinblick auf die im Juni 1988 vor-
gesehene Endabnahme - verstärktes Augenmerk zukommen zu lassen, um allfällige weitere derartige Mängel recht-
zeitig aufzeigen zu können.

Im Zuge dieses Gespräches wurde vom Vertreter der Interessensgemeinschaft die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Wohnbauträger ausdrücklich hervorgehoben.

1.11.3 Einhaltung der Baufristen

Die tatsächliche Bauzeit (Baubeginn bis Wohnungsübergabe) betrug ca. 21 Monate.

Die von der Rechtsabteilung 14 in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 24 Monaten wurde somit um 3 Monate unterschritten.

Diese Unterschreitung spricht - in Verbindung mit der insgesamt guten Ausführungsqualität - gleichermaßen für die Qualität der Planung wie für das Engagement der örtlichen Bauaufsicht und die Kooperationsbereitschaft der diversen Auftragnehmer.

1.11.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, welche ebenso wie die Ausführungsplanung vom Wohnbauträger ausgeführt wurde, wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
2. Qualität der Ausführung
3. Einhaltung der Baufristen
4. Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfung
5. Bautagebuchfuhrung - Baukontrolltätigkeit

zu Pkt. 1.

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde geachtet.

zu Pkt. 2.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

zu Pkt. 3.

Die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit wurde nicht nur eingehalten, sondern unterschritten.

zu Pkt. 4.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger kurzfristig, fachkundig, objektiv und überdurchschnittlich genau vorgenommen.

zu Pkt. 5.

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von durchschnittlicher Aussagekraft.

Mit Ausnahme des Zeitraumes vom 10. September 1984 bis 29. September 1984 wurden im Bautagebuch - entgegen den allgemeinen Vorbemerkungen, in denen ausdrücklich das Anführen der am Bau beschäftigten Firmen des Baunebengewerbes vorgegeben war - keine Professionisteinsätze vermerkt.

Dadurch wird sowohl die Nachvollziehung der Entstehung des gegenständlichen Objektes als auch die Klärung bei allfällig auftretenden Schadensfällen erschwert.

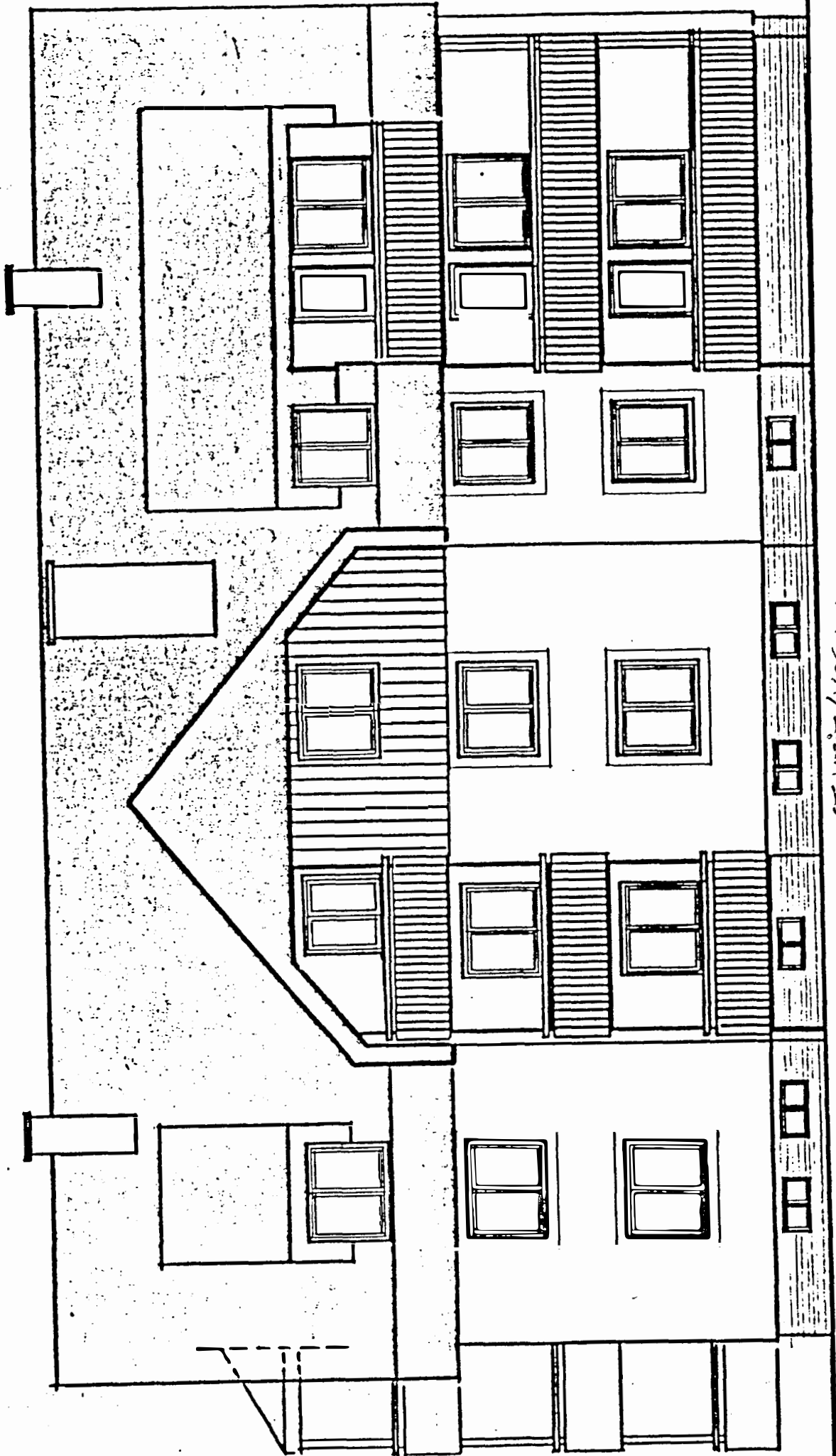
Überdies fehlen - neben Angabe über die Rohbaubeschau - Vermerke über Abnahmen des Baugrundes bzw. der Bewehrung durch den Statiker.

Dies steht im Widerspruch zu der Forderung des Wohnbauträgers in den allgemeinen Bestimmungen der Baumeisterarbeiten

"nach Fertigstellung des Fundamentaushubes und vor Herstellung der Fundamente sowie vor dem Betonieren tragender Konstruktionen ist der von der ÖWGes beauftragte Statiker zur Abnahme und Besichtigung des Baugrundes bzw. der Bewehrung zeitgerecht zu verständigen."

Der ÖWGes wird empfohlen, auf die Führung der Bautagebücher verstärkt zu achten.

Unter Zugrundelegung der dargelegten Sachverhalte ist dem Wohnbauträger in Bezug auf die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt große Gewissenhaftigkeit zu bescheinigen.



ST. VEIT / VOSSAU
ANSICHT - SÜD

1.12 HAUSTECHNIK

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

1.12.1 PLANUNG

Sämtliche haustechnische Planungen wurden von Sonderfachleuten (Planungsbüros bzw. technische Büros) durchgeführt.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im Großen und Ganzen den im sozialen Wohnbau damals (1983) üblichen Standard entsprechen. Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z.B. bei der Haustorsprechanlage, bei der Antennenanlage, bei der WC- und Naßraumzwangsentlüftung fehlen bei den ausgeschriebenen Fabrikaten jedoch die Zusätze "oder gleichwertig" bzw. wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." sichtlich vergessen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Vor allem bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden vereinzelt verschiedene Leistungen pauschaliert ausgeschrieben, so z.B. die Blitzschutzanlage sowie die Auslässe (Schukosteckdosenauslaß, Lichtauslässe etc.) bei der Wohnungsinstallation. Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne nachweislich zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschriebenen Massen ermöglichen. Bei der gegenständlichen Ausschreibung war dies nicht der Fall. Es mußte vielmehr festgestellt werden, daß Projektunterlagen von den Projektanten sichtlich nur in einfacher Ausfertigung geliefert wurden, da es sich während der Prüfung durch den Landesrechnungshof gezeigt hat, daß keinerlei Projektunterlagen bei der Wohnbauvereinigung vorhanden waren, sondern diese Unterlagen erst von den ausführenden Firmen angefordert werden mußten. Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig von den Projektanten die Projektunterlagen (Pläne) in dreifacher Ausfertigung zu verlangen, damit zumindest ein Büroexemplar bei den Unterlagen der Wohnbauvereinigung vorhanden ist.

- * Zur Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ist festzustellen, daß vor allem bei der "Wärmezentrale- und Gasfeuerungsanlage" im Abschnitt IV "Rohrleitungen und Zubehör" sowie bei den Elektroinstallationsarbeiten (durchschnittliche Auslaßlängen der Wohnungsinstallation bzw. der Nachzählerleitungen) zu große Massenreserven (im Durchschnitt 8-15%) enthalten sind.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig bei der Erfassung der auszuschreibenden Massen eine geringere Reserve vorzusehen.

Als Honorar für die Projektierung der haustechnischen Arbeiten wurde mit den Planern jeweils 2% der jeweiligen Bestbietersumme bzw. der Gesamtauftragssumme vereinbart, wobei die USt extra in Rechnung gestellt wurde. Aus den Texten der Honoraranbote geht nicht hervor, ob die Netto- oder Bruttosummen (exkl. oder inkl. USt) zur Berechnung herangezogen werden. Im gegenständlichen Fall wurden jeweils die Bruttoauftragssummen herangezogen. Der Landesrechnungshof empfiehlt in Zukunft, die Auftragssummen näher zu definieren (inkl. oder exkl. USt).

1.12.2 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Sämtliche haustechnischen Professionistenleistungen (Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationsarbeiten, sowie die Lieferung der E-Herde, Warmwasserbereiter-Boiler, Strahler) wurden beschränkt ausgeschrieben und jeweils an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen vergeben.

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

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

* Es muß kritisiert werden, daß die rechnerische Korrektur der Angebote durch die Wohnbauvereinigung nicht normgerecht erfolgte. So betrachtet die Wohnbauvereinigung die angebotenen Preise bei Lohn bzw. Sonstigem als unveränderlich und korrigierte jeweils den Einheitspreis. Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4,325 ist jedoch der Einheitspreis unveränderlich und ist die jeweils vorliegende Preisaufgliederung (Lohn und Sonstiges) zu korrigieren. Beim gegenständlichen Bauvorhaben ist dies insofern von Bedeutung, da bei den Elektroinstallationsarbeiten der zweitbietenden Firma (Elektro-Schwarzenbacher, Kapfenberg) durch falsche Korrektur der Wohnbauvereinigung die Möglichkeit genommen wurde, die 5%-Ortsansässigkeitsklausel in Anspruch zu nehmen (Pos. I/4 und VII/7 des Leistungsverzeichnisses).

Die Anbotsumme (inkl. USt) der billigstbietenden Firma Michael Gruber, St.Nikolai i.S., beträgt S 695.702,04. Die Anbotsumme (inkl. USt) der zweitbietenden Firma Elektro Schwarzenbacher, Kapfenberg, beträgt laut Berechnung der Wohnbauvereinigung S 733.714,11.

Bei richtiger ÖNORM-gerechter Korrektur müßte die Anbotsumme jedoch S 730.463,21 lauten. Dies bedeutet, daß das Angebot der zweitbietenden ortsansässigen Firma gerade noch (S 23,93) innerhalb der 5%-Klausel liegt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß durch die nicht ÖNORM-gerechte Korrektur den Wohnungswerbern kein Schaden erwachsen ist, da auch die ortsansässige Firma die Arbeiten nur zum Preis des Billigstbieters hätte durchführen dürfen.

In der Nichtberücksichtigung eines ortsansässigen Bieters sieht der Landesrechnungshof insofern einen Mangel, da ortsansässige ausführende Firmen in der Regel jeweils Garantie bzw. Serviceleistungen rascher bzw. kostengünstiger für die Wohnungswerber ausführen können.

Der Landesrechnungshof empfiehlt künftig Angebote rechnungsmäßig ÖNORM-gerecht zu behandeln und gegebenenfalls die in den Wohnbauförderungsrichtlinien vorgesehene Begünstigung von ortsansässigen Firmen wahrzunehmen.

- * Zu den formellen Erfordernissen, wie Angebotöffnungen, Kennzeichnung der Angebote, Aufbewahrung der Angebotkuverts etc. ist festzustellen, daß die Mängel die im Bericht schon unter Pkt. 1.7.1 aufgezeigt wurden, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen. Insbesondere die Tatsache, daß die Angebote nicht gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22 so gekennzeichnet sind, daß ein nachträgliches Auswechseln festzustellen wäre, muß nochmals kritisiert werden.

Dem Landesrechnungshof ist bei seiner Prüfung aufgefallen, daß nicht nur für die haustechnischen sondern auch für alle anderen beschränkt ausgeschriebenen Ausschreibungen von den Firmen Unkostenbeiträge mittels Nachnahme beim Versenden der Angebote, eingehoben wurden.

In der ÖNORM A 2050 unter Pkt. 2,7 "Beistellung und Kosten der Angebotsunterlagen" heißt es unter Pkt. 2,72:

"Bei öffentlicher Ausschreibung kann für die Unterlagen ein die Herstellungskosten (Papier-, Druck- bzw. Vervielfältigungskosten) deckendes Entgelt verlangt werden. Bei beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe sollen alle Unterlagen kostenlos abgegeben werden, wobei für solche, die zurückzustellen sind, eine entsprechende Sicherstellung verlangt werden kann."

Die Bestimmung der ÖNORM, daß bei beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe alle Unterlagen kostenlos abgegeben werden sollen, ist lediglich eine Empfehlung und schließt nicht aus, daß trotzdem ein Entgelt eingehoben wird. Der Landesrechnungshof will und kann sich auch in keiner Weise in die Geschäftspolitik der Bauvereinigung einmengen, vertritt jedoch den Standpunkt, daß auch in diesen Fällen - wie bei der öffentlichen Ausschreibung - ein die Herstellungskosten deckendes Entgelt die Obergrenze sein müßte. Vergleicht man jedoch die von der ÖWGES den Firmen für die Anbotunterlagen in Rechnung gestellten Kosten mit Kopierpreisen einer gewerblichen Lichtpausanstalt, so liegt die Preisgestaltung der ÖWGES doch wesentlich darüber.

1.12.3 AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

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

- * Die Ausführung der Arbeiten gibt bis auf eine Ausnahme keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die Ausnahme betrifft die Blitzschutzanlage. Gemäß einschlägiger Vorschrift ÖVE-E 49 § 23, ist ein Plan mit den eingezeichneten blitzschutztechnischen Einzelheiten nach der Ausführung zu erstellen. Ein solcher Plan war den Akten nicht zu entnehmen. Nach Begehung der Anlage ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß Querfangleitungen im Sinne der ÖVE-E 49 § 8.1.2 nicht in ausreichendem Maß ausgeführt wurden. Eine genaue Aussage darüber kann jedoch erst nach Vorliegen von Ausführungs-Blitzschutzplänen gemacht werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt, nach Vorliegen vorangeführter Pläne die Anlage durch einen Fachkundigen überprüfen zu lassen.

- * Positiv kann vermerkt werden, daß bei den Heizungs- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten umfangreiche und nachvollziehbare Aufmaßlisten und Aufmaßblätter sowie Abrechnungs- und ausführungspläne vorhanden sind. Den Abrechnungsunterlagen sind Mehr- bzw. Minderleistungen gegenüber dem ausgeschriebenen Projekt leicht zu entnehmen.

- * Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden die einzelnen Positionen bzw. Abschnitte jeweils als Pauschale abgerechnet. Dazu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß zwar in den allgemeinen Richtlinien der Ausschreibung eine sogenannte Massengarantie vorgesehen war

("nur die vor Baubeginn aufgezeigten und vom Auftraggeber bestätigten Mehrkosten werden als solche anerkannt und bezahlt")

diese jedoch nur Mehr- aber keine Minderleistungen

ausschließen. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist daher eine pauschale Abrechnung nicht gerechtfertigt.

1.12.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz" dar. Die stichprobenweise Überprüfung der Anschlußkosten hinsichtlich der Richtigkeit der verrechneten Preise im Sinne der "Tarifanschlußpreisverordnung" ergibt keine Anlaß zur Beanstandung.

IV. BAUTECHNISCHE UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

2.0 BAUVORHABEN St.VEIT/VOGAU Nr. 31 (Bau 4)

2.1 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Objekt - ein Wohnhaus mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen und ebensovielen überdachten PKW-Abstellplätzen - liegt inmitten des Ortsgebietes St.Veit/Vogau und ist innerhalb einer bestehenden Wohnanlage situiert.

Das vollständig unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach, Schleppdachgaupen und einem dritten Giebel weist auf insgesamt drei Wohngeschoßen (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, ausgebautes Dachgeschoß) ausschließlich Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Flächen zwischen ca. 55 und 85 m² auf.

Bebaute Fläche ca.:	298 m ²
Umbauter Raum ca.:	3.358 m ²
Anrechenbare Nutzfläche ca.:	897 m ²
Nettonutzfläche ca.:	673 m ²

Bauplatz, Verkehrserschließung

Das ebene Bauareal mit einer Fläche von ca. 1.960 m² ist laut Flächenwidmungsplan zur Nutzung als Bauland der Kategorie "Dorfgebiet", mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,3 geeignet; die tatsächliche Bebauungsdichte beträgt ca. 0,3.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über öffentliches Gut.

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Schachtbrunnen
- * Abwasserbeseitigung: Ortskanal
(die bis zur Fertigstellung des Ortskanals als Zwischenlösung geplante und bei der Baubehörde eingereichte vollbiologische Kläranlage kam nicht zur Ausführung)
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * Energieversorgung: örtl. EVU (E-Werk Ebner)
- * Beheizung: Elektroheizung

Konstruktion, Baustoffe

- * Gründung: Flachgründung mittels Fundamentplatte
- * Kellermauerwerk: Beton B 160, B 225
- * Außenwände: 38 cm Hochlochziegel (HLZ)
- * Wohnungstrennwände: 25 cm Vollziegel
- * Tragende Zimmertrennwände: 25 cm HLZ
- * Zwischenwände: 12 cm HLZ
- * Keller-, Geschoßdecken: 16 cm Stahlbeton B 225
- * Dachkonstruktion: stehender Pfettendachstuhl
Dachneigung ca. 40°
Eternitdoppeldeckung
- * Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

2.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 25.5.1982
- * Baubewilligung: Bescheid vom 16.4.1985
- * Ortsplanerisches Gutachten der Fachabteilung Ib:
19.4.1985
- * Förderungsansuchen: 3.7.1985
- * Förderungszusicherung: 5.9.1985
- * Baubeginn: 2.9.1985
- * Rohbaubeschau: nicht stattgefunden
- * Bauende (Wohnungsübergabe): 14.8.1986
- * Benützungsbewilligung: 5.9.1986
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit (Baubeginn-Wohnungsübergabe):
ca. 12 1/2 Monate

2.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN:

- * Finanzierungsplan des Wohnbauträgers lt. Ansuchen:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,165.000,--
Hypothekendarlehen der Landes- hypothekenbank Steiermark	3,493.000,--
Landesdarlehen (Antrag)	6.987.000,--
	11.645.000,--

- * Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechts-
abteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,163.000,--
Hypothekendarlehen der Landes- hypothekenbank Steiermark	3,492.000,--
Landesdarlehen	6,984.000,--
angemessene Gesamtbaukosten	11,639.000,--

* Gesamtbaukosten lt. (ungeprüfter) Endabrechnung des Wohnbauträgers einschließlich USt., Preiserhöhungen und Baukreditkosten S 9,816.952,58; dieser Betrag wurde folgendermaßen aufgeschlüsselt

Eigenmittel	S	981.592,58	(10% d. Gesamtbaukosten)
Hypothekendarlehen	S	1,851.000,--	(ca. 18,9% d. Gesamtbaukosten)
Landesdarlehen	S	6,984.000,--	(ca. 71,1% d. Gesamtbaukosten)
		—	
	(S	9,816.952,58)	

Dazu ist anzumerken, daß die erzielten Skonti den Wohnungseigentumsbewerbern gutgeschrieben wurden.

Weiters wird darauf hingewiesen, daß das vom Wohnbauträger in der Endabrechnung begehrte Landesdarlehen betragsmäßig zwar dem in der Förderungszusicherung in Aussicht gestellten entspricht, jedoch aufgrund der Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten nunmehr - in Abweichung von den Förderungsrichtlinien, allerdings zum Vorteil der Wohnungswerber - nicht 60%, sondern ca. 71,1% beträgt. Dadurch verringerte sich das Hypothekendarlehen von ursprünglich 30% auf nunmehr ca. 18,9%.

Positiv ist hervorzuheben, daß die angemessenen Kosten erheblich, und zwar um rund S 1,822.000,-- unterschritten wurden; dies begründet sich im wesentlichen darin, daß erhebliche Einsparungen bei den Außenanlagen vorgenommen wurden und die Herstellung der ursprünglich geplanten Kläranlage, infolge des zwischenzeitlich erfolgten Baues

des öffentlichen Kanals, entbehrlich war.

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 12 Monate. Die im Wohnbauförderungsgesetz hierfür vorgegebene Frist von maximal 12 Monaten wurde somit eingehalten.

2.4 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN, PRÜFUNGSUMFANG

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt der Ausschreibungen bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie die Steiermärkische Bauordnung.

Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an die o.a. Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie diverse auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von der ÖWGes beige-stellte Prüfunterlagen.

Auf Basis der vorgenannten Kriterien und Grundlagen bezog sich die stichprobenweise Prüfung im wesentlichen auf nachstehende Punkte:

- * Einhaltung der Förderungsrichtlinien bzw. der ÖNORMEN
- * Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- * Überprüfung des Planungsvorganges
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

- * Qualitätskontrolle der
 - o Planung, Planungsunterlagen
 - o Ausschreibungsunterlagen
 - o Ausführung
 - o Örtlichen Bauaufsicht
 - o Bautagebücher

- * Quantitätskontrolle der
 - o verrechneten Massen und Leistungen
 - o Honorarnoten von Planern

- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien

- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen bzw. Regiearbeiten

- * Einhaltung der Baufristen

2.5 PLANUNG, BAUAUFSICHT, STATIK, SONDERFACHLEUTE

Projektanten

- * Hochbau: ÖWGES
- * Statik: Dipl.Ing. Habbé (Ziviltechniker), Graz
- * Statik-Parkplatzüberdachung: Dipl.Ing. Winkler (Ziviltechniker), Graz
- * Sanitär: Ing. Kayer (technisches Büro), Graz
- * Elektro, Heizung: Ing. Rieger (technisches Büro), Wies

Die Verfassung und Massenermittlung der diversen Leistungsverzeichnisse, die Angebots- und Schlußrechnungsprüfungen sowie die örtliche Bauaufsicht erfolgten durch den Wohnbauträger.

2.5.1 Entwurf

Der insgesamt schlichte, jedoch durch Dachschleppgaupen und einem zusätzlichen Giebel ansprechend gegliederte Baukörper wurde als Dreispänner konzipiert.

Die grundsätzlich funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse, welche aufgrund der sinnvollen Proportion der Räume sowie der Situierung der Türen und Fenster auch eine zweckmäßige Möblierung ermöglichen, wird durch die ungünstige Himmelsorientierung einzelner Räume nicht unwesentlich gemindert.

So ist durch die annähernd O-W orientierte Situierung des Gebäudes eine Fassadenlängsfläche nahezu nordorientiert.

Dies bedeutet im konkreten Fall, daß insgesamt 12 Aufenthaltsräume (Kinder- und Schlafzimmer) nicht, bzw. nicht ausreichend besonnt werden, wodurch eine Herabsetzung der Wohnqualität gegeben ist.

2.5.2 Einreichplanung

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

der bauordnungsrelevanten Kriterien erstellt.

Der o.a. Punkt betraf den Schutzraumeingangsbereich, bei dem die der Schutzraumtür gegenüberliegende Prallwand nicht die den einschlägigen Richtlinien entsprechende Länge aufweist; dieser Fehler in den Einreichunterlagen wurde von der Baubehörde offensichtlich übersehen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, daß nahezu bei allen vom Landesrechnungshof bislang geprüften Wohnbauten bauordnungswidrige Mängel bei der Planung bzw. Ausführung von Schutzräumen festgestellt wurden und der o.a. Fehler vergleichsweise geringfügig ist.

2.5.3 Ausführungsplanung

Als positiver Aspekt der empfehlenswerten Vorgangsweise des Wohnbauträgers, bereits die Einreichpläne konstruktiv durchdacht und polierplanmäßig auszuführen, ergaben sich praktisch keine Änderungen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung.

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

2.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Punkt 2.5 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Massenermittlungen durch den Wohnbauträger.

Die mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten für alle Ausschreibungen gleichlautenden Vertragsbestimmungen (Allgemeine Bestimmungen, Besondere Bestimmungen, Angebotschreiben) wurden unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen - bis auf die von der ÖNORM 2110 abweichende Vorgabe bezüglich Mehr- und Minderleistungen - önormkonform und somit den Förderungsrichtlinien entsprechend verfaßt.

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse erfolgte offensichtlich fachkundig, wobei allerdings im Bemühen um möglichst rationellen Aufwand bei der Abrechnung, teilweise von den einschlägigen Normen abweichende Abrechnungsmodalitäten vorgegeben wurden.

2.6.2 Art der Ausschreibungen

Die Ausschreibungen erfolgten mit Ausnahme der öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten und einzelner freihändig vergebener Leistungen beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Grenzwerte wurden - ebenso wie die Mindestangebotsfristen - eingehalten.

2.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.7.1 Eingang von Angeboten

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

Diesem Punkt der o.a. Norm wurde entsprochen.

2.7.2 Eröffnung von Angeboten

Dem Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter unterbunden wird, wurde durch Lochung der Angebote generell entsprochen.

Die im Zuge der Angebotseröffnungen erstellten Niederschriften weisen alle wesentlichen in der o.a. Norm geforderten Angaben auf.

2.7.3 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu ist festzustellen, daß sämtliche vom Landesrechnungshof für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstige Prüfunterlagen übersichtlich geordnet vorhanden waren; anzumerken ist allerdings, daß das Prüfobjekt erst im August 1986 fertiggestellt wurde.

2.7.4 Prüfung von Angeboten

Die grundsätzlich unter Erstellung von Preisspiegeln kurzfristig, gewissenhaft und fachkundig vorgenommenen Angebotsprüfungen werden vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

2.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.8.1 Zuschlagsfristen

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsbedingungen mit 6 Monaten festgesetzten Zuschlagsfristen wurden generell eingehalten.

2.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß der Zuschlag der Leistungen äußerst korrekt, ohne nachträgliche Preisverhandlungen, ausnahmslos an den jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

2.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten durchwegs schriftlich und somit richtlinienkonform; zudem wird auch die Übereinstimmung von Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen hervorgehoben.

2.9 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

2.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 3. Mai 1985.

Zum Angebotsabgabetermin am 21. Mai 1985 langten fünf, nachstehend mit den Bruttoangebotspreisen und in der Reihenfolge des Einganges angeführte Offerte ein.

Fa. Deutschmann/Straß	4,614.228,--
Fa. Walzl/Vogau	4,176.630,--
Fa. Dipl.Ing. Partl/Vogau	4,586.293,86
Fa. Maruschko/Wagna	4,215.480,--
Fa. Frohnwieser/Mureck	4,887.659,28

Mit Auftragschreiben vom 1. Oktober 1985 wurde die Firma Walzl - ca. 1 Monat nach Baubeginn - als Billigstbieter mit der Ausführung der Baumeisterarbeiten betraut.

2.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die Massenermittlung und Leistungserfassung für diese Arbeiten erfolgte insgesamt mit gebotener Sorgfalt.

Ein Indiz dafür ist nicht nur die geringfügige Differenz zwischen dem Angebots- (3,480.525,-- exkl. USt) und Schlußrechnungsbetrag (3,440.298,08 exkl. USt, exkl. Preiserhöhungen), sondern auch die bei den einzelnen Positionen grundsätzlich gute Übereinstimmung zwischen den ausgeschriebenen und verrechneten Massen.

Aufzeigenswerte Ausnahmen hievon traten nur bei den nachstehenden Positionen auf.

LEGENDE

- EH = Einheitspreis
 A = Ausschreibungsmassen
 B = Abrechnungsmassen
 C = Differenz Ausschreibungsmassen - Abrechnungsmassen
 in Mengen
 D = Differenz Ausschreibungsmassen - Abrechnungsmassen
 in Prozent
 +/- = Mehrmassen, Mindermassen gegenüber den Ausschreibungsmassen

Pos. 224 - Haupt- und Zwischenpodestplatten

EH	A	B	C	D
330,--/m ²	50 m ²	12,70 m ²	- 37,3 m ²	- 74,6%

Pos. 236 - Bewehrung

- a) Torstahl 50
 b) Bi-Stahl
 c) Baustahlgitter
 d) Unidim

Pos. 236	EH	A	B	C	D
a	15,--/kg	2.200 kg	2.697,37 kg +	497,37 kg +	22,6 %
b	19,--/kg	1.800 kg	2.511,84 kg +	711,84 kg +	39,5 %
c	13,--/kg	<u>13.500 kg</u>	<u>3.265,40 kg</u> -	10.234,60 kg -	75,8 % !
d	26,--/kg	<u>3.600 kg</u>	10.820,80 kg +	7.220,80 kg +	201 % !
Gesamtmassen		21.100 kg	19.295,41 kg -	11804,59 kg -	8,6 %

Aus dem vom Landesrechnungshof erstellten Vergleich zwischen den vom Zivilingenieurbüro Habbé bei der Vorstatik ermittelten Ausschreibungsmassen und den in der Schlußrechnung aufscheinenden Massen ist eine durchschnittliche Gesamtdifferenz von ca. 1.800 kg bzw. 8,6% ersichtlich.

Während diese auf den Gesamtstahlverbrauch bezogene Massendifferenz, welche im konkreten Fall eine Einsparung gegenüber den Ausschreibungsmassen bedeutete und sich durch die verstärkte Verwendung höherwertiger Baustähle ergab, verständlich ist, erscheint das - aus der obigen Aufstellung ersichtliche - augenfällige Abgehen des Statikers von den von ihm selbst im Zuge der Vorstatik als Ausschreibungsgrundlage vorgegebenen Betonstählen unverständlich.

Bei den einzelnen Stahlpositionen gab es Differenzen von 22,6% bis 201 %, wobei die Tatsache unverkennbar ist, daß vornehmlich die billigen Stähle durch teure "ersetzt" wurden.

So wurden beispielsweise von dem mit 13,--/kg angebotenen und mit 13.500 kg ausgeschriebenen Baustahlgitter nur ca. 3.265 kg (-75,8%), von dem mit 26,--/kg angebotenen und mit 3.600 kg ausgeschriebenen Unidim -Stahl hingegen ca. 10.820 kg (+ 201%) eingeplant.

Durch diese Vorgangsweise des Statikers kam es in Verbindung mit der im konkreten Fall gegebenen Preiskonstellation der diversen Stahlpositionen - trotz eines um ca. 1.800 kg geringeren Gesamtstahlverbrauches - zu einem um ca. 76.000,-- exkl. USt höheren Gesamtpreis (Nettoangebotsbetrag 336.300,--, Nettoschlußrechnungsbetrag 411.976,51).

Obwohl aus den vom Wohnbauträger beigestellten Prüfunterlagen keine Begründungen für das gravierende Abgehen von den Ausschreibungsmassen vorzufinden waren, werden hiefür seitens des Landesrechnungshofes allfällige wirtschaftliche Überlegungen des Statikers, wie - monetäre Einsparungen durch die Verwendung von Unidim anstelle von Baustahlgitter - ausgeschlossen.

Diese Ansicht des Landesrechnungshofes begründet sich im Vergleich der Einheitspreise zwischen der Pos. 236 c - Baustahlgitter (13,--/kg) und der Pos. 236 d - Unidim-Stahl (26,--/kg), deren Differenz exakt 100% betrug, wobei der große Preisunterschied auf einen überhöhten Angebotseinheitspreis für den Unidim-Stahl zurückzuführen ist, welcher wiederum bei den - im Vergleich zu den Abrechnungsmassen - relativ geringen Ausschreibungsmassen nur einen verhältnismäßig untergeordneten Einfluß auf den Gesamtangebotspreis der Baumeisterarbeiten hatte.

Aus dem nachstehenden Preisspiegel, dem die Angebotspreise der Stahlpositionen aller Bieter zu entnehmen sind, ist zu ersehen, daß die beauftragte Firma Waltl bei der Unidim-Position 236 d deutlich am teuersten und bei der Baustahlgitterposition 236 c - abgesehen vom Unterpreis der Firma Partl (7,50/kg) - am billigsten war.

PREISSPIEGEL

Pos. 236	EH Fa.Waltl	EH Fa.Maruschko	EH Fa.Deutschmann	EH Fa.Partl	EH FafFrohnwieser
a) Torstahl 50	15,--/kg	17,--/kg	14,20/kg	13,50/kg	17,--/kg
b) Bi-Stahl	19,--/kg	20,--/kg	15,--/kg	19,--/kg	18,50/kg
c) Baustahlgitter	<u>13,--/kg</u>	14,--/kg	14,--/kg	7,50/kg	17,--/kg
d) Unidim	<u>26,--/kg</u>	22,--/kg	14,--/kg	22,50/kg	20,--/kg

Die Inkonsequenz des Statikers, der - in Abweichung von der Vorstatik - bei der Ausführungsstatik den Einbau des "billigen" Baustahlgitters reduzierte und den des "teuren" Unidim forcierte, gereichte somit ausschließlich zum monetären Vorteil des Auftragnehmers.

Pos. 901 - Parkplatzüberdachung

Diese Position, welche der Billigstbieter mit S 150.000,-- offerierte, wurde offenbar irrtümlicherweise nur für sechs anstelle der erforderlichen neun Abstellplätze ausgeschrieben; die Abrechnung hiefür erfolgte linear nach dem Angebotspreis.

Pos. 923 - Kläranlage

Die Ausführung dieser vom Billigstbieter mit S 90.000,-- exkl. USt angebotenen und als Zwischenlösung gedachten Anlage wurde entbehrlich, da der Straßenkanal früher als ursprünglich geplant fertiggestellt wurde.

Da durch Verschiebungen zwischen Angebots- und Ausführungsmassen Bieterreihungsstürze nicht auszuschließen sind, wurde durch den Landesrechnungshof - aufgrund der geringen Differenz zwischen den nach Angebotsprüfung an 1. und 2. Stelle gereihten Firmen - eine diesbezügliche Untersuchung vorgenommen.

Diese ergab, daß infolge der unter den Positionen 224, 236, 901 und 923 aufgezeigten Massenänderungen keine Änderung der Bieterreihung erfolgt wäre.

Die nach den Ausschreibungsmassen als Billigstbieter

ermittelte Firma Waltl wäre somit auch unter Zugrundelegung der Schlußrechnungsmassen Billigstbieter verblieben.

Dem Wohnbauträger ist - trotz einzelner vom Landesrechnungshof o.a. Differenzen - insgesamt nicht nur eine genaue Massenermittlung, sondern auch eine gewissenhafte Leistungserfassung zu bescheinigen.

Dies zeigt sich darin, daß keine Zusatzangebote erforderlich waren und das Ausmaß der angefallenen Regiestunden mit S 8.850,-- gering war.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß Positivleistungen in den o.a. Bereichen nur auf Grundlage einer vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen finalisierten sorgsam Planung möglich sind; diese Voraussetzung war im konkreten Fall gegeben.

2.9.1.2 Feststellungen zu den vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen

Bei der Überprüfung der verrechneten bzw. anerkannten Schlußrechnungsmassen und den tatsächlichen Massen wurden vom Landesrechnungshof bei nachstehenden Positionen Differenzen festgestellt, wobei vorweg ausdrücklich angemerkt wird, daß die Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger sehr sorgsam erfolgte.

Da die vom Landesrechnungshof bei der Aufmaßnachprüfung festgestellten Abrechnungsdifferenzen sowohl massenmäßig als auch pekuniär geringfügig sind, wurden diese nur

vollständigkeitshalber - ohne Angabe von Korrekturbeträgen
- angeführt.

* Pos. 103 - Baugrubenaushub (ohne Verfuhr)

* Pos. 104 - Baugrubenaushub (mit Verfuhr)

* Pos. 106 - Hinterfüllung

Die Schlußrechnungsmassen der o.a. Positionen beinhalten auch die Erdarbeiten für den Fluchtwegkanal und den Notausstieg (Pos. 211).

Diese Zurechnung war im konkreten Fall unrichtig, da der Einheitspreis der Pos. 211 sämtliche für die Herstellung des Fluchtwegkanals und des Notausstieges erforderlichen Erdarbeiten (Ausheben, Hinterfüllen, Abtransport des Überschußmaterials) inkludierte.

* Pos. 202 - Sauberkeitsschicht, 5 cm

* Pos. 205 - Fundamentplatte

Gemäß den Vorbemerkungen der Beton- bzw. Stahlbetonarbeiten wären der in der Waschküche situierte Pumpenschacht sowie der Betonschacht für E-Anschlüsse von den Schlußrechnungsmassen der o.a. Positionen abzuziehen gewesen.

* Pos. 206 - Betonwände im Kellergeschoß

Hiebei wurde bei der Höhenermittlung der Schutzraumwände übersehen, daß unterschiedliche Deckenstärken (Schutzraum 25 cm, Kellerräume 16 cm) - bei gleichen Fundament- und Rohdeckenoberkanten - unterschiedliche Wandhöhen zur

Folge haben, wodurch im gegenständlichen Fall die Schutzraumwände um 5 bzw. 9 cm zu hoch verrechnet wurden.

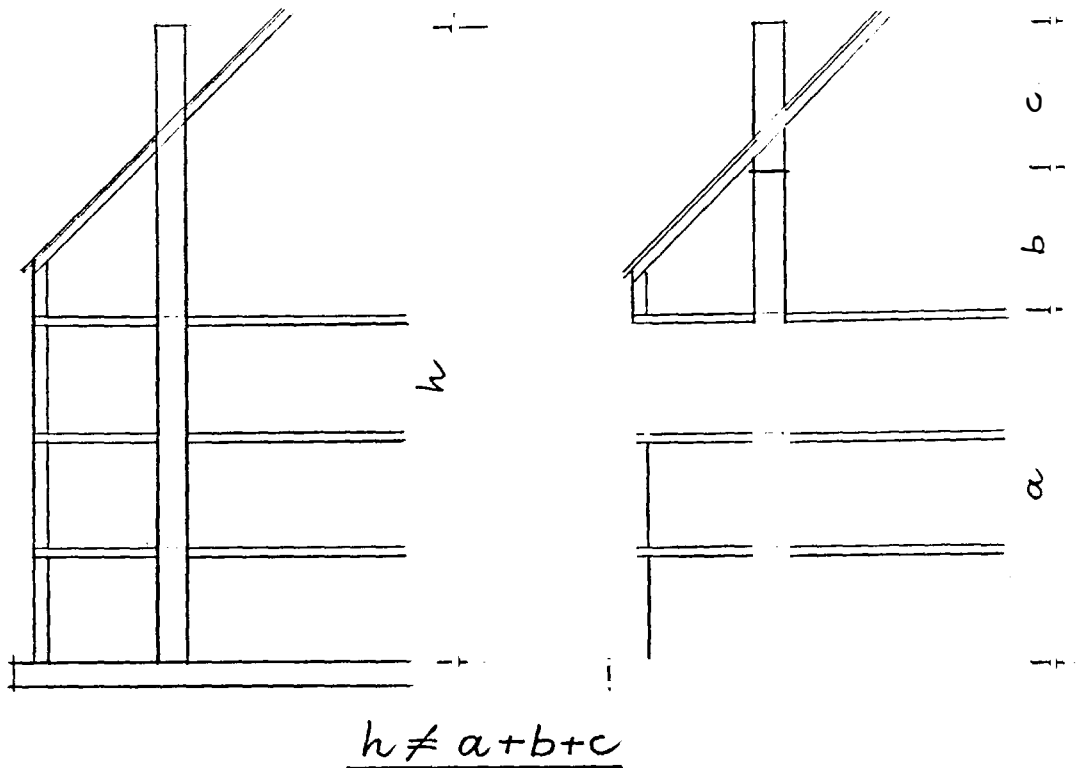
Aufgrund des daraus resultierenden Massenfehlers und infolge des Zusammenhanges dieser Position mit den Positionen 207 (Aufzahlung auf Betongüte B 225) und 208 (Aufzahlung auf wasserundurchlässigen Beton) ergaben sich auch bei den beiden letztgenannten Aufzahlungspositionen Massenungenauigkeiten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß sämtliche Schutzrauminnenwände in Dichtbeton ausgeführt wurden.

Eine derartige Ausführung ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes - abgesehen von den damit verbundenen Mehrkosten - technisch unnötig, zumal beim gegenständlichen Objekt die 35 cm starke Fundamentplatte in Dichtbeton ausgeführt wurde.

- * Pos. 304 - Ziegelmauerwerk 12 cm (Kaminummauerung im Dachboden)
- * Pos. 308 - Kaminkopfummauerung
- * Pos. 309 a - Kamingruppen aus NF-Ziegeln

Beim Vergleich der Summierungen der verrechneten Höhen der Kamingruppen (Pos. 309 a) und der Höhen-Oberkante (OK) Fundamentplatte bis OK Rohdecke Dachgeschoß plus Höhen der Kaminummauerungen im Dachgeschoß plus Höhen der Kaminkopfummauerungen, deren Gesamthöhen gleich sein müßten, wurden vom Landesrechnungshof Differenzen festgestellt (siehe Skizze).



Zudem erfolgten bei den Kamin- und Kaminkopfummauerungen - entgegen den Vorbemerkungen der Maurerarbeiten und abweichend von der ansonsten bei 12 cm Ziegelmauerwerk gehandhabten Abrechnungsmodalität - Doppelverrechnungen bei den Mauerecken.

Aufgrund des geringen Anfalles und der Geringfügigkeit der vom Landesrechnungshof festgestellten Abrechnungsdifferenzen kann dem Wohnbauträger eine überdurchschnittlich genaue Schlußrechnungsprüfung bescheinigt werden, wobei zudem die gegenüber dem Auftragnehmer äußerst faire und objektive Prüfung hervorgehoben wird.

2.9.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

- 2.9.1.1 Estricharbeiten
- 2.9.1.2 Zimmererarbeiten
- 2.9.1.3 Dachdeckerarbeiten
- 2.9.1.4 Spenglerarbeiten
- 2.9.1.5 Tischler- und Beschlagsarbeiten
- 2.9.1.6 Schlosserarbeiten
- 2.9.1.7 Fliesenlegerarbeiten
- 2.9.1.8 Steinmetzarbeiten
- 2.9.1.9 Fußbodenbelagsarbeiten
- 2.9.1.10 Glaserarbeiten
- 2.9.1.11 Malerarbeiten (firmenmäßige Fertigung u. Datum
fehlt im Angebotsschreiben)
- 2.9.1.12 Außenjalousien
- 2.9.1.13 Außenanlagen (Straße, Garten)

Die Zuschlagserteilungen der o.a., beschränkt ausgeschriebenen Professionistenarbeiten erfolgten ausnahmslos an den jeweiligen Billigstbieter.

Die präzise Leistungserfassung und Massenermittlung der Ausschreibungsunterlagen ist gleichermaßen hervorzuheben wie die vom Wohnbauträger vorgenommene gewissenhafte und objektive Schlußrechnungsprüfung.

So ergaben sich zum einen - bei äußerst geringfügigem Regiestundenanfall - insgesamt nur minimale Differenzen zwischen den Angebots- und Schlußrechnungsbeträgen und konnten zum anderen vom Landesrechnungshof bei der Überprüfung der vorgenannten 13 Professionsenschlußrechnungen keine Differenzen zwischen den tatsächlich ausgeführten und den verrechneten Massen festgestellt werden.

Derartige, eher rare Positivleistungen, welche eine gewissenhafte und vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen abgeschlossene Planung voraussetzen, können dadurch keinesfalls gemindert werden, daß - wie im konkreten Fall - bei der Angebotseröffnung bzw -prüfung diverse in den Angeboten aufscheinende Formalfehler übersehen wurden (fehlende Firmenangaben über angehängte Regieleistungen bei den Billigstbietern der Baumeister-, Estrich-, Schlosser- und Glaserarbeiten sowie Fehlen der firmenmäßigen Fertigung beim Billigstbieter der Malerarbeiten).

Dennoch wird empfohlen, künftighin auch verstärktes Augenmerk auf die Vollständigkeit der Angebote zu legen und allfällige diesbezügliche Mängel bzw. Unklarheiten - soferne diese keinen Ausscheidungsgrund darstellen - vor Auftragsvergabe mit den jeweiligen potentiellen Auftragnehmern zu beheben bzw. zu klären.

Die Berechnung bzw. Anerkennung der bei den vorgenannten Professionisten - sowie Baumeisterarbeiten angefallenen diversen Preisberichtigungen erfolgte gewissenhaft - unter Bedachtnahme auf die erforderlichen Leistungsabgrenzungen - gemäß den von der Rechtsabteilung 14 in den einschlägigen Erlässen vorgegebenen Prozentsätzen.

2.10 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Die Ermittlung der vom Wohnbauträger für die Planungs- und Bauaufsichtstätigkeit verrechneten Honorare erfolgte nach den tatsächlichen Gesamtbaukosten gemäß der Gebührenordnung für Architekten abzüglich einer Minderung von 20% für die Planung und somit unter Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien.

2.11 BAUDURCHFÜHRUNG

2.11.1 ÜBEREINSTIMMUNG LEISTUNGSVERZEICHNIS - EINREICHPLANUNG - AUSFÜHRUNGSPLANUNG - BAUAUSFÜHRUNG

Die gute Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Ausführungsplanung und der tatsächlichen Ausführung wird vom Landesrechnungshof gleichermaßen hervorgehoben wie die gute Übereinstimmung zwischen Planung und Leistungsverzeichnis sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung.

Die o.a. Feststellungen werden dadurch untermauert, daß einerseits praktisch keine Differenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung auftraten und andererseits Zusatzangebote und Regieleistungen nur im äußerst geringen Ausmaß erforderlich waren.

2.11.2 QUALITÄT DER AUSFÜHRUNG

Die sichtbare Ausführungsqualität ist - in Anbetracht nur einzeln vorgefundener, relativ geringfügiger Mängel (Risse in den Estrichen des Kellers und im Mauerwerk

des ausgebauten Dachgeschoßes) sehr gut.

In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, daß die gesamte, neben dem geprüften Objekt noch aus zwei Wohnhäusern bestehende Wohnanlage einen äußerst gepflegten Eindruck vermittelt.

Einschränkend wird zu diesem Prüfpunkt allerdings bemerkt, daß im Zuge eines örtlichen Augenscheines eines bereits fertiggestellten Baues allfällig verbaute bzw. versteckte Mängel naturgemäß nicht mehr festgestellt werden können.

2.11.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Die tatsächliche Bauzeit (Baubeginn bis Wohnungsübergabe) betrug für das gegenständliche Prüfobjekt ca. 12 1/2 Monate).

Die in der Förderungszusicherung von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit von 18 Monaten wurde somit um ca. 5 1/2 Monate unterschritten; ebenso unterschritten wurden die zwischen dem Wohnbauträger und den diversen Auftragnehmern fixierten Ausführungstermine.

Diese kurze Bauzeit, welche außer "willigen" Auftragnehmern und günstigen Witterungsverhältnissen sowohl eine ausgereifte Planung als auch eine engagierte örtliche Bauaufsicht erforderte, ist speziell angesichts der sehr guten sichtbaren Ausführungsqualität positiv hervorzuheben.

2.11.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, welche ebenso wie die Planung vom Wohnbauträger ausgeführt wurde, wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
2. Qualität der Ausführung
3. Einhaltung der Baufristen
4. Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfung
5. Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

zu Pkt. 1.

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde - abgesehen von einem geringfügigen, bereits unter Pkt. 2.5.2 aufgezeigten und den Schutzraumeingangsbereich betreffenden Mangel - geachtet.

zu Pkt. 2.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt sehr gut.

zu Pkt. 3.

Die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit wurde nicht nur eingehalten, sondern sogar erheblich unterschritten.

zu Pkt. 4.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden sowohl sehr kurzfristig als auch überdurchschnittlich genau vorgenommen.

zu Pkt. 5.

Das von der ausführenden Baufirma zum Großteil als "Bauwochenbuch" geführte und von der örtlichen Bauaufsicht unterfertigte Bautagebuch ist von unterdurchschnittlicher Aussagekraft.

So fehlen bis auf eine Ausnahme Vermerke über Eisenabnahmen sowie generell Angaben über Temperaturen (Beilage 17) und den Einsatzbeginn bzw. das Einsatzende der am Bau tätigen Professionisten.

Da auch in den Schlußrechnungen der diversen Professionisten grundsätzlich keine Leistungszeiträume angegeben wurden, ist die Entstehung des gegenständlichen Objektes retrospektiv nur fragmenthaft nachvollziehbar.

Dem Wohnbauträger wird nachdrücklich nahegelegt, der Führung der Bautagebücher künftighin verstärktes Augenmerk anzuwenden, wobei vornehmlich Eintragungen über die Professionisteneinsätze - einerseits zwecks späterer lückenloser Nachvollziehung des Baugeschehens, andererseits zur Klärung allfälliger, während der Bauzeit auftretender Kausal- bzw. Kommunalhaftungen - vorgenommen werden sollten.

Obwohl im Bautagebuch die Besuche der örtlichen Bauaufsicht zumeist nicht gesondert vermerkt wurden, kann

deren Baukontrolltätigkeit, - soweit im nachhinein beurteilbar - aufgrund diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen als gewissenhaft und offensichtlich engagiert angesehen werden.

Unter Zugrundelegung der dargelegten Sachverhalte wird die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht vom Landesrechnungshof insgesamt als sehr korrekt angesehen.

2.12 HAUSTECHNIK

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

2.12.1 PLANUNG, AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung von sich aus in den Jahren 1983 und 1984 verschiedene Mängel abgestellt hat. Im Gegensatz zum 1983 ausgeschriebenen, 1985 bezogenen Bauvorhaben Kapfenberg/Walfersam, Haus 8, konnten daher Mängel wie Nichtkennzeichnung von Angeboten, nicht ÖNORM-gerechte rechnerische Korrektur von Angeboten, zu große Massenreserven bei Ausschreibungen, beim 1985 ausgeschriebenen, 1986 bezogenen Bauvorhaben St.Veit/Vogau, nicht mehr festgestellt werden.

Zur Planung, Ausschreibung und Vergabe sowie zur Ausführung bzw. Abrechnung der Arbeiten kann daher festgehalten werden, daß die Qualität der Planung und Bauüberwachung seit 1983 sichtlich zugenommen hat. Kritisiert muß nach wie vor werden, daß von der Wohnbauvereinigung für beschränkte Ausschreibungen von den anbietenden Firmen Entgelt verlangt wird.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Behandlung der Elektro-, Heizungs-, Sanitärinstallationsarbeiten

seitens der Wohnbauvereinigung jeweils als sogenannter Pauschalauftrag nur dann zulässig ist, wenn einerseits dieser in den Vorbemerkungen oder in der jeweiligen Position des Leistungsverzeichnisses eindeutig als solcher deklariert ist und andererseits den Anbietern während der Anbotsphase ausreichende Massenermittlungsblätter bzw. Projektpläne (inkl. Strangschemas etc.) nachweislich zwecks Massenkontrollen zur Verfügung gestellt werden.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben heißt es in den besonderen Bestimmungen:

"Wir weisen darauf hin, daß die vom Auftragnehmer zu erbringende Massenbestätigung einen integrierten Bestandteil des Auftrages bildet, vom Auftragnehmer vor Auftragserteilung firmenmäßig zu zeichnen ist, und der Text wie folgt lautet: Die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Massenermittlung wurde unter Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt vom Auftragnehmer hinsichtlich der im Leistungsverzeichnis angegebenen Massen überprüft und die Übereinstimmung mit den Plänen festgestellt. Werden bei Überprüfung der Unterlagen Mehr- oder Mindermassen festgestellt, ist dies dem Auftraggeber vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Nur die vor Baubeginn aufgezeigten und aus Mindermassen resultierenden Mehrkosten werden vom Auftraggeber anerkannt und bezahlt."

Diese überprüfte Massenermittlung auf den Formblättern der ÖWGes gilt als Beilage zur Schlußrechnung. Ausgenommen sind (geringfügige) Änderungen während der Bauzeit durch die Kaufanwärter."

Diesen Bedingungen ("Massengarantie") ist zu entnehmen, daß dem Auftragnehmer die zur notwendigen Massenermittlung zur Verfügung gestellten Unterlagen erst nach der Anbotlegung, jedoch vor Auftragserhalt zur Verfügung gestellt werden. Diesen Bedingungen ist weiters zu entnehmen, daß nicht nur die Überprüfung etwaiger Mehrmassen sondern auch etwaige Mindermassen durch den Auftragnehmer durchzuführen ist. Wie die Erfahrung zeigt, werden jedoch solche Mindermassen (Massenreserven im Leistungsverzeichnis) von den ausführenden Firmen verständlicherweise (zum Nachteil des Auftragnehmers) nicht aufgezeigt.

2.12.2 AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Bei der Kontrolle der Abrechnungen ist dem Landesrechnungshof aufgefallen, daß bei den Sanitärinstallationsarbeiten als Zusatzanbot Mehrpreise für die Verwendung von **nahtlosen** Stahlrohren für die Kalt- und Warmwasserleitung zur Verrechnung gelangten. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist jedoch die Verwendung solcher nahtloser Rohre bereits im Ausschreibungstext vorgesehen (Vorbedingungen Seite 11, Pkt.19) und somit als Nachtragsleistung nicht zu bezahlen gewesen (S 8.104,-- zuzügl. USt).

Ansonsten ergab die Kontrolle der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnungen keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung.

2.12.3 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens

Die erste Kontaktaufnahme mit dem Elektroversorgungsunternehmen seitens der Wohnbauvereinigung erfolgte am 23. April 1985 (Anfrage und Bekanntgabe der Anschlußgebühren).

Der Kostenvoranschlag vom 19. Juli 1985 sieht eine Aufschließung des Wohnhauses (inkl. Elektroheizung) mittels einer sogenannten "direkten Versorgung aus der Trafostation" vor. Der Kostenvoranschlag lautet auf S 605.050,-- (zuzügl. USt - Beilage 18) und beinhaltet u.a. ein Anschlußkabel E-YY-O 4 x 185 mm², die Lieferung von Hausanschluß- und Zählerkästen, Projektierungskosten von 8%, Bauleitungskosten von 4%, Kosten für Werkzeugbeistellung und Baustellentransporten von 6%.

Diversen Schreiben und einem AV (Beilage 19 und 20) ist zu entnehmen, daß die Wohnbauvereinigung erkannt hat, daß vorangeführte Anschlußkosten wesentlich höher sind als die Anschlußkosten vergleichbarer Bauvorhaben, die jedoch im Bereich anderer Versorgungsunternehmen gelegen sind.

In Verhandlungen wurde durch die Wohnbauvereinigung erreicht, daß ein neuer Kostenvoranschlag vorgelegt wurde, der ein Anschlußkabel geringeren Querschnitts (E-YY-O 4 x 150 mm²) und bauseits (kostengünstiger) durchgeführte Grabarbeiten vorsieht.

Der neue Kostenvoranschlag (u.a. ohne Grabarbeiten) vom 7. November 1985 lautet auf S 498.160,-- (zuzügl. USt), beinhaltet aber immer noch die vorgenannten Kosten von 8%, 4% und 6% für die Projektierung, Bauleitung, Werkzeugbeistellung und Baustellentransporte.

Da diese Kosten der Wohnbauvereinigung noch immer als überhöht erschienen, hat sich die Wohnbauvereinigung an den Landesenergieverein um Unterstützung gewandt und hat dieser mit Schreiben vom 28. April 1986 (Beilage 21) an das zuständige Elektorversorgungsunternehmen die Meinung der Wohnbauvereinigung bestätigt und die strittigen Punkte im Einzelnen und detailliert angeführt.

Die Arbeiten wurden am 4. August bzw. 1. September 1986 (Nachverrechnung von Baukostenzuschuß-Pauschalbeträgen) abgerechnet. Die Schlußrechnungssumme beträgt S 500.116,70 (zuzügl. USt).

Die stichprobenweise Überprüfung der Arbeiten und der Abrechnung ergab folgendes:

- * Die Wohnbauvereinigung hat rechtzeitig erkannt, daß die Kostenvoranschläge des EVU's, verglichen mit den Anschlußkosten anderer EVU's, als bedeutend höher zu bezeichnen waren. Unter Mithilfe des Elektroplaners und des Landesenergievereins ist es der Wohnbauvereinigung gelungen, im Verhandlungswege eine Kostenreduktion einzelner Positionen zu erreichen (geringerer Kabelquerschnitt; Grabung des Erdkabels bauseits; Reduktion der Kosten der Kabelverlegearbeiten; Reduktion der Kosten für Projektierung und Bauleitung von 12% auf 6% bzw. für Werkzeugbeistellung und Transporte von 6% auf 4%).

- * Der Landesrechnungshof ist jedoch der Meinung, daß im gegenständlichen Fall nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, die Preise für die tatsächlichen Aufwendungen (vor allem die Kosten für die Verteiler) auf ein normales Maß zu reduzieren. Der Landesrechnungshof muß kritisieren, daß die Wahrung der rechtlichen Möglichkeiten im Schreiben an das EVU (Beilage 19) zwar angedeutet ("Erhebung von ortsüblichen Preisen") letztendlich jedoch nur ungenügend wahrgenommen wurde. Insbesondere muß die Tatsache, daß eine Preiserhöhung der Pauschalsätze (Baukostenzuschüsse) für Haushalte sowie für die E-Heizung, welche rund ein Monat vor der Rechnungslegung erfolgte, angefallen ist, bemängelt werden. In der damals gültigen "Tarifanschlußpreisverordnung" (Baukostenzuschüsse) heißt es unter § 10 Abs. 1 und 2:

".... in der Folge treten neue Pauschalbeträge mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" in Wirksamkeit.

Mit dem Inkrafttreten neuer Pauschalbeträge gem. Abs.1, 2. Satz treten die alten Pauschalbeträge außer Kraft. Die alten Pauschalbeträge gelten jedoch für alle Neuanschlüsse, die vor dem Tag der Veröffentlichung der neuen Pauschalbeträge mit dem EVU schriftlich vereinbart wurden...."

Da eine solche schriftliche Vereinbarung von der Wohnbauvereinigung verabsäumt wurde, besteht die Preiserhöhung des EVU's (Verrechnung der mit 1. Juli 1986 in Kraft getretenen höheren Baukostenzuschußpauschalpreise) zu Recht.

Die Erhöhung beträgt S 18.487,92 (inkl. USt).

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Kosten dieser Erhöhung, welche eindeutig vermeidbar gewesen wäre, den Wohnungseigentümern von der Wohnbauvereinigung refundiert werden.

Der Landesrechnungshof kommt zum Schluß, daß die ÖWGesichtlich bemüht war, die EVU-Anschlußkosten auf ein vertretbares Maß zu bringen, jedoch scheint die Wohnbauvereinigung über die rechtlichen Möglichkeiten, Anschlußkosten zu reduzieren, nicht ausreichend informiert zu sein. Als Information werden daher im folgenden die rechtlichen Grundlagen kurz dargelegt:

Gemäß dem Gesetz vom 7. April 1981 über die Elektrizitätswirtschaft (Steiermärkisches Elektrizitätswirtschaftsgesetz 1981) LG.Nr. 77 (§ 11):

"sind EVU's verpflichtet, mit jedermann privatrechtliche Verträge über Anschluß und ordnungsgemäße Versorgung zu schließen (allgemeine Anschluß- und Versorgungspflicht)".

Ausnahmen davon sind in § 12 geregelt. So besteht beispielsweise u.a. für "Anlagen für die Widerstandsheizung von Wohnräumen mit elektrischer Energie" (sogenannte Elektro-Raumheizungen) keine Anschlußpflicht!

Gemäß § 14 sind Elektrizitätsversorgungsunternehmen berechtigt, bei Neuanschlüssen und bei Erhöhung des Versorgungsumfanges Baukostenzuschüsse nach Maßgabe der preisrechtlichen Vorschriften in Rechnung zu stellen. Diese preisrechtlichen Vorschriften (verrechenbare Anschlußpreise - Baukostenzuschüsse) sind aufgrund des Preisgesetzes von 1976 bzw. der Preisgesetznovelle von 1980, seit 1. Jänner 1981 durch Verordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie (jetzt Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) bundeseinheitlich preisgeregelt (sogenannte Anschlußpreisverordnung 1981 bzw. vom 7. Oktober 1986).

Prinzipiell wird zwischen 2 Gruppen von Abnehmern unterschieden:

"Tarifabnehmer"

"Sonderabnehmer"

Als "Sonderabnehmer" werden beispielsweise folgende Abnehmer eingestuft:

Großgewerbe wie Hotels, Pensionen, Kasernen, öffentliche Gebäude, Heil- und Krankenanstalten, Industrien, sowie typische industrielle und gewerbliche Letztverbraucher mit überwiegendem Kraft-Wärmebedarf, Wiederverkäufer usw.

Da dies im gegenständlichen Fall (Wohnanlage St.Veit/Vogau) nicht zutrifft, wird auf die "Sonderabnehmer" in diesem Bericht nicht näher eingegangen.

Als "Tarifabnehmer" werden Haushalte, Klein- und mittlere Gewerbe, Landwirtschaften, Kleinstabnehmer etc. eingestuft. So fällt auch das gegenständliche Bauvorhaben unter die Kategorie der Tarifabnehmer.

Die Anschlußpreise für "Tarifabnehmer" setzen sich im Normalfall aus folgenden Beträgen zusammen:

1. Aus einem Pauschalbetrag für den zur erforderlichen Leistungsbereitstellung bereits durchgeführten und vom EVU vorfinanzierten Ausbau des Hochspannungsnetzes von den Erzeugungsanlagen bis zu den Niederspannungsklemmen des Transformators der Ortsnetzstation;
2. aus einem weiteren Pauschalbetrag für den zur erforderlichen Leistungsbereitstellung durchzuführenden oder bereits durchgeführten und vom EVU vorfinanzierten Ausbau des Niederspannungsnetzes von den Niederspannungsklemmen des Transformators der Ortsnetzstation bis zum technisch geeigneten Anschlußpunkt des Hausanschlusses;
3. aus den tatsächlichen Aufwendungen für den Hausanschluß. Der Hausanschluß umfaßt die Verbindung des Niederspannungsnetzes des EVU's ab dem technisch geeigneten Anschlußpunkt mit der elektrischen Installation der jeweiligen Abnehmeranlage von der Verteilungsleitung an gerechnet bis zur Hausanschlußsicherung (Hauseinführungsstelle).

Das bedeutet, daß prinzipiell zwischen einer Versorgung aus einem bestehenden Niederspannungsverteilstromnetz und einer Versorgung direkt aus einer Trafostation unterschieden wird.

In den von den EVU's veröffentlichten Anschlußpreisen (Pauschalsätze, siehe Beilage 22) sind die Pauschalsätze 1 und 2 bei Versorgung aus dem Niederspannungsnetz bereits zusammengefaßt. Die jeweils geltenden Pauschalsätze unter Zugrundelegung der ermittelten Tarifanschlußwerte können der linken Spalte (für direkte Versorgung aus der Trafostation) und der rechten Spalte (bei Versorgung aus dem Niederspannungsnetz) entnommen werden.

Zur Abgeltung der Kosten für den Hausanschluß dürfen vom EVU die tatsächlichen Aufwendungen in Rechnung gestellt werden.

Da es sich bei den Anschlußpreisen um amtlich geregelte Preise im Sinne des Preisgesetzes handelt, dürfen bei der Verrechnung der tatsächlichen Aufwendungen die ortsüblichen Preise nicht wesentlich überschritten werden.

Bei ungerechtfertigter Verrechnung bzw. bei einer für eine Rechnungsprüfung nicht ausreichend beurteilungsfähigen Auskunftserteilung von Anschlußpreisen kann nach dem Preisgesetz bei der zuständigen Preisbehörde erster Instanz ein "Begehren auf Einleiten eines preisrechtlichen Feststellungsverfahrens" eingebracht werden.

Ein Punkt, der in letzter Zeit in Fachkreisen zu Diskussionen geführt hat, ist die Definition des Begriffes "Hausanschluß". Einige wenige EVU's in der Steiermark behalten sich in den allgemeinen Bedingungen, vor allem

im Geschoßbau, die Installtion der sogenannten Steigleitung, das ist die Leitung von der Hausanschlußsicherung - Hauseinführungsstelle zu den Stockwerkverteilern - einschließlich der Verteiler vor.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung im Interesse der Wohnungswerber bis zum Inkrafttreten neuer allgemeiner Bedingungen, die nach § 11 des Steiermärkischen Elektrizitätswirtschaftsgesetzes "eine einheitliche und gleichmäßige Versorgung der Abnehmer des ganzen Landes auch in wirtschaftlicher Hinsicht erreicht", in Zweifelsfällen ortsübliche Preise für solche tatsächliche Aufwendungen (Steigleitungs- und Stockwerksverteilerinstalltionen) rechtzeitig in geeigneter Form zu erheben.

Zusammenfassend kann für beide Bauvorhaben festgehalten werden, daß die Prüfung der haustechnischen Arbeiten bis auf die im Bericht aufgezeigten Mängel überwiegend positiv gewertet werden kann. Mit dazu beigetragen hat auch der Umstand, daß die Wohnbauvereinigung einen Großteil der aufgezeigten Mängel des Bauvorhabens Kapfenberg/Walfersam von sich aus bereits abgestellt hat.

Es soll auch nicht unerwähnt bleiben, daß die dem Landesrechnungshof von der ÖWGes zur Verfügung gestellten Unterlagen (Hausordner) äußerst übersichtlich gestaltet und geordnet waren und damit dem Landesrechnungshof seine Prüftätigkeit erleichtert wurde.

SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der "ÖWGes" errichteter Bauten durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf die Bauvorhaben

- * Kapfenberg-Walfersam/Bau 8
und
- * St. Veit/Vogau/Bau 4

und umfaßte

- * die Planung
- * die Ausschreibung, Prüfung der Angebote und Vergabe
- * die Massen- und Schlußrechnungsprüfung
- * die Haustechnik

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

Vorweg wird festgestellt, daß sämtliche vom Landesrechnungshof angeforderten Prüfunterlagen von der Bauvereinigung umgehend und geordnet beigelegt wurden.

PLANUNG

Zu den Planungen beider Bauvorhaben kann festgestellt werden, daß diese als sehr gut und gewissenhaft erstellt angesehen werden können.

Die Bauvereinigung war überdies bemüht, die Einreichpläne

bereits polierplanmäßig auszuführen, sodaß praktisch keine Änderungen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung notwendig waren.

AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - VERGABE

* Ausschreibungsunterlagen

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse erfolgte bei beiden Bauvorhaben fachkundig und rationell. Die Vertragsbestimmungen wurden grundsätzlich unter Angabe der vertragsrechtlich relevanten Informationen önormkonform und den Förderungsrichtlinien entsprechend verfaßt.

* Art der Ausschreibung

Bei beiden Bauvorhaben ist die Ausschreibung unter Bedachtnahme auf den in den Förderungsrichtlinien festgesetzten jeweiligen Gesamtwert erfolgt.

* Prüfung von Angeboten

Die Angebotsprüfungen wurden gewissenhaft und fachkundig vorgenommen.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Die Zuschlagserteilung ist bei beiden Bauvorhaben korrekt und ohne nachträgliche Preisverhandlungen ausnahmslos an den jeweiligen Billigstbieter erfolgt.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

* Baumeisterarbeiten

Bei beiden Bauvorhaben ergaben sich auf Grund der sorgsamem Massenermittlung und Leistungserfassung nur geringfügige Differenzen zwischen den Angebots- und Schlußrechnungssummen. Auch ist die Schlußrechnungsprüfung sehr genau erfolgt. So ergaben sich beim Bauvorhaben Kapfenberg-Walfersam/Bau 8 bei der Überprüfung von 101 Baumeisterpositionen bei nur zwei Positionen geringfügige Differenzen zwischen den von der Bauvereinigung anerkannten und den tatsächlichen Massen.

Beim Bauvorhaben St.Veit/Vogau/Bau 4 ist dem Landesrechnungshof das augenfällige Abgehen des Statikers von den von ihm selbst im Zuge der Vorstatik als Ausschreibungsgrundlage vorgegebenen Betonstählen jedoch unverständlich.

Ein Vergleich zwischen den bei der Vorstatik ermittelten Ausschreibungsmassen und den in der Schlußrechnung aufscheinenden Massen ergibt sich eine Gesamtdifferenz von ca. 1.800 kg bzw. 8,6 %.

Bei den einzelnen Stahlpositionen gab es Differenzen von 22,6 % bis 201 %, wobei die Tatsache unverkennbar ist, daß vornehmlich die billigen Stähle durch teure "ersetzt" wurden.

So wurden beispielsweise von dem mit S 13,--/kg angebotenen und mit 13.500 kg ausgeschriebenen Baustahlgitter nur ca. 3.265 kg (-75,8%), von dem mit S 26,--/kg angebotenen und mit 3.600 kg ausgeschriebenem Uni-

dim-Stahl hingegen ca. 10.820 kg (+ 201%) eingeplant.

Durch diese Vorgangsweise des Statikers kam es in Verbindung mit der im konkreten Fall gegebenen Preiskonstellation der diversen Stahlpositionen - trotz eines um ca. 1.800 kg geringeren Gesamtstahlverbrauches - zu einem um ca. 76.000,-- exkl. USt höheren Gesamtpreis (Nettoangebotsbetrag S 336.300,--, Nettoschlußrechnungsbetrag S 411.976,51).

Obwohl aus den vom Wohnbauträger beigestellten Prüfunterlagen keine Begründungen für das gravierende Abgehen von den Ausschreibungsmassen vorzufinden waren, werden hiefür seitens des Landesrechnungshofes allfällige wirtschaftliche Überlegungen des Statikers, wie - monetäre Einsparungen durch die Verwendung von Unidim anstelle von Baustahlgitter - ausgeschlossen.

Diese Ansicht des Landesrechnungshofes begründet sich im Vergleich der Einheitspreise zwischen der Pos. 236 c - Baustahlgitter (S 13,--/kg) und der Pos. 236 d - Unidim-Stahl (S 26,--/kg), deren Differenz exakt 100 % betrug, wobei der große Preisunterschied auf einen überhöhten Angebotseinheitspreis für den Unidim-Stahl zurückzuführen ist, welcher wiederum bei den - im Vergleich zu den Abrechnungsmassen - relativ geringen Ausschreibungsmassen nur einen verhältnismäßig untergeordneten Einfluß auf den Gesamtangebotspreis der Baumeisterarbeiten hatte.

* Professionisten

Auch bei den Professionistenarbeiten wirkte sich die sorgsame Massenermittlung und Leistungserfassung vor

der Ausschreibung positiv aus. Bei der Prüfung ergaben sich nur geringfügigste Differenzen zwischen Angebots- und Schlußrechnungssummen. Die Zuschlagserteilungen erfolgten bei allen Professionisten ausnahmslos an den jeweiligen Billigstbieter. Die Schlußrechnungsprüfung ist von der "ÖWGes" sorgsam und gewissenhaft erfolgt.

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Bei beiden Bauvorhaben kann die örtliche Bauaufsicht als gewissenhaft bezeichnet werden. Auch wurde die vorgegebene Bauzeit unterschritten.

Der "ÖWGes" wird jedoch empfohlen, der Führung der Bautagebücher in Hinkunft vermehrtes Augenmerk zu schenken.

HAUSTECHNIK

Bei beiden Bauvorhaben wurde auch die Planung, Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallations-, Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens überprüft.

Die Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnungen ergab keinen nennenswerten Anlaß für Beanstandungen.

Zu den EVU-Anschlußkosten ist festzustellen, daß beim Bauvorhaben Kapfenberg-Walfersam die verrechneten Preise der Tarifanschlußpreisverordnung entsprechen. Beim Bau-

vorhaben St.Veit/Vogau, Bau 4, waren die Anschlußkosten jedoch zweifellos überhöht. Die ÖWGes hat dies jedoch rechtzeitig erkannt und im Verhandlungswege auch eine Reduktion dieser Kosten erreicht, wengleich der Landesrechnungshof anmerken muß, daß nicht alle Möglichkeiten der Reduzierung der Anschlußkosten ausgeschöpft wurden.

Am 9. März 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

OAR Heinrich Glettler

Von der ÖWGes - gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.,
Graz:

Dir. Franz Rossmann, Geschäftsführer

W.Hofrat Dr. Karl Weihs, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

ORR Dr. Simon Rieger

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Hofrat Dr. Karl Bekerle

BR Dipl.Ing. Herbert Unger

AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 16. März 1989
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)



Beilagenverzeichnis

	Beilage
Auszug Leistungsverzeichnis	
Zimmermannsarbeiten	1 - 3
Auftragsschreiben Zimmermanns- arbeiten	4 - 6
Auszug Leistungsverzeichnis	
Außenanlagearbeiten	7 - 9
Angebotsschreiben Außenanlage- arbeiten	10 - 12
Angebotseröffnungsprotokoll	
Schwarzdecker- u. Spenglerarbeiten	13
Ermittlung des Planungs- und Bau- leitungshonorars	14
Rechnung - Projektierung Parkplätze und Gehwege	15
Rechnung Kanalprojekt	16
Auszug Bautagebuch	17
Kostenvoranschlag EVU	18
Schreiben betreffend überhöhte An- schlußkosten	19
Aktenvermerk betreffend überhöhte Anschlußkosten	20
Stellungnahme des Landesenergie- vereins	21
Verordnung über Baukostenzuschüsse	22