

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 B 4 - 1988/6

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der "Brucker Wohnbau- und
Siedlungsvereinigung",
8600 Bruck a.d. Mur, Richard Wagner-Str. 5

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe	2
III.	Bautechnische u. kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben	6
1.0	Bauvorhaben St.Katharein a.d.Laming	6
1.1	Baubeschreibung - Daten	6
1.2	Ansuchen, Bescheide - Daten	8
1.3	Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamt- baukosten	8
1.4	Prüfungskriterien, Prüfungsumfang	10
1.5	Planung des Projektanten	11
1.6	Ausschreibung - allgem. Bemerkungen	20
1.7	Angebote - allgem. Bemerkungen	24
1.8	Zuschlag - allgem. Bemerkungen	27
1.9	Massen- und Schlußrechnungsprüfung	29
1.9.1	Baumeisterarbeiten	29
1.9.2	Professionistenarbeiten	48
1.10	Prüfung von Honorarnoten	59
1.11	Baudurchführung	61
1.12	Haustechnik	67
IV.	Schlußbemerkungen	77

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Unter Inanspruchnahme dieser Prüfungs-kompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung folgender, von der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, registrierte gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung," 8600 Bruck a.d. Mur errichteter Bauten vorgenommen:

* St. Katharein a.d. Laming - Haus Nr. 89 und 90

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1951 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung, registrierte gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung"

und hat ihren Sitz in 8600 Bruck a.d. Mur, Richard Wagner-Straße 5.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und in fremdem Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Bruck a.d. Mur.

2. ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind:

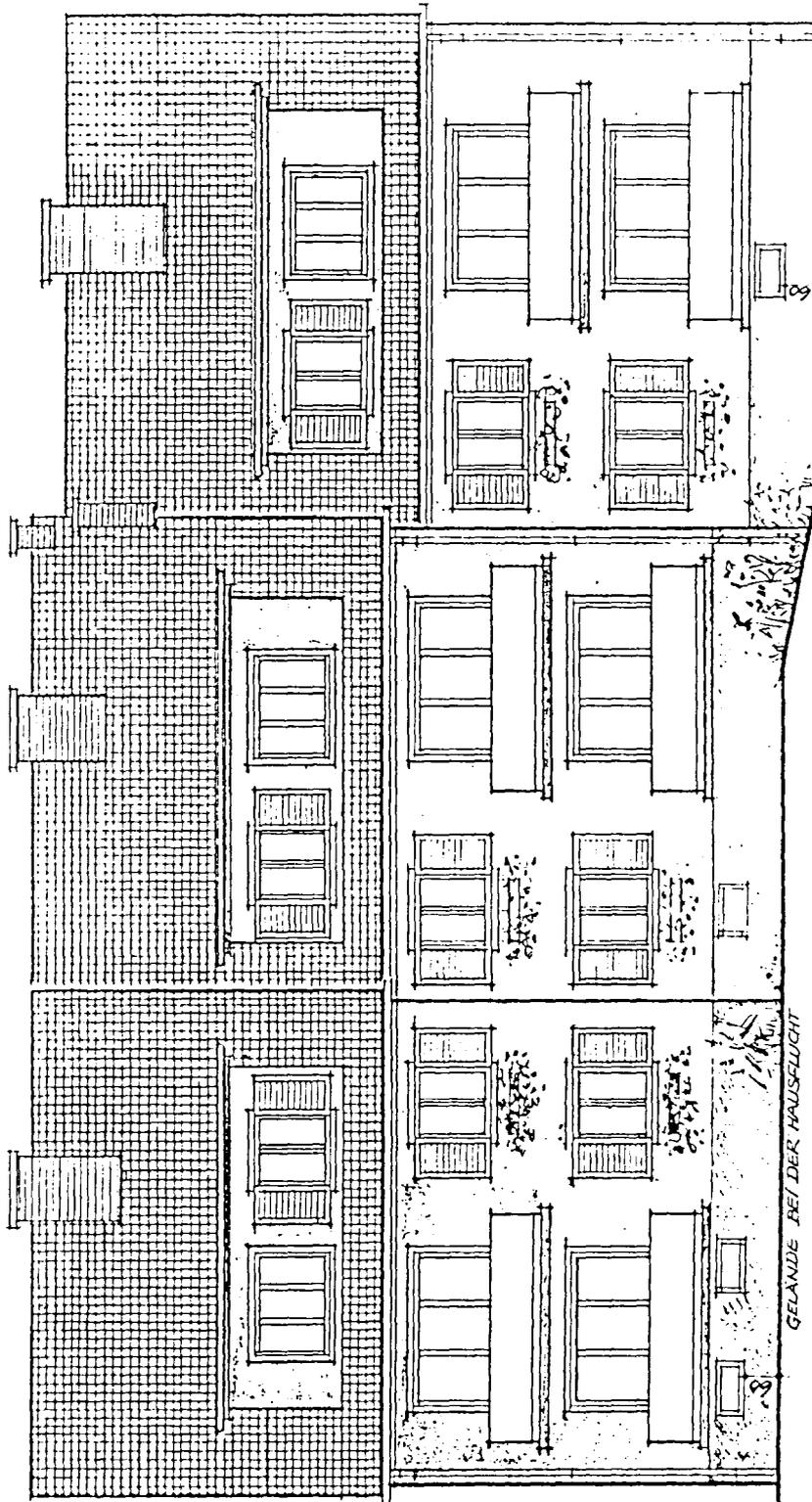
- a) der Vorstand
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Generalversammlung

Zusammensetzung des Vorstandes:

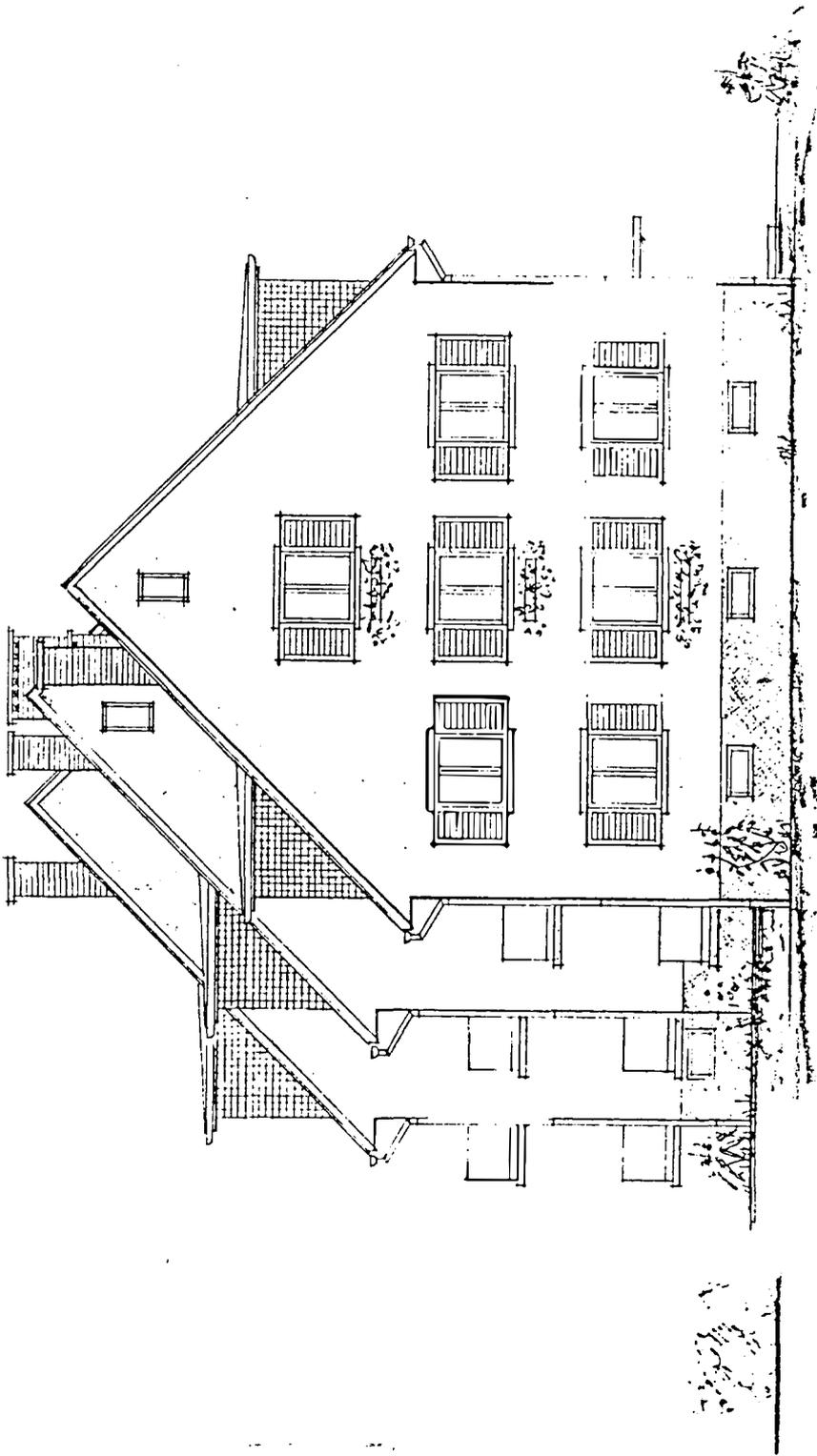
<u>Name:</u>	<u>Funktion:</u>
Karl TROPPER	Obmann
Kurt SOMMER	Obmann-Stellvertreter
Bgm. Rudolf BURGSTALLER	Kassier
LAbg. Margareta MEYER	Schriftführer
Dr. Michael ZSIZSIK	Mitglied
Bgm. Friedrich WIELAND	Mitglied

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

<u>Name:</u>	<u>Funktion:</u>
Max MUHR	Vorsitzender
Alfred GÖSSL	Vorsitzender-Stellvertreter
Charlotte ÖHLER	Schriftführer
Dipl.Ing. Werner HILBER	Mitglied
Erwin GRABNER	Mitglied
Herbert TRAMPOSCH	Mitglied



GELÄNDE FREI DER HAUSFLUCHT



III. BAUTECHNISCHE UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN ST.KATHAREIN a.d. LAMING, HÄUSER Nr. 89 u. 90

1.1 BAUBESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, ein Doppelwohnhaus mit insgesamt neun Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen, liegt inmitten des Ortsgebietes von St. Katharein.

Die drei in der Höhe und Längsachse gestaffelten, mit Satteldächern versehenen Baukörper weisen jeweils ein Keller-, 2 Wohngeschoße und ein ausgebauten Dachgeschoß mit ausschließlich 3-Zimmerwohnungen mit Flächen von ca. 73 bis 80 m² auf.

	Bebaute Fläche ca.	Umbauter Raum ca.
Haus Nr. 89	213 m ²	2.421 m ³
Haus Nr. 90	114 m ²	1.302 m ³

Die gemäß WBF 4 anrechenbare Nutzfläche für das Haus Nr. 89 beträgt ca. 600 m², jene für das Haus Nr. 90 ca. 298 m²; die reine Nutzfläche beider Häuser beträgt ca. 692 m².

Bauplatz, Verkehrserschließung

Das leicht N-S geneigte, annähernd rechteckige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.604 m² liegt lt. Flächenwidmungsplan in der Baulandkategorie "Dorfgebiet" und zum Teil

im Gefährdungsbereich des an der Ostseite des Grundstückes gelegenen Hüttengrabenbaches; die Bebauungsdichte beträgt ca. 0,5.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über öffentliches Gut.

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Ortskanalnetz
- * Meteorwässerbeseitigung: Vorfluter (Hüttengrabenbach)
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * Stromversorgung: Steweag
- * Beheizung: Elektro

Konstruktion, Baustoffe

- * Gründung: Flachgründung mit Streifenfundamenten B 160
- * Außenwände KG: Beton B 225
- * Außenwände ab EG: künstlich porosierte Hochlochziegel (HLZ)
38 cm (DG 25 cm) (teilweise mit zusätzlicher Innendämmung)
- * Wohnungstrennwände: HLZ 25 cm + Vorsatzschale; teilweise NF
- * Scheidewände: NF-Ziegel 12 cm
- * Wohnungstrenndecken: Stahlbetonplatte 15 cm
- * Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl
Dachneigung ca. 45°
Eternitdoppeldeckung (Gaupen: Blech)
- * Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 24. Mai 1985
- * Baubewilligung: Bescheide vom 20. Juni 1985 und 26. September 1985
- * Ortsplanerisches Gutachten der Fachabteilung I b: 13. Juni 1985
- * Förderungsansuchen: 1. Oktober 1985
- * Förderungszusicherung: 20. Jänner 1986
- * Baubeginn: 19. März 1986
- * Rohbaubeschau: wurde nicht vorgenommen
- * Bauende (Wohnungsübergabe): 1. Juli 1987
- * Benützungsbewilligung: 21. Juli 1987
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 16 Monate
- * tatsächliche Bauzeit (Baubeginn - Wohnungsübergabe): ca. 15 1/2 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

- * Finanzierungsplan des Wohnbauträgers lt. Ansuchen

Eigenmittel der Wohnungswerber	S	1,171.000,--
Hypothekendarlehen der Sparkasse		
Bruck/Mur - Kapfenberg	S	3,519.000,--
Landesdarlehen (Antrag)	S	7,020.000,--
	S	11,710.000,--

- * Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	S	1,222.000,--
Hypothekendarlehen der Sparkasse		
Bruck/Mur	S	3,668.000,--
Darlehen des Landes	S	7,335.000,--
angemessene Gesamtbaukosten	S	12,225.000,--

* Gesamtbaukosten lt. vom Wohnbauträger eingereicherter Endabrechnung (einschließlich USt, Preiserhöhungen, Baukreditkosten) S 11,581.160,56.

Dieser Betrag wurde folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Eigenmittel	S	1,158.150,56	(10% d. Gesamtbaukosten)
Hypothekendarlehen	S	3,474.000,--	(30% d. Gesamtbaukosten)
Landesdarlehen	S	6,949.000,--	(60% d. Gesamtbaukosten)
	S	11,581.160,56	

Dazu ist positiv anzumerken, daß die in der Endabrechnung ausgewiesenen Gesamtbaukosten erheblich, und zwar um ca. S 644.000,--, unter den angemessenen und um ca. S 129.000,--, unter den lt. WBF 5 vom Wohnbauträger eingereichten Kosten liegen.

Diese Unterschreitung ist umso bemerkenswerter als in den o.a. Gesamtbaukosten ein den Aufschließungskosten zuzuordnender nicht förderbarer Betrag von ca. S 246.000,--, exkl. USt, für die Trafostation beinhaltet ist, wobei seitens des Wohnbauträgers mit Hinweis auf das Ergebnis der Endabrechnung schriftlich um Anerkennung dieser Kosten ersucht wurde.

Zudem ist hervorzuheben, daß die erzielten Skonti nicht nur den Wohnungseigentumsbewerbern gutgeschrieben, sondern auch - in voller Entsprechung der Förderungsrichtlinien 1984 - in der der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnung als kostenmindernder Faktor ausgewiesen und berücksichtigt wurden.

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 6 1/2 Monate; die hierfür im Wohnbauförderungsgesetz vorgegebene Frist von maximal 12 Monaten wurde somit - zum Vorteil der Wohnungseigentumsbewerber - erheblich unterschritten.

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN, PRÜFUNGSUMFANG

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt der Ausschreibungen bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungs-gesetz 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 vom Wohnbauträger bzw. beauftragten Architekten beigestellte Prüfunterlagen.

Auf Basis der vorgenannten Kriterien und Grundlagen bezog sich die stichprobenweise bautechnische 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
- * Quantitätskontrollen 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. Regierarbeiten
- * Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Übereinstimmung von Planung, Leistungsverzeichnis und Ausführung

1.5 PLANUNG, BAUAUFSICHT, STATIK, SONDERFACHLEUTE, PROJEKTANTEN

- * Planung: Architekt Dipl.Ing. Hojas/ Bruck
- * Statik: beauftragte Baufirma
- * Sanitär: Firma Merl/Bruck
- * Elektroinstallation, Elektroheizung: Stadtwerke Bruck/Mur

Die Verfassung und Massenermittlung der diversen Leistungsverzeichnisse erfolgte mit Ausnahme der Haustechnik durch den Architekten; die Angebots- und Schlußrechnungsprüfungen sowie die örtliche Bauaufsicht wurden ausschließlich vom Architekten durchgeführt.

1.5.1 Entwurf

Das in der Längsrichtung N-S orientierte - formal in gelungener Anpassung an den ländlichen Charakter der Umgebung - schlichte, mit Dachschleppgaupen versehene und ansprechend gegliederte Doppelwohnhaus wurde als Ein- (Haus Nr. 90, 3 Wohnungen) bzw. Zweispänner (Haus Nr. 89, 6 Wohnungen) konzipiert.

Die Disposition der Wohnungsgrundrisse wurde durchwegs funktionell, unter Berücksichtigung ausreichender Besonnung

und sinnvoller Möblierung der Räume erstellt.

Die Erschließung sämtlicher Räume erfolgt zentral - ohne Durchgezimmer - über die jeweiligen Vorzimmer der einzelnen Wohnungen.

1.5.2 Einreichplanung

Die Verfassung der Einreichpläne erfolgte, bereits konstruktiv durchdacht, im Polierplanmaßstab 1 : 50 unter gewissenhafter Angabe aller für die Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Errichtung des Einreichobjektes erforderlichen Hinweise und - bis auf vier, auch von der Baubehörde übersehene Punkte - in Entsprechung der steiermärkischen Bauordnung.

Diese von der Bauordnung abweichenden Punkte betrafen den Schutzraumbereich und zwar die Unterschreitung der Schutzraumminimalfläche für das Haus Nr. 89, die unter den gegebenen Umständen zu geringe Stärke der Schutzraumaußenwände, die unterdimensionierten Deckenstärken, sowie das Fehlen von Schutzraumnotausgängen.

a) Schutzraumfläche

Gemäß den einschlägigen Richtlinien ("Technische Richtlinien für Grundschutz in Neubauten") ist der erforderliche Mindestraumbedarf je Schutzraumplatz mit $0,6 \text{ m}^2$ nutzbarer Bodenfläche zuzüglich $1,5 \text{ m}^2$ für den Schutzraumbelüfter, 1 m^2 für ein WC oder Trockenabot sowie 1 m^2 für eine Waschgelegenheit vorzusehen.

Soferne der Schutzraumeingang nicht im geschützten Bereich liegt, ist zudem ein Vorraum mit $0,05 \text{ m}^2$ je Schutzplatz,

mindestens jedoch eine Fläche von 1,5 m² hierfür einzu-
planen.

Überdies ist unter Pkt. 3.1 "Anzahl der erforderlichen
Schutzraumplätze" vorgegeben, daß pro 3-Zimmer-Wohnung
3,5 Schutzraumplätze zu schaffen sind.

Somit wäre im konkreten Fall für das Haus Nr. 89 (sechs
3-Zimmerwohnungen, geschützter Schutzraumeingangsbereich)
eine Mindestschutzraumfläche von 16,1 m², die wie u.a.
zu errechnen ist, erforderlich gewesen.

6 Wohnungen x 3,5 erforderlichen Plätzen x 0,6 m ² =	12,6 m ²
Schutzraumbelüfter	1,5 m ²
WC	1,0 m ²
Waschplatz	<u>1,0 m²</u>
	16,1 m ²
	=====

Dieser notwendigen Mindestschutzraumfläche von 16,10
m² steht eine tatsächlich vorhandene Fläche von 13,57
m² gegenüber.

Dazu ist noch anzumerken, daß die vorhandene Schutzraum-
fläche des Hauses Nr. 90 mit 10,80 m² zwar um 0,7 m²
über der Mindestfläche für drei 3-Zimmerwohnungen liegt,
jedoch auch die Flächensummierung beider Schutzräume
das für neun 3-Zimmerwohnungen erforderliche Mindestmaß
unterschreitet.

b) Stärke der Schutzraumaußenwände

Laut Pkt. 9.1 der Schutzraumrichtlinien hat die Mindest-
stärke von Ortbetonaußenwänden

- o 30 cm (Deckenunterkante in Geländehöhe)
- o 50 cm (Deckenunterkante bis 0,6 m über Gelände)
- o 60 cm (Deckenunterkante bis 1,2 m über Gelände)

zu betragen.

Im gegenständlichen Fall beträgt die tatsächliche Stärke der erdberührten Schutzraumaußenwände bei beiden Häusern 38 cm, wobei die Deckenunterkante mehr als 0,6 m über dem angrenzenden Terrain liegt.

Unter diesen Umständen wäre, wie aus der obigen Tabelle zu entnehmen, eine Mindestwandstärke von 60 cm anstatt der vorhandenen 38 cm einzuplanen gewesen.

c) Stärke der Schutzraumdecken

Gemäß Pkt. 9.3 der Schutzraumrichtlinien hat die Mindeststärke von Ortbetondecken 25 cm zu betragen.

Tatsächlich wurde eine Deckenstärke von 20 cm geplant, ausgeschrieben und auch ausgeführt.

d) Notausgang

Gemäß Pkt. 7 der Schutzraumrichtlinien ist grundsätzlich bei jedem Schutzraum ein Notausgang vorzusehen.

Eingeschränkt wird, daß bei Bauten mit weniger als drei Wohngeschoßen die Anordnung eines Notausganges unterbleiben kann.

Die Häuser Nr. 89 und 90 weisen jeweils drei Wohngeschoße jedoch - in Abweichung von den o.a. Richtlinien - keinen Notausgang auf.

Abschließend zur Einreichplanung ist noch anzumerken, daß die Ausführung der Schutzräume in weiterer Folge gemäß der von der Baubehörde genehmigten und in diesem Bereich nicht bauordnungskonformen Einreichplanung erfolgte.

1.5.3 Ausführungsplanung

Als Folge der empfehlenswerten Vorgangsweise des Planers, die Einreichplanung - unter gleichzeitiger Lösung aller wesentlichen Detailpunkte - bereits als Ausführungsplanung zu erstellen, ergaben sich keine Änderungen bei der Polierplanung.

Der gute und - bis auf fehlende Angaben über das Gefälle der Grundleitungen und Tiefen der Kanalschächte innerhalb der Gebäude - umfassende Informationsgehalt der Polierpläne ist gleichermaßen hervorzuheben wie die sorgsame Detailplanung.

Die gewissenhafte Polierplanung zeigt sich u.a. auch darin, daß die Werksatzplanung des Dachstuhls durch den Planer und nicht - wie zumeist zwecks Minimierung des Planungsaufwandes seitens der Planer gehandhabt - durch den beauftragten Zimmermann erfolgte.

Hinzuweisen ist zudem noch auf die im sozialen Wohnbau eher unübliche "liebevolle" grafische Ausarbeitung der Pläne durch den Architekten.

Bei der Überprüfung auf Sinnhaftigkeit von gewählten Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien wurden vom Landesrechnungshof bei einzelnen Punkten, die bereits im Bericht des Landesrechnungshofes betreffend die "stichprobenweise Prüfung in Bau befindlicher Objekte" (LRH 24 Q 3 - 1986/14) angeführt wurden, nicht einsichtige Lösungen vorgefunden.

Dies betrifft im besonderen

- a) die Errichtung sämtlicher 12 cm Scheidewände aus Normalformatziegeln (NF-Ziegeln) sowie
- b) die Verwendung von Polystyrol - Extruderschaumplatten als Wärmedämmung auf den Decken über den Kellergeschoßen.

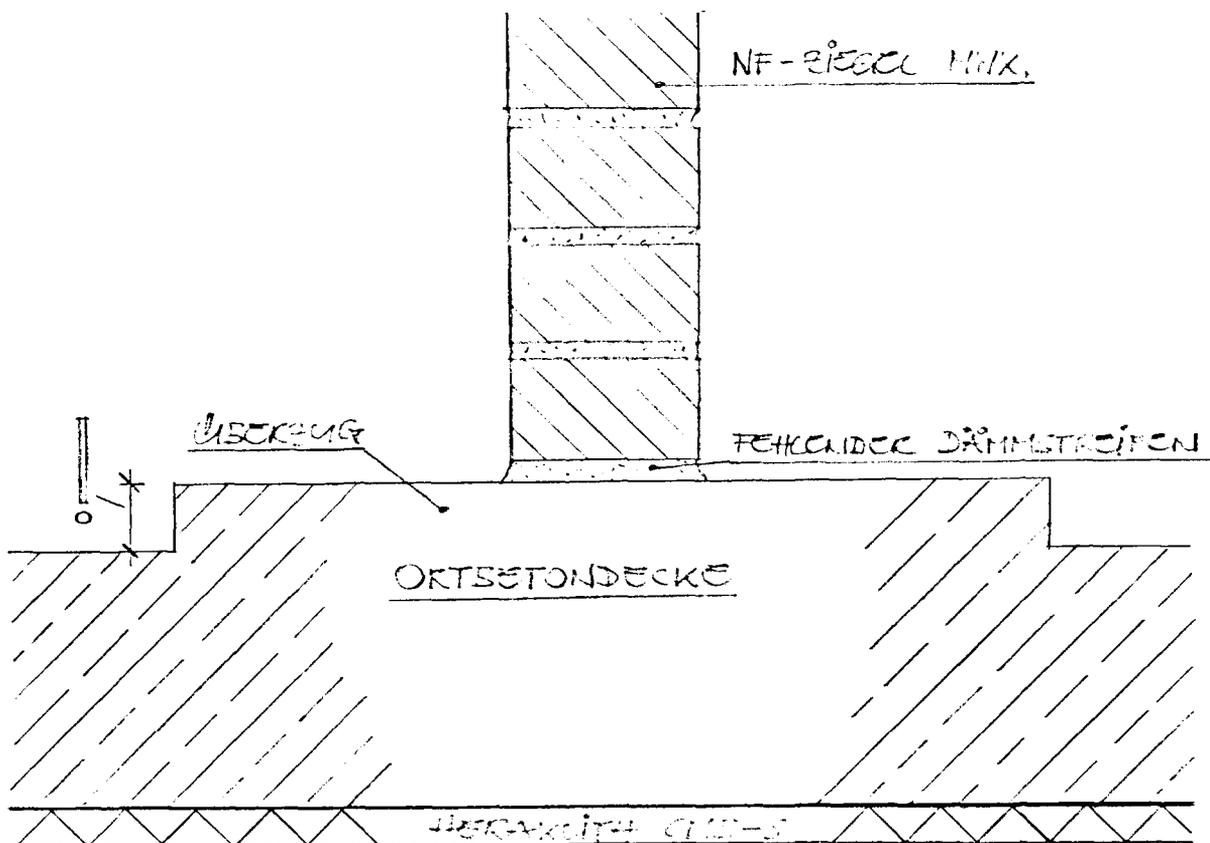
zu a) Die Errichtung von Innenwänden als NF-Ziegeln ist grundsätzlich technisch nicht nachteilig, jedoch aufgrund des kleinen Ziegelformates arbeitsaufwendiger und somit kostenintensiver, als die Herstellung von Wänden aus (üblicherweise verwendeten) großformatigen Zwischenwandziegeln (ZWZ).

Während die Verwendung von NF-Ziegeln bei Stiegenhaus- und Wohnungstrennwänden aufgrund des schallschutztechnisch besseren Werte verständlich ist, erscheint die Verwendung von NF-Ziegeln für Scheidewände nicht erforderlich, da die billigere Ausführung mit Zwischenwandziegeln den gestellten Anforderungen ebenfalls genügt.

Im speziellen Fall - und daher auch die Kritik des Landesrechnungshofes - war die Verwendung von 12 cm NF-Ziegeln für die zudem ohne die erforderlichen

Dämmstreifen auf die Rohdecke gestellten Scheidewände sogar in mehrfacher Beziehung nachteilig.

Aufgrund des hohen Gewichts der NF-Ziegel mußten aus statischen Gründen, jeweils in der Länge der einzelnen Wände und parallel zu diesen, ca. 50 cm breite und ca. 5 cm hohe Überzüge in die Ortbetondecken eingeplant werden, d.h. die konstruktive Höhe der Rohdecken war für die Auflast durch die Scheidewände statisch nicht ausreichend und wurde daher in diesen Bereichen um 5 cm verstärkt. Dadurch ergaben sich Niveauunterschiede (Stufen) in der Rohdecke (siehe Skizze).



PRINZIPIELLE
SKIZZE

Da die auf der Rohdecke in einer Beschüttung verlegte Sanitär- bzw. Elektroinstallation auch zu den Scheidewänden geführt und somit auch auf den Stufen verlegt wurde, ergab sich als Ausgangspunkt der Höhe der erforderlichen Fußbodenkonstruktionen das Stufenoberkantenniveau.

Dies bedeutete wiederum, daß die Differenzhöhe zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Überzug (Stufe) über die gesamten Deckenflächen sämtlicher Geschoße - abzüglich der "Überzugsflächen" - aufgefüllt werden mußte.

Diese Auffüllung ist funktionslos, mit Kosten verbunden, jedoch unter den gegebenen Umständen nötig und bringt als nachteilige Begleiterscheinung eine zusätzliche Auflast von ca. 60 kg/m^2 auf die Geschoßdecken; als Folge dessen war wiederum eine stärkere Deckenbewehrung nötig. Zudem erhöhte sich das Volumen des umbauten Raumes - ohne Auswirkung auf die lichte Raumhöhe - um das Produkt von - Summe der Geschoßflächen x Anzahl der Geschoße x Differenzhöhe von Oberkante Überzug und Oberkante Rohdecke.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, daß die Entscheidung des Planers für die Scheidewände NF-Ziegeln statt Zwischenwandziegel zu verwenden, im konkreten Fall nachstehend angeführte Konsequenzen mit sich brachte:

- höheres Gewicht
- Notwendigkeit von Überzügen
- zusätzliche Beschüttung
- höhere Deckenauflast
- stärkere Bewehrung der Decken
- größerer umbauter Raum

Der Vorteil des besseren Schallschutzes der vollen NF-Ziegeln gegenüber den Zwischenwandziegeln ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes bei Zimmertrennwänden nicht relevant und rechtfertigt nicht den damit verbundenen, o.a. Mehraufwand.

zu b) Der Einbau von Polystyrol-Extruderschaumplatten als Wärmedämmung auf den Decken über den Kellergeschoßen erscheint dem Landesrechnungshof insoferne unzweckmäßig als der spezielle Vorteil dieser teuren Platten, die eine geschlossene Zellstruktur aufweisen und daher nahezu kein Wasser aufnehmen, beim Einbau in die Fußbodenkonstruktion von "Trockenräumen" nicht zum Tragen kommt.

Die wesentlich billigere Polystyrol-Hartschaumplatten, die annähernd die gleiche Wärmeleitfähigkeit aufweisen, hätten nach Ansicht des Landesrechnungshofes den im konkreten Fall gestellten Anforderungen ebenfalls entsprochen.

Trotz einzelner im Schutzraumbereich festgestellter Mängel und der o.a. vom Landesrechnungshof angezweifelten Sinnhaftigkeit der aufgezeigten Konstruktionen bzw. verwendeten Baumaterialien, kann die Planung insgesamt als durchdacht,

gewissenhaft und engagiert angesehen werden.

Unübersehbare Merkmale dafür sind u.a. die Unterschreitung der vorgegebenen Ausführungsfrist, der reibungslose Bauablauf, die nur in geringfügigem Ausmaß erforderlichen Zusatzleistungen und Regiearbeiten sowie die von diversen Wohnungseigentümern gegenüber dem Landesrechnungshof geäußerte Zufriedenheit über die Kooperationsbereitschaft und das Engagement des Architekten.

1.6 AUSSCHREIBUNG- ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (Allfällige spezielle Bemerkungen zu den nachfolgenden Punkten 1.6-1.8 sind unter dem Prüfpunkt 1.9 angeführt)

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Pkt. 1.5 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellungen der diversen Ausschreibungsunterlagen als auch die Massenermittlungen - mit Ausnahme des Haus-technikbereichs - durch den mit der Planung, Schlußrechnungsprüfung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragten Architekten.

In den zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien 1984 ist unter Pkt. C - "Inhalt der Ausschreibung" vorgegeben, daß die einschlägigen ÖNORMEN B 2110 (Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen) und A 2060 (Allgemeine Vertragsbestimmungen für Leistungen) heranzuziehen sind; zudem sind in den o.a. Richtlinien Vorgaben betreffend die Ausschreibungsvorbemerkungen (Weitergabe von Aufträgen, Preisnachlässe, Variantenleistungen) angeführt.

Unter Nichtbeachtung der o.a. Kriterien fehlen - mit Ausnahme der von den Stadtwerken Bruck verfaßten Ausschreibungsunterlagen für die Elektroheizungsanlage und die Elektroinstallationsarbeiten - jegliche Hinweise auf vertragsrechtliche Grundlagen (Beilagen 1-7), wie beispielsweise Angaben über

- * Ausführungstermine (Ausnahme: Baumeister- und Zimmererarbeiten)
- * Zuschlagsfristen
- * Art der Preise! (fest oder veränderlich)
- * Vertragsstrafen
- * Abrechnung und Rechnungslegung
- * Gewährleistung
- * Gerichtsstand
- * Deckungs- und Haftungsrücklaß
- * Reihenfolge der Gültigkeit von Vertragsbestandteilen udgl.

Anzumerken ist dazu, daß, mit geringem Aufwand, durch den alleinigen Hinweis in den Vorbemerkungen auf die einschlägigen ÖNORMEN, ein Teil der vorangeführten Vertragspunkte - ohne gesondertes Anführen derselben - in einer für die Bieter eindeutigen, eine reele Kalkulation ermöglichenden Weise zu fixieren gewesen wäre.

Als schwerwiegender Fehler wird vom Landesrechnungshof vor allem das Fehlen kalkulationsrelevanter Vertragsbestimmungen und hierbei speziell die fehlende Festlegung über die Art der Preise (fest oder veränderlich) angesehen.

Dies deswegen, weil nicht ausgeschlossen werden kann, daß von den Bietern Festpreise angenommen und die - zwischen

der Offertlegung und der Ausführung der Arbeiten - zu erwartenden Preiserhöhungen bereits in die Angebotspreise einkalkuliert wurden.

Dies hätte im gegenständlichen Fall - die Preise wurden seitens des Auftraggebers nachträglich (im Schlußbrief) als veränderlich festgesetzt - eine Doppelvalorisierung ergeben.

Dem Wohnbauträger wird dringend nahegelegt, die von ihm mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen Beauftragten, nachdrücklich auf die Bedeutung einer umfassenden, den ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien entsprechenden Festlegung von vertragsrechtlich relevanten Kriterien hinzuweisen.

Die - allerdings grundsätzlich ohne Anführen der diversen Werkvertragsnormen und somit ohne Angabe von Ausführungskriterien und Abrechnungsmodalitäten - fachkundige Textierung der Positionen der Leistungsverzeichnisse wird ebenso hervorgehoben wie die generell überdurchschnittlich genaue Leistungserfassung und Massenermittlung.

Dies zeigt sich darin, daß nahezu keine Zusatzleistungen und Regiearbeiten erforderlich waren, und ein Großteil der bereits in den Leistungsverzeichnissen auf zwei Dezimalstellen genau ermittelten Ausschreibungsmassen mengengleich in der Schlußrechnung aufscheint.

1.6.2 Art der Ausschreibung

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

Die hierzu in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien wurden - bis auf zwei Ausschreibungen - eingehalten.

Diese betraf die beschränkte Ausschreibung der Bodenbeläge und der Jalousien zu denen nur zwei statt (mindestens) drei Firmen geladen wurden (Beilage 8).

Diese Abweichung von den Richtlinien war jedoch insofern relativ belanglos als im gegenständlichen Fall - der Gesamtwert der Leistung lag exkl. USt unter S 100.000,-- - auch eine freie Vergabe zulässig gewesen wäre.

Eine eindeutige Mißachtung der Richtlinien sowie eine Verletzung des Wettbewerbsprinzips war hingegen bei der beschränkten Ausschreibung der Elektroinstallation und Elektroheizung gegeben.

Der Billigstbieterangebotspreis für diese gemeinsam ausgeschriebenen Arbeiten, zu denen nur drei Firmen geladen waren, betrug exkl. USt S 1,184.217,78 und hätte eine öffentliche Ausschreibung (ab S 1,000.000,--) erfordert.

Selbst unter der Annahme, daß vom Ausschreibenden Angebotsbeträge unter S 1,000.000,-- erwartet wurden und eine beschränkte Ausschreibung somit zulässig gewesen wäre, stellt die Einladung von nur drei Firmen im konkreten Fall dennoch eine Verletzung der Richtlinien dar, da bei zu erwartenden

Angebotsbeträgen von S 500.000,-- bis S 1.000.000,-- mindestens fünf Firmen einzuladen gewesen wären.

Abschließend dazu ist noch festzuhalten, daß die Einladung von minimal drei Firmen bei beschränkten Ausschreibungen nur bis zu einer Wertgrenze von S 500.000,-- exkl. USt zulässig ist.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfrist betrug bei den öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten - einschließlich des Abhol- und Abgabetales sowie eines Samstages - 10 Werkstage, bei den beschränkten Ausschreibungen 10 bis 17 Werkstage (einschließlich Postlauf).

Obwohl die in den Förderungsrichtlinien 1984 vorgegebene Mindestangebotsfrist von 14 Werktagen nicht in allen Fällen eingehalten wurde, erscheinen dem Landesrechnungshof die o.a. Angebotsfristen aufgrund der relativ einfachen Wohnanlage für eine sorgfältige Bieterkalkulation ausreichend.

1.7.2 Eingang von Angeboten

Im Pkt. IV - D der Förderungsrichtlinien ist u.a. festgelegt, daß die geöffneten Angebote in der Reihenfolge des Einganges mit fortlaufenden Nummern zu versehen sind.

Dieser Formalvorschrift wurde nicht entsprochen.

Im übrigen ist für den Landesrechnungshof im Zusammenhang mit dem Eingang von Angeboten nicht nachvollziehbar, warum diverse Offerte (z.B. Gewichtsschlosser-, Außenanlagearbeiten, Teppich- und Kunststoffböden) einen mit 13. November 1985 datierten Eingangsstempel aufweisen (Beilage 5-7), obwohl das in den Einladungsschreiben für die o.a. Professionisten vorgegebene Ende der Angebotsfrist mit 12. November 1985 fixiert war (Beilagen 8-10).

1.7.3 Eröffnung von Angeboten

Der Vorgabe des Pktes. IV-D der Förderungsrichtlinien, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind (z.B. Lochen oder Siegeln), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde generell nicht nachgekommen.

In den über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften fehlen generell die Angebotsbeträge (Beilage 14,15).

Diese wurden - trotz hierfür vorhandener, spezieller Spalten in den Vordrucken - ausnahmslos in gesonderten Blättern, in welchen auch die geprüften Beträge aufscheinen, festgehalten (Beilage 16).

Es wird nachdrücklich nahegelegt, künftighin sowohl die Angebote zu kennzeichnen, als auch die Angebotsbeträge in die Angebotseröffnungsvordrucke, die zum Teil auch Unterschriften von Firmenvertretern aufweisen, einzutragen.

1.7.4 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu ist festzustellen, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote, Pläne und sonstigen Prüfunterlagen, in übersichtlicher Form geordnet, vorhanden waren; anzumerken ist allerdings, daß es sich beim konkreten Objekt um einen erst vor ca. einem Jahr (Juli 1987) fertiggestellten Bau handelt.

1.7.5 Prüfung von Angeboten

Die diversen Angebotsprüfungen erfolgten generell unter Erstellung von Preisspiegeln, Angebotsprüfprotokollen und Vergabebegründungen kurzfristig, fachkundig, gewissenhaft und - bis auf den Haustechnikbereich - richtlinienkonform.

Die Fehlleistungen im o.a. Bereich (Sanitär-, Elektroinstallation und Elektroheizung) unterliefen dem vom Wohnbauträger beauftragten Architekten nicht erst bei der Angebotsprüfung, sondern vielmehr bei der Planungsbeauftragung bzw. der Ausschreibung.

So wurden Firmen, die mit der Planung und Ausschreibung der o.a. Arbeiten betraut worden waren, zur Angebotslegung derselben eingeladen.

Derart ergab sich eine gemäß Pkt. IV-E-n der Förderungsrichtlinien unzulässige und einen eindeutigen Ausscheidungsgrund darstellende Kombination von Planer, Verfasser der Ausschreibungsunterlagen und Mitbieter.

Als logische Konsequenz des 1. Fehlers (Erteilung des Planungsauftrages und Einladung zur Angebotslegung) erfolgte

der 2. Fehler - das Nichtausscheiden der Angebote der mit der Planung und Ausschreibung direkt befaßt gewesenen Firmen.

Vielmehr ergab sich im gegenständlichen Fall die unter den gegebenen Umständen unglückliche Fügung, daß die beiden o.a. Firmen als "Billigstbieter" hervorgingen und daher auch in weiterer Folge mit der Ausführung der Arbeiten betraut wurden.

Abschließend wird dazu bemerkt, daß nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes nicht eine allfällig gewollte einseitige Bevorzugung spezieller Firmen, sondern vielmehr die unzureichende Kenntnis der Förderungsrichtlinien der Grund für die o.a., nicht richtlinienkonforme Vorgangsweise war.

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.8.1 Zuschlagsfristen

Wie bereits unter Pkt. 1.6.1 aufgezeigt, wurden in den Ausschreibungsunterlagen u.a. generell keine Zuschlagsfristen angeführt.

Positiv ist allerdings hervorzuheben, daß die Zuschlagserteilungen ausnahmslos - unüblich rasch - innerhalb von 3 Monaten nach Angebotslegung erfolgten.

1.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß der Zuschlag der Leistungen äußerst korrekt, ohne jeg-

liche nachträgliche Preisverhandlungen, an die jeweiligen Billigstbieter erteilt wurde.

1.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Auftragsvergaben erfolgten ausnahmslos schriftlich - mit Schlußbrief und gegengezeichnetem Schlußbrief - und somit önormgemäß.

Anerkennenswert ist, daß bereits vor Auftragsvergabe gegenüber den Ausschreibungsmassen erkennbare Massenänderungen in den Schlußbriefen dezitiert angeführt wurden.

Im übrigen wird empfohlen, vertragsrechtliche Bedingungen nicht erst in den Schlußbriefen, sondern bereits in den Angebotsbedingungen zu deklarieren (siehe auch Prüfpunkt 1.6.1).

1.9 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

1.9.1 Baumeisterarbeiten

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 18. Oktober 1985; der ehestmögliche Abholtermin für die Ausschreibungsunterlagen wurde mit 29. Oktober 1985 vorgegeben.

Zum Angebotsabgabetermin am 11. November 1985 langten 8 Offerte ein. Nach rechnerischer Angebotsprüfung ergab sich (inkl.USt und Nachlässen) nachstehende Bieterreihung:

1. Fa. Dillinger	S 5,207.661,31
2. Fa. Schneller	S 5,271.500,84
3. Fa. Wilfling	S 5,318.393,90
4. Fa. Tiefbau	S 5,349.398,32
5. Fa. Hitthaller	S 5,466.324,17
6. Fa. Zi-Bau	S 5,551.185,31
7. Fa. Papst	S 5,584.008,71
8. Fa. Sterlinger	S 5,757.955,48

1.9.1.1 Feststellungen zur Angebotsprüfung

Im Zuge der vom Architekten sehr gewissenhaft und unter Erstellung von Preisspiegeln vorgenommenen sachlichen Angebotsprüfung wurden bei der nach rechnerischer Prüfung an 1. Stelle gereihten Firma Dillinger offensichtliche Unterpreise bei den in Kubikmetern ausgeschriebenen und nachstehend angeführten Mauerwerkspositionen 16a bis 16e festgestellt; die Gesamtmassen für diese Position betragen ca. 110 m³.

* Pos. 16a-e/Mauerwerk aus Hohlblockziegeln 25 cm stark

<u>Firma</u>	Einheitspreis/m ³ (EH/m ³)
Dillinger	418,--!
Schneller	2.060,--
Wilfling	1.750,--
Tiefbau	1.640,--
Hitthaller	1.878,--

In Entsprechung der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.33 wurde vom Angebotsprüfer daraufhin eine schriftliche Stellungnahme des Bieters bezüglich der eklatanten Unterpreise für die Position eingeholt.

In dieser Stellungnahme (Beilage 12) wurde von der Firma Dillinger als Begründung für den Unterpreis der Position 16 ein Kalkulationsirrtum angeführt.

Dadurch wurden - anstatt der im Leistungsverzeichnis anzubietenden Kubikmeterpreise - Quadratmeterpreise offeriert.

Im übrigen erklärte sich die o.a. Firma bereit, die Arbeiten zu den für diese Position angebotenen Preisen zu übernehmen.

In der vom Architekten am 4. Jänner 1986 an die Rechtsabteilung 14 übermittelten Vergabebegründung wurde - unter Aufzeigen der o.a. Sachverhaltes - die Firma Dillinger als vorgesehener Auftragnehmer deklariert.

Da seitens der Rechtsabteilung 14 dagegen kein Einspruch erhoben wurde, erfolgte die schriftliche Auftragserteilung mit Schlußbrief vom 30. Jänner 1986 an die vorgenannte Firma.

1.9.1.2 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Bereits unter dem Prüfpunkt 1.6 wurde allgemein das Fehlen von vertragsrechtlichen Grundlagen in den Ausschreibungsunterlagen bemängelt (Beilagen 1-4).

Dies trifft auch auf die Baumeisterarbeiten zu, bei denen in den Vorbemerkungen nur besondere Bestimmungen und sofern vorhanden, rationelle jedoch teilweise von den einschlägigen Normen abweichende Abrechnungsmodalitäten (Abrechnung sämtlicher Ziegel- und Betonmauern ohne Abzug von Öffnungen - hohl für voll) vorgegeben waren.

Im Schlußbrief der Baumeisterarbeiten hingegen wurden diverse vertragsrechtlich relevante Punkte, wie Art der Preise, Pönale, Bezahlung und Haftung, welche bereits in den Ausschreibungsunterlagen aufscheinen hätten sollen, deklariert.

Dahingegen kann die Genauigkeit der Massenermittlung und der Leistungsverfassung, die nahezu für eine Pauschalbeauftragung geeignet gewesen wäre, positiv hervorgehoben werden.

So gab es mit Ausnahme einiger weniger Positionen (Erd-, Kanalbauarbeiten, Bewehrung) keine Differenzen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen, sodaß die Berechnungsgrundlage der Ausschreibungsmassen beinahe generell für die Abrechnung herangezogen werden konnte und das Erstellen von gesonderten Abrechnungsplänen und Schlußrechnungsmassenaufstellungen entbehrlich war.

Ebenso positiv kann auch die Aufmaßdarstellung für diverse Erdarbeiten, die in die Bautagebücher skizziert wurden, hervorgehoben werden.

Die Genauigkeit der Leistungserfassung zeigt sich darin, daß nur äußerst geringe Mehrleistungen anfielen, welche vornehmlich die Drainagierung sowie schallschutztechnische Maßnahmen in den Stiegenhäusern betrafen und deren Preise grundsätzlich von vergleichbaren Positionen des Hauptangebotes ableitbar waren.

Mit Ausnahme der Einmauerungen der Badewannen und der Herstellung der Vorsatzschalen, welche vom Fliesenleger bzw. einem Stukkaturunternehmen in sub und zu den im Baumeisterangebot offerierten Preisen ausgeführt wurden, wurden alle bei den Baumeisterarbeiten ausgeschriebenen Positionen - ohne Entfall weiterer Positionen - von der Baufirma durchgeführt.

Der sowohl in den Ausschreibungsvorbemerkungen als auch im Schlußbrief vom Auftraggeber ausdrücklich ausbedungenen Forderung, daß sämtliche statische Berechnungen von einem staatlich befugten und beeideten Ziviltechniker durchzuführen sind, wurde nicht nachgekommen.

Vielmehr erfolgten die statischen Berechnungen und die Eisenabnahmen durch die Baufirma, was eine unerwünschte Kombination von Planung, Ausführung und Abnahme (Kontrolle) mit sich brachte.

Überdies ist zu bemängeln, daß im Leistungsverzeichnis - entgegen dem Prinzip des freien Wettbewerbs - konkrete Lieferfirmen vorgeschrieben wurden.

Hiefür beispielhaft werden auszugsweise die Positionen II 15 und II 16 angeführt; angemerkt wird, daß die Firmennamen im Originaltext nicht unterstrichen waren.

Pos. II 15

"... Hohlblockziegel, Marke Porotherm S, 38 cm stark, gebrannte Tonziegel, Stehloch. Ziegel-Industrie AG, Werk Mitterdorf im Mürztal ..."

Pos. II 16

"Mauerwerk aus Hohlblockziegeln, 25 cm stark, gebrannte Tonziegel, Stehloch, Marke GB 250, 25x25x21,9, Ziegelin-industrie AG, Werk Mitterdorf im Mürztal ..."

1.9.1.3 Feststellungen zur Massen- und Schlußrechnungsprüfung

Wie bereits vermerkt, wurden für die Ermittlung der Schlußrechnungsmassen seitens der Baufirma keine Aufmaßpläne und Massenaufstellungen erstellt. Die Abrechnung einzelner von den Ausschreibungsmassen abweichenden Leistungen (z.B. Erdarbeiten, Kanalarbeiten, Bewehrung) erfolgte nach den von der Baufirma erstellten und vom Architekten unterfertigten Aufmaßskizzen; ansonsten wurden die Ausschreibungsmassen in die Schlußrechnung übernommen.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung durch den Landesrechnungshof bezog sich daher auf die Überprüfung der Ausschreibungsmassen und der im Nachmaß ermittelten und durch Aufmaßskizzen belegten Massen.

Dabei wurden nachstehend angeführte Differenzen, Sinnwidrigkeiten bzw. entbehrliche Leistungen festgestellt.

Vorweg wird noch angemerkt, daß die unter den Positionen I-5, 6 und 7 (Erdarbeiten) vom Landesrechnungshof aufgezeigten und infolge von Vermengungen fiktiver und tatsächlicher Massen entstandenen Differenzen nicht exakt eruierbar sind; daher konnten bei diesen Positionen auch keine monetäre Quantifizierung vorgenommen werden.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Ansicht, daß diese Differenzen einander im wesentlichen aufheben, sodaß den Wohnungseigentümern kein monetärer Nachteil entstanden ist.

LEGENDE: EH = Einheitspreis

* I - Pos. 2 - Baugrubenaushub; EH = 47,--/m³

Die Berechnung des Baugrubenaushubs erfolgte gemäß den Festlegungen im Leistungsverzeichnis im Nachmaß unter Zugrundelegung der im Bautagebuch aufscheinenden und vom Architekten unterfertigten Aufmaßskizze.

Die Richtigkeit dieser Aufmaßskizze ist im nachhinein nicht überprüfbar, wird vom Landesrechnungshof jedoch nicht angezweifelt.

Eine Überprüfung der verrechneten Massen ergab keine Differenzen gegenüber der Aufmaßskizze.

Ein vom Landesrechnungshof vorgenommener Vergleich zwischen der verbauten Fläche und der Baugrubenaushubfläche zeigte, daß die durchschnittliche Breite zwischen den Außenwänden und der Baugrube (Arbeitsraum) ca. 1,70 m betragen hatte.

Diese speziell angesichts der geringen mittleren Aushubtiefen (0,60 m; 0,91 m; 1,35 m) übergroße Breite des Arbeitsraumes,

die weit über die in der einschlägigen ÖNORM über Erdarbeiten (B 2205) vorgegebenen Mindestbreite von 0,7 m bei betretbaren Arbeitsräumen hinausgeht, war die Folge der Massenabrechnung im Nachmaß.

Abgesehen davon, daß u.a. auch für Abrechnungsmodalitäten die ÖNORMEN heranzuziehen sind, ergaben sich durch die Aufmaßabrechnung unnötige Mehrmassen und damit Mehrkosten.

Diese Art der Abrechnung ist nur für den Auftragnehmer vorteilhaft, da die Arbeitsleistung - unabhängig davon ob die jeweilige Arbeit im geleisteten Ausmaß tatsächlich erforderlich oder unnötig war - in jedem Fall bezahlt wird.

Aufgrund dieser Tatsache fehlt den Auftragnehmern jedwede Motivation Massen zu "sparen"; derart ergeben sich unnötige und zudem zu bezahlende Mehrleistungen.

Es wird daher ausdrücklich empfohlen, bei den Erdarbeiten künftighin in den Ausschreibungsunterlagen die Mindestmaße der einschlägigen ÖNORMEN als Grundlage für die Abrechnungsmodalitäten heranzuziehen.

* I - Pos. 5 - Fundamentaushub; EH = S 108,--/m³

Die Ausschreibungsmassenberechnung für diese Position erfolgte gewissenhaft und nach den vom Architekten zum Ausschreibungszeitpunkt verfaßten Fundamentplänen.

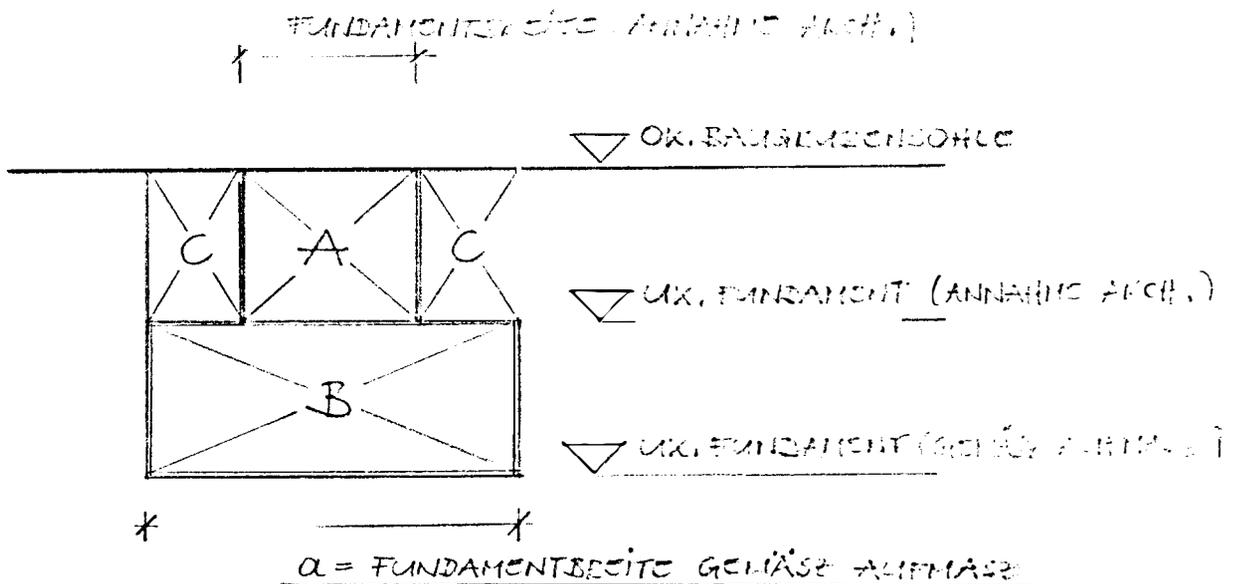
Trotz vor Baubeginn vorgenommener Baugrunduntersuchungen stellte sich im Zuge der Fundamentaushubarbeiten heraus, daß teilweise tiefere und breitere Fundierungen erforderlich

waren; für die hierfür angefallenen Mehrleistungen wurden Aufmaßskizzen erstellt.

Die Verrechnung dieser Position erfolgte unter Summierung der Ausschreibungs- und Mehrleistungsmassen.

Diese grundsätzlich richtige Vorgangsweise war im konkreten Fall insofern unrichtig, als bei Fundamentverbreiterungen und -vertiefungen die in der Ausschreibungsermittlung in Rechnung gestellten Fundamentbreiten nicht nach oben korrigiert wurden.

Derart ergab sich verrechnungstechnisch die - in der untenstehenden Prinzipskizze aufgezeigte - für einen Fundamentaushub praktisch unmögliche Situation, daß die Aushubbreite der Fundamente im oberen Bereich geringer als im unteren war.



Da ein Aushubkörper in der Form der Querschnittsflächen A+B nicht ausführbar und zur Herstellung der Fundamentbreite "a" der Aushub der Querschnittsflächen C+D unumgänglich ist - jedoch nicht verrechnet wurde - gereichte die gegenständliche Form der Abrechnung der ausführenden Firma zum Nachteil.

Der Baufirma wären zusätzlich die sich aus dem Produkt der Flächen C+D mal Fundamentlänge zu errechnenden Aus-
hubkubaturen anzurechnen gewesen.

* I - Pos. 6 - Hinterfüllen der Isoliergräben; EH = S 49,--/m³

Die Ausschreibungsmassen für diese Position betragen 217 m³;
diese Kubatur scheint auch in der Schlußrechnung auf.

Die Grundlage für diese Massenermittlung war die Annahme eines 1 m breiten und 1,50 m tiefen Isoliergrabens sowie die Zurechnung von 80 m³ für Fundamenthinterfüllungen bei geschalteten Fundamenten.

Diese Annahme war infolge des Zusammenhanges zwischen Baugruben-, Fundamentaushub und Hinterfüllung (Anschüttungen erfolgten nicht durch die Baufirma) unrichtig.

Dies begründet sich darin, daß die vom Landesrechnungshof beim Baugrubenaushub ermittelte durchschnittliche Breite des Arbeitsraumes 1,70 m und die Tiefen des Baugrubenaushubs 0,60 m, 0,91 m und 1,35 m betragen hatten und die mit 80 m³ in Rechnung gestellten Fundamenthinterfüllungen beim Fundamentaushub nicht aufscheinen.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes wäre somit die Massenermittlung für die Hinterfüllposition unter der Annahme eines 1,70 m breiten und 0,60 m bzw. 0,91 m bzw. 1,35 m tiefen Isoliergrabens - unter Abzug von 80 m³ Fundamenthinterfüllung - vorzunehmen gewesen.

Zudem wäre ein Abzug von ca. 50 m³ für die im Bereich der Drainageleitungen eingebrachten und bei den Ausschreibungsmassen nicht aufgeschienene Rollschotterhinterfüllung erforderlich gewesen.

Die Massenungenauigkeiten bei dieser Position sind auf die Vermengung von angenommenen und tatsächlichen Massen zurückzuführen.

* I - Pos. 7 - Verfuhr Aushubmaterial; EH = S 40,--/m³

Die in der Schlußrechnung aufscheinenden Massen wurden aus der Summierung des Baugruben- und Fundamentaushubs und unter Abzug der Hinterfüllung errechnet.

Diese Massen sind unrichtig, da die beim Fundamentaushub und der Hinterfüllung unterlaufenen Gedankenfehler in die Rechnung einfließen.

Überdies wären die Verfuhrmassen um die für den eingebrachten Rollschotter verrechneten Massen (ca. 50 m³) und den im Leistungsverzeichnis vorgegebenen Auflockerungsfaktor (30%) zu erhöhen gewesen.

* I - Pos. 8 - Herstellen der Bauanschlüsse an das Wasser- und Stromnetz; Pauschale S 10.000,--

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten ist u.a. angeführt (Beilage 2), daß die

Baufirma die Kosten der Anschlüsse an das Wasser- und Stromnetz zu tragen hat.

Im Widerspruch dazu war diese Position jedoch gesondert anzubieten; die Verrechnung erfolgte zum o.a. Pauschalbetrag.

Die Kosten (S 10.000,-- exkl. USt) hierfür entstanden durch zwei einander widersprechende Vorgaben und wären vermeidbar gewesen.

* II - Pos. 1 - Fundamentbeton B 160

a) zwischen beidseitiger Schalung; EH = S 1.458,--/m³

b) zwischen Erdwänden; EH = S 924,--/m³

Die Ermittlung der Ausschreibungsmassen erfolgte genau und nachvollziehbar gemäß den Fundamentplänen; die Massen des Fundamentbetons entsprachen jenen des Fundamentaushubs und betragen 109,60 m³.

Diese 109,60 m³ Fundamentbeton wurden in der Ausschreibung in 45 m³ mit beidseitiger Schalung und 64,60 m³ ohne Schalung differenziert.

Die Begründung für das Verhältnis dieser Aufteilung war für den Landesrechnungshof weder aus den Prüfunterlagen noch aus Gesprächen mit dem Architekten erudierbar.

Die Verrechnung des Fundamentbetons erfolgte mit 149,28 m³ unter Zugrundelegung der Ausschreibungsmassen (109,60 m³ und unter Hinzuzählung der bereits bei der Fundamentaushubposition (I-Pos.5) nach Aufmaß ermittelten Mehrleistung (39,68 m³).

Dabei erfolgte die Aufteilung derart, daß der in der Ausschreibung mit 45 m^3 anteilmäßig offensichtlich geschätzte beidseitig geschalte und um $S 534,--/\text{m}^3$ teurere Fundamentbeton auch in der Schlußrechnung mit 45 m^3 aufscheint.

Da die Schlußrechnungsmassen des Fundamentaushubs ($148,68 \text{ m}^3$) und des Fundamentbetons ($149,28 \text{ m}^3$) nur eine Differenz von $0,60 \text{ m}^3$ aufweisen, d.h. demnach waren nur $0,60 \text{ m}^3$ Beton nicht zwischen Erdwänden ($\text{EH} = S 924,--/\text{m}^3$), sondern zwischen Schalungen ($\text{EH} = S 1.458,--/\text{m}^3$) eingebracht worden, ist die Verrechnung von 45 m^3 zwischen Schalungen eingebrachten Beton für den Landesrechnungshof nicht einsichtig.

Einsichtig wäre eine derartige Verrechnung dann, wenn die Massen des Fundamentaushubs um 45 m^3 geringer als jene des Fundamentbetons wären.

Bemerkt wird, daß in den Bautagesberichten keine Hinweise auf Fundamentalschalungsarbeiten aufscheinen.

Unter Bezugnahme auf die Fundamentaushubposition I-Pos. 5, bei der zu geringe Massen verrechnet wurden, wird angemerkt, daß beim Fundamentbeton entweder die in der Skizze mit E+D bezeichneten Flächen bzw. Volumina nicht verrechnet, oder die vertikalen Flächen des Fundamentkörpers geschalt wurden.

Im ersten Fall wäre der der Baufirma entstandene monetäre Nachteil der zu geringen Massenverrechnung im wesentlichen durch die Anerkennung des nach Ansicht des Landesrechnungshofes mit 45 m^3 nicht gerechtfertigten zu hohen Anteils an geschalteten Fundamentbetonkubaturen annähernd abgegolten; im zweiten Fall wären tatsächlich Schalarbeiten angefallen, die infolge von Mehrleistungen zustande kamen, und deren Größenordnung der für geschalte Fundamente in Rechnung

gestellten Massen ungefähr entspricht.

Somit kann abschließend festgestellt werden, daß - bedingt durch Zufälligkeiten (Mehrleistungen) - die Gedankenfehler des Architekten (fehlender Konnex zum Fundamentaushub, überhöhte Massenannahmen für geschalte Fundamente) den Wohnungseigentümern keinen monetären Nachteil brachten.

* II - Pos. 3 - Kellerwände aus Stampfbeton; EH = S 2.286,--/m³

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde übersehen, daß die Höhe der Schutzraumwände - bedingt durch die in diesem Bereich um 5 cm größere Deckenstärke - gegenüber den übrigen Betonwänden um 5 cm zu verringern gewesen wäre; derart ergibt sich eine Massenkorrektur von 0,62 m³ und eine Rechenkorrektur von ca. S 1.420,-- exkl. USt.

* II - Pos. 6 - Armierung der Kelleraußenwände im Sinne der Auflagen der Wildbachverbauung; EH = S 1.550,--/t

Bei dieser Position erfolgte insoferne eine unnötige und doppelte Bewehrung der Außenwände im Schutzraumbereich des Hauses 89, als diese Wände - zumindest nach den Statikerplänen und den Schlußrechnungsmassen - sowohl eine "Schutzraumbewehrung" als auch eine "Wildbachverbauungsbewehrung" aufweisen. Die Fläche dieser Doppelbewehrung beläuft sich auf 44,52 m², die hierfür angefallenen unnötigen Mehrkosten betragen ca. S 7.360,-- exkl. USt (44,52 m² x 10,66 kg/m² x S 15,50/kg).

* II - Pos. 8 - Ziegelmauerwerk für die Kamine im Keller aus NF-Ziegeln; EH = S 3.087,--/m³

Die Verrechnung dieser irrtümlich in Quadratmetern ausgeschrieben, jedoch von sämtlichen Bietern aufgrund der Ausschreibungsmassen richtigerweise mit Kubikmeterpreisen angebotenen Position erfolgte von Oberkante Fundament bis Unterkante Decke.

Das direkte Aufsetzen von Ziegelmauern auf unter Terrain liegende Streifenfundamente ist technisch unrichtig, da dabei mit einer Durchfeuchtung des Kaminmauerwerks gerechnet werden muß.

Die unter den gegebenen Umständen richtige Konstruktion wäre die Errichtung eines Dichtbetonriegels bis über die Oberkante (OK) des Unterbetons.

Ein ähnlicher Konstruktionsfehler unterlief dem Planer bei einer 12 cm NF-Wand (Pos. 17, EH = S 349,--/m²) im Kellergeschoß des Hauses 89, die ebenfalls - statt von der Oberkante des Unterbetons - von der Fundamentoberkante ermittelt wurde.

Festgestellt wird, daß im Bereich der o.a. Wand (Trennwand zwischen Wäschetrockenraum und Keller 5) im Fundamentplan kein Fundament aufscheint und auch keines in Rechnung gestellt wurde.

Dies bedeutet - da keine Wand auf ein nichtvorhandenes Fundament gestellt werden kann - eine ungerechtfertigte Verrechnung der Wandhöhe von Oberkante Fundament bis Oberkante Unterbeton.

Dazu wird allerdings angemerkt, daß diese Fehlverrechnung von ca. 1,61 m² (S 562,--), durch die Nichtverrechnung sämtlicher gemauerter Kamine und Lüftungspfeiler im Bereich der Massivdecken (Deckendurchführungen) zumindest kompensiert wurde.

* II- Pos. 17 - NF-Ziegelmauer 12 cm stark; EH = S 349,--/m²

Die Verrechnung dieser Position erfolgte generell mit einer von Rohdeckenoberkante bis Rohdeckenunterkante ermittelten Höhe.

Die derart errechnete Raumhöhe von 2,85 m war im konkreten Fall insoferne unrichtig, als in den Decken 2,5 cm Heraklith CMB/S-Platten als verlorene Schalung eingebracht waren; die tatsächliche und auch zu verrechnende Raumhöhe wäre somit mit 2,825 m anzusetzen gewesen.

Dadurch hätte sich die in der Schlußrechnung mit 447,52 m² verrechnete Fläche, um 4,95 m² auf 442,57 m² verringert; Rechnerkorrektur ca. S 1.730,-- exkl. USt.

* II- Pos. 19,20 - Heraklithplatten CMB/S 2,5 cm stark, als verlorene Deckenschalung; EH = S 77,--/m²

Die für diese Position mit ca. S 54.000,-- exkl. USt in Rechnung gestellten Massen wurden korrekt ermittelt.

Trotz zumindest eines unbestreitbaren Vorteils (leichtere nachträgliche Decken - E-Installation) erscheint dem Landesrechnungshof - unter Berücksichtigung der Kosten und des Nutzens - das Einbringen von verlorenen Deckenschalungen zwischen Wohngeschoßen von ständig bewohnten Wohnungen

aufwendig und daher entbehrlich.

Bei Entfall dieser im Wohnbau unter den konkreten Umständen eher unüblichen Konstruktionen wäre eine durchaus vertretbare und die Wohnqualität nicht mindernde Einsparung möglich gewesen.

* II - Pos. 55 - Wandinnenputz aus Kalkmörtel; EH = S 105,--/m²

Die Abrechnung dieser Position erfolgte abweichend von der einschlägigen ÖNORM generell ohne Abzug von Türflächen bei nichtverputzten Leibungen.

Festzustellen ist, daß diese Abrechnungsmodalität aus den Vorbemerkungen zu den Baumeisterarbeiten,

"sämtliche Mauern mit 38 cm, 25 cm und 12 cm sind voll durchgerechnet, d.h., es sind die Tür-, Fenster- und Balkontüröffnungen in ihrer Kubatur bzw. Fläche nicht abgezogen.

Dafür ist die Herstellung der Stürze, samt den Isolierungen, das Versetzen der Tür- und Fensterstöcke, das Ausschäumen mit PU-Schaum zwischen den Fensterstöcken, bzw. den Balkontürstöcken und Mauerwerk, sowie das Verputzen der Leibungen (innen und außen) nicht gesondert ausgewiesen, sondern in den entsprechenden Positionen einzukalkulieren. Dasselbe gilt auch für die Betonwände im Keller.

Der Innenputz an Wandflächen wird in der lichten Raumhöhe, vermehrt um 10 cm gemessen. Die erforderlichen Gerüstungen müssen in den Einheitspreisen inbegriffen sein"

die eine unglückliche textliche Vermengung von Mauer- und Putzabrechnungsvorgaben darstellen, nicht bzw. nicht klar ersichtlich ist.

Wenngleich eingeräumt wird, daß die vom Ausschreibenden gehandhabte Abrechnungsmodalität bei extensiver Textaus-

legung, nämlich einer Gleichsetzung der Abrechnung für Mauern und Putz unter gleichzeitiger Herstellung einer textlich in den Vorbemerkungen nicht vorhandenen Verbindung dieser beiden Arbeiten, nicht gänzlich unmöglich ist und eine derartige Form der Abrechnung vom Textverfasser auch gemeint war, vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß die Abrechnung der Putzarbeiten unter den gegebenen Umständen gemäß ÖNORM erfolgen hätte müssen.

Diese Meinung begründet sich zum einen in der rein rationalen Auslegung der zitierten Vorbemerkung und zum anderen in einem weiteren generalisierenden Punkt der Vorbemerkungen, worin angeführt wird:

"Für die Güte der Werkstoffe sowie für die Ausführung und Abrechnung sind, sofern in den nachstehenden Punkten nichts anderes vorgeschrieben wird, die Bestimmungen der fachtechnischen Vorschriften (ÖNORM) maßgebend."

Angemerkt wird, daß dieser Punkt der Vorbemerkungen vor dem erstzitierten angeführt ist.

Bei önormgemäßer Abrechnung (Abzug von Türflächen mit nicht-verputzten Leibungen) ergibt sich eine Massenkorrektur von 162 m².

Eine weitere Massenkorrektur von 7,53 m² ergibt sich als Folge einer offensichtlich irrtümlichen Doppelverrechnung von Wandteilflächen im Bereich der Wohnungseingangstüren des Hauses 90, welche sowohl mit Isolierputz als auch mit Kalkmörtelputz in Rechnung gestellt wurden; die tatsächliche Ausführung erfolgte mit Isolierputz.

Die Gesamtmassenkorrektur für die Pos. 55 beträgt 169,53 m²; dies ergibt - bei einem Einheitspreis von S 105,--/m² - eine Rechnungskorrektur von S 17.800,-- exkl. USt.

* III - Pos. 1 - 4 - Stahlbetondecken über KG: }
EG: } EH = S 499,--/m²
1.OG: } EH = S 517,--/m²
DG: }

Da in den Ausschreibungsvorbemerkungen für die Stahlbetondecken keine speziellen Abrechnungsmodalitäten vorgegeben waren, wäre hierfür die einschlägige ÖNORM B 2211 heranzuziehen gewesen, die unter Pkt. 2.5 vorgibt, daß Öffnungen über 0,25 m² Einzelfläche abzuziehen sind.

Tatsächlich wurden jedoch die Deckenaussparungen für die Kamingruppen und die Dachbodentreppen, deren Einzelflächen jeweils mehr als 0,25 m² betragen, nicht abgezogen.

Die daraus resultierende Massenkorrektur beträgt 7,12 m² (3x4 Kaminaussparungen á 0,40 x 0,96 m² + 3 Dachbodenausstiege á 0,7 x 1,2 m²); daraus folgt aufgrund der o.a. Einheitspreise eine Rechnerkorrektur von 4,82 m² x S 517,-- plus 2,3 m² x S 499,-- = S 3.640,-- exkl. USt.

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommene Gesamtrechnerkorrektur beträgt S 24.590,-- exkl. USt.

Von diesem Betrag entfallen nur S 3.940,-- exkl. USt (Pos. II-3, 17, teilw. Pos. 55) auf Massungenauigkeiten.

Der Restbetrag von S 20.650,-- exkl. USt ergibt sich aufgrund von Massenkorrekturen, die infolge nicht textkonformer Abrechnungsmodalitäten vorgenommen wurden.

Ein Betrag von S 71.360,-- exkl. USt, der sich aus technisch nicht erforderlichen Konstruktionen (Pos. II-6 - teilweise Doppelbewehrung von Außenwänden S 7.360,--/Pos. II-19, 20 - verlorene Deckenschalung S 54.000,--) sowie einander widersprechenden Textierungen (Pos. I-8 - Herstellen von Bauanschlüssen S 10.000,--) ergab, ist als mögliche Einsparung anzuführen; dabei stehen für den Landesrechnungshof vornehmlich die für die Positionen I-8 und II-6 unnütz angefallenen Kosten von S 17.360,-- außerhalb jeder Diskussion.

Abschließend zum Prüfpunkt 1.9.1.3 kann dem Wohnbauträger bzw. dem Architekten bei den Baumeisterarbeiten - trotz einzelner vom Landesrechnungshof vorgefundener Differenzen - eine sehr sorgsame Schlußrechnungsprüfung attestiert werden.

Es wird jedoch empfohlen, die Textierung des Leistungsverzeichnisses in Hinblick auf die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Widersprüche und unklaren Formulierungen sowie fehlenden vertragsrechtlichen Vorgaben zu überarbeiten.

1.9.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Die nachfolgend angeführten Arbeiten wurden - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Wertgrenzen - generell beschränkt ausgeschrieben, wobei ausnahmslos die jeweiligen Angebotsbilligstbieter mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt wurden; nachträgliche Preisverhandlungen wurden in keinem Fall vorgenommen.

Positiv ist die korrekte und kurzfristige Angebotsprüfung hervorzuheben, zu bemängeln hingegen ist das Fehlen von vertragsrechtlichen und kalkulationsrelevanten Bestimmungen (siehe Prüfpunkt 1.6.1) in den Ausschreibungsunterlagen.

1.9.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

geladene Firmen: 4

eingelangte Offerte: 4

Billigstbieter: Firma Ortis/Frohnleiten

Nettoangebotsbetrag: S 255.280,48

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 255.280,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti u. Preiserhöhungen):
S 259.350,45

Die Leistungserfassung und Massenermittlung erfolgte ebenso wie die Schlußrechnungsprüfung mit gebotener Sorgfalt.

Die sehr gute Übereinstimmung zwischen der Angebots- und Schlußrechnungssumme begründet sich nicht allein in einer sehr genauen Massenermittlung, sondern auch in einem monetären Ausgleich, der sich durch den Entfall zweier Positionen und den Anfall von geringfügigen Zusatzleistungen ergab.

Diese Zusatzleistungen wurden in Regie abgerechnet und sind nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sowohl für die verrechneten Arbeitsstunden, deren Einheitspreis in den Ausschreibungsunterlagen nicht anzubieten war, als auch für die in Rechnung gestellten Materialien preisangemessen.

Auch die Ausführung dieser Arbeiten, die die Errichtung von Dachbodentreppengeländer sowie das Montieren diverser Bretter und Pfosten betraf, war unter den gegebenen Umständen in Regie sinnvoll.

Anzuführen ist noch, daß das Beistellen und Aufnageln der Dachpappe bei den Dachdeckerarbeiten ausgeschrieben war. Tatsächlich wurde vom Dachdecker jedoch nur das Material beigestellt, während das Aufnageln der Pappe durch den Zimmerer erfolgte.

Da dieser öffentlich aus arbeitstechnischen Gründen vorgenommene Wechsel zu dem vom Dachdecker angebotenen Einheitspreis beim Zimmermann verrechnet wurde und somit keine Verteuerung eintrat, kann dieser Vorgangsweise Verständnis entgegengebracht werden.

1.9.2.2 DACHDECKERARBEITEN

geladene Firmen: 4

eingelangte Offerte: 4

Billigstbieter: Firma Lammer/Bruck a.d. Mur

Nettoangebotsbetrag: S 132.851,60

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 132.851,60

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 138.909,53

Die Leistungserfassung und Massenermittlung erfolgten sehr präzise; so gab es nur äußerst geringe Massenverschiebungen und fielen - abgesehen vom Einbau von Schneehaken - keine Zusatzleistungen an.

Bei der ansonsten korrekten Schlußrechnungsprüfung ist für den Landesrechnungshof allerdings aufgrund der Textierung der Pos. 2 des Leistungsverzeichnisses nicht einsichtig, warum der ausführenden Firma bei dieser Position ein Aufpreis für die Farbe "Belvedere" zugestanden wurde, obwohl durch die Formulierung

"Eindecken der Dachfläche mit Eternitplatten 40 x 30 cm (Farbe nach Wahl)"

jede Farbe in dem angebotenen Einheitspreis inkludiert war.

Gleichzeitig ist jedoch anzumerken, daß die Textierung der o.a. Position insofern unbillig ist, als nicht alle Farben gleichpreisig sind und bei anderer (richtiger) Positionstextierung der Aufpreis von S 5.206,13 exkl.USt für die o.a. Farbe durchaus preisangemessen gewesen wäre.

Rechnungskorrektur S 5.206,13 exkl.USt

1.9.2.3 SPENGLERARBEITEN

geladene Firmen: 4

eingelangte Offerte: 3

Billigstbieter: Firma Lammer/Bruck a.d. Mur

Nettoangebotsbetrag: S 229.643,50

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 229.643,50

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 206.452,35

Die Ausschreibung der Spenglerarbeiten erfolgte sowohl in der Ausführung mit verzinktem Eisenblech als auch - als Variante - mit Rheinzink.

Bei beiden Ausführungen war die Firma Lammer, welche in weiterer Folge mit den Dachdeckerarbeiten beauftragt wurde, Billigstbieter; zur Ausführung gelangte die Variante in Rheinzink.

Sowohl die Leistungserfassung als auch die Massenermittlung erfolgte genau.

Die Differenz von ca. S 23.000,-- zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergab sich im wesentlichen durch Massenminderungen bei der Pos. 15 "Schneerechen", die nur im Bereich der Dachgaupen zur Ausführung gelangten, während im übrigen Dachbereich die bei den Dachdeckerarbeiten als Zusatzleistung verrechneten Schneehaken ausgeführt wurden.

Diese Ausführungskombination erbrachte eine Einsparung von ca. S 12.000,-- exkl. USt.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde sehr korrekt vorgenommen.

1.9.2.4 BAUTISCHLERARBEITEN

geladene Firmen: 5

eingelangte Offerte: 3

Billigstbieter: Firma Kraker/Bruck a.d. Mur

Nettoangebotsbetrag: S 524.326,--

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 524.326,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 525.352,--

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in den Varianten "für Anstrich gerichtet" und "Natur"; ausgeführt wurde die Variante "Natur".

Bei beiden Angebotsvarianten war die beauftragte Firma Billigstbieter.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde gleichermaßen genau wie die Massenermittlung und Leistungserfassung vorgenommen.

So gab es nahezu keine Differenzen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen und nur relativ geringfügige Zusatzleistungen (ca. S 8.600,-- exkl. USt), welche vornehmlich durch das nachträgliche Liefern und Montieren von Abdeckleisten bei den Fenstern sowie das Errichten von provisorischen Hauseingangstürabschlüssen zustande kamen und deren Preisangemessenheit nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes gegeben ist.

1.9.2.5 SCHUTZRAUMEINRICHTUNG

In der Schlußrechnung der beauftragten Firma Civic wurde ein Montagepauschale von S 4.000,-- exkl. USt verrechnet, das im Angebot dieser Firma nicht aufscheint.

Dieser Betrag erscheint dem Landesrechnungshof angesichts der Tatsache, daß das Versetzen der Türen bei den Baumeisterarbeiten inkludiert war und für das Versetzen von 8 Stück beigestellten Schutzeinbauten zwischen der Schalung (Baumeisterarbeiten II-Pos. 4) zudem S 2.000,-- exkl. USt bei den Baumeisterarbeiten verrechnet wurden, überhöht.

1.9.2.6 GLASERARBEITEN

geladene Firmen: 3

abgegebene Offerte: 3

Billigstbieter: Firma Oppitz/Kapfenberg

Nettoangebotsbetrag: S 95.795,--

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 95.795,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 97.803,--

Die Leistungserfassung und Massenermittlung erfolgten sehr
genau.

Die geringfügige Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist auf eine überaus präzise Schlußrechnungsmassenprüfung zurückzuführen, bei der für die gegenüber der Ausschreibung teilweise und nur im Quadratzentimeterbereich unterschiedlichen Glasflächen durch Preis-Flächenumrechnungen neue Materialeinheitspreise ermittelt wurden; darin begründen sich auch die in der Schlußrechnung aufscheinenden und mit dem Angebot nicht übereinstimmenden Einheitspreise für Sonstiges.

1.9.2.7 STEINMETZARBEITEN

geladene Firmen: 3

abgegebene Offerte: 3

Billigstbieter: Firma Matschy/Kapfenberg

Nettoangebotsbetrag: S 204.409,--

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 204.409,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 162.548,--

Die Massenermittlung und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten sehr sorgsam.

Die relativ große Differenz von ca. S 42.000,-- zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und dem Schlußrechnungsbetrag ist im gegenständlichen Fall nicht auf eine unzureichende Leistungserfassung, sondern auf den Entfall von 3 Positionen zurückzuführen, die durch eine Änderung der Stiegenlaufplattenaufgabe entbehrlich wurden.

1.9.2.8 AUßENANLAGEARBEITEN

geladene Firmen: 4

abgegebene Offerte: 4

Billigstbieter: Firma Swietelsky/Graz

Nettoangebotsbetrag: S 210.070,--

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 210.070,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 272.379,--

Die relativ große Differenz von ca. S 62.000,-- bzw. ca. 30% zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme dieser Arbeiten spiegelt die Ungenauigkeit der Massenermittlung und Leistungserfassung wider.

Obzwar für den Landesrechnungshof einsichtig ist, daß - speziell bei Massenermittlungen von Außenanlagearbeiten mit differenziertem Gelände - die Wahrscheinlichkeit von Ungenauigkeiten größer als im Hochbaubereich ist, erscheint die gegenständliche Ungenauigkeit sehr hoch.

Im Zusammenhang mit dem Leistungsverzeichnis wird auf die Position 4 desselben hingewiesen:

"Liefern und Verlegen von armierten Betonplatten im Bereich der Wäschespinnen und als Traufenpflaster bei den Häusern auf 15 cm Schlackensand

a) Betonplatten 50x50x5 cm

b) Betonplatten 75x50x5 cm"

Das Verlegen von armierten, 5 cm starken Betonplatten in den o.a. Bereichen ist technisch unnotwendig.

Abschließend zu den Außenanlagearbeiten ist die sehr ge-
wissenhafte Schlußrechnungsprüfung hervorzuheben.

1.9.2.9 MALER-UND ANSTREICHERARBEITEN

geladene Bieter: 7

abgegebene Offerte: 5

Billigstbieter: Firma Hammer/Bruck a.d. Mur

Nettoangebotsbetrag: S 195.258,--

Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 154.876,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 176.834,--

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist auf Massenminderungen bei der Position 1 "Anstrich auf Holz" zurückzuführen und ergab sich als logische Folge der Ausführungsvariante "Natur" der Fenster und Balkontüren bei den Bautischlerarbeiten.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergab sich nicht durch ungenaue Massenermittlungen und Leistungserfassungen, sondern infolge von sinnvollen Zusatzleistungen, welche die Ausführung der Stiegenhauswandsockel in Alphonatone, den Abschluß der Stiegenlaufplatten zur Wand sowie Bodenmarkierungen bei den Parkplätzen betrafen.

Die für diese Zusatzleistungen verrechneten Beträge sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes angemessen.

Die Prüfung der Schlußrechnung erfolgte gewissenhaft.

Anzumerken ist noch, daß trotz Dispersions-Antischimmelzusatz in einigen Aufenthaltsräumen Schimmelbildungen vorgefunden wurden.

1.9.2.10 FLIESENLEGERARBEITEN

geladene Bieter: 3

abgegebene Offerte: 2

Billigstbieter: Firma Ablasser/Mitterdorf

Nettoangebotsbetrag: S 99.430,--

Nettoauftragssumme (exkl. USt): S 99.430,--

Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 106.879,--

Die Leistungserfassung und Massenermittlung sowie die Schlußrechnungsprüfung wurden sorgsam vorgenommen.

Als im Leistungsverzeichnis nicht enthaltene Zusatzleistung fiel das Einmauern der Badewannen an. Diese Leistung, die bei den Baumeisterarbeiten mit S 7.696,-- angeboten worden war, wurde vom Fliesenleger mit S 8.100,-- in Rechnung gestellt.

Trotz der dadurch entstandenen (geringfügig) höheren Kosten war die Entscheidung, das Einmauern der Badewannen von Fliesenleger ausführen zu lassen richtig, da allfällige die Verfliesungsarbeiten erschwerende Ungenauigkeiten beim Mauern, vom Fliesenleger selbst zu vertreten sind und die Situierung der Abdeckplatten maßgerecht auf die Verfliesung abgestimmt werden kann.

1.9.2.11 SCHLOSSERARBEITEN

geladene Bieter: 3
abgegebene Offerte: 2
Billigstbieter: Firma Loidolt/St. Katharein-Untertal
Nettoangebotsbetrag: S 75.824,--
Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 75.824,--
Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 73.970,--

1.9.2.12 TEPPICH- UND KUNSTSTOFFBÖDEN

geladene Bieter: 3
abgegebene Offerte: 1
Billigstbieter: Firma Leiner/Bruck a.d. Mur
Nettoangebotsbetrag: S 89.325,--
Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 89.325,--
Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 82.283,--

Die Leistungserfassungen und Massenermittlungen für die Schlosser- und Bodenbelagsarbeiten erfolgten mit ausreichender Genauigkeit; die Schlußrechnungsprüfungen wurden sorgsam vorgenommen.

1.9.2.13 JALOUSIEN

geladene Bieter: 2
abgegebene Offerte: 1
Billigstbieter: Firma Leiner
Nettoangebotsbetrag: S 24.980,--
Nettoauftragssumme (exkl. Skonti): S 24.980,--
Nettoschlußrechnungssumme (exkl. Skonti und Preiserhöhungen):
S 24.980,--

In Abweichung von den Förderungsrichtlinien wurden bei der beschränkten Ausschreibung dieser Arbeiten nur 2 (Beilage 8) statt mindestens 3 Bieter eingeladen.

Angemerkt wird, daß im gegenständlichen Fall - der Gesamtwert der Leistung war unter S 100.000,-- - eine freie Vergabe möglich gewesen wäre.

Zusammenfassend zum Prüfpunkt 1.9 - Massen- und Schlußrechnungsprüfung der Baumeister- und vorangeführten Professionistenarbeiten - wird festgestellt, daß die vom Landesrechnungshof vorgenommene Gesamtrechnungskorrektur ca. S 29.800,-- exkl. USt beträgt.

Von diesem Betrag entfallen nur ca. S 4.000,-- auf Rechnungskorrekturen infolge von Massenungenauigkeiten; der Restbetrag von ca. S 25.800,-- kam durch Korrekturen zustande, die aufgrund nicht textkonformer Abrechnungsmodalitäten vorgenommen wurden.

Als mögliche Einsparungen wurden vom Landesrechnungshof ca. S 71.400,-- ermittelt.

Insgesamt kann dem Wohnbauträger bzw. Architekten in Anbetracht der relativ geringfügigen Rechnungskorrekturen - speziell unter Berücksichtigung der Art der Fehler, nämlich Textauslegungsfehler bzw. nicht eindeutig verfaßte Abrechnungsvorgaben - eine sehr sorgsame Schlußrechnungsprüfung bescheinigt werden.

Hervorzuheben sind zudem die genaue Massenermittlung und Leistungserfassung, die korrekte Angebotsprüfung, das unübersehbare Bemühen Skonti zu erlangen, die gewissenhafte Abgrenzung und Prüfung der bei den diversen Arbeiten an-

gefallenen Preiserhöhungen sowie die konsequente Vorgangsweise der Verfolgung des Verursacherprinzips bei den während der Bauzeit aufgetretenen Schadensfällen.

Zu bemängeln sind hingegen die teilweise offensichtlich unzureichenden Kenntnisse der Formalvorschriften der Förderungsrichtlinien sowie das Fehlen von wesentlichen vertragsrechtlichen und kalkulationsrelevanten Kriterien in den Ausschreibungsunterlagen (siehe Prüfpunkte 1.6 und 1.7.).

1.10 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Vorweg ist anzumerken, daß in der vom Architekten erstellten Endabrechnung unter dem Pkt. "Planungskosten" nur das Architektenhonorar und keinerlei Kosten für die statischen Berechnungen und Sonderfachleute aufscheinen.

Dies begründet sich zum einen darin, daß die Kosten für die gesamte Statik in den Baumeisterangebotsbeträgen inkludiert waren und zum anderen, daß die für die Sonderfachleute (Sanitär, Elektro) angefallenen Planungskosten nicht verrechnet wurden.

Der Entfall dieser Planungskosten kam durch die Initiative des Architekten zustande, der zum Vorteil der Wohnungseigentumsbewerber erwirkte, daß die Projektanten dieser Arbeiten, die zudem - in Abweichung von den Förderungsrichtlinien (siehe auch Prüfpkt. 1.7.5) - mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt worden waren, auf die Verrechnung dieser Kosten verzichteten.

In den Bedingungen zur Förderungszusicherung war unter Pkt. 14 vorgegeben:

"Honorarermittlung zum Zeitpunkt der Endabrechnung muß ident sein mit jenem Zeitpunkt der Zweiteinreichung (Kostenermittlungsverfahren). Dies gilt besonders für die Planungskosten der Haustechnik und das Statikerhonorar".

Die tatsächliche Ermittlung des Architektenhonorars erfolgte nach der Gebührenordnung für Architekten und den tatsächlichen Baukosten.

Diese Vorgangsweise entsprach zwar nicht der o.a. Vorgabe des Förderungsgebers, war jedoch nach Ansicht des Landesrechnungshofes insoferne durchaus korrekt als die tatsächlichen Baukosten erheblich unter den angemessenen Kosten bzw. jenen der Zweiteinreichung lagen.

Nicht richtig erscheint allerdings, daß die Ermittlung des Planungshonorars unter Zugrundelegung der tatsächlichen Baukosten einschließlich der diversen Preiserhöhungen (Beilage 11) vorgenommen wurde, da im gegenständlichen Fall die Planungsarbeiten generell bereits vor Eintreten der Preiserhöhungen abgeschlossen und daher nicht in die Berechnungsgrundlage miteinzubeziehen waren.

Richtig war hingegen das Einrechnen der Preiserhöhung für die Ermittlung des Honorars für die örtliche Bauaufsicht.

Positiv ist hervorzuheben, daß seitens des Architekten - zum Nachteil dessen und zum Vorteil der Wohnungseigentumsbewerber - die um die erzielten Skonti verminderten Baukosten als Grundlage für die Honorarermittlung herangezogen wurden.

Angesichts der o.a. vom Architekten großzügig gehandhabten

Honorarermittlung und der Tatsache, daß vielfach - neben den (zulässigerweise in Rechnung gestellten) Honoraren für Sonderfachleute - sogar (unzulässigerweise) Honorare für Kanalprojekte und Gartenplanungen in Endabrechnungen aufscheinen, kann die im konkreten Fall gelegte Honorarnote als durchaus angemessen gesehen werden.

Dies umso mehr als die Architektenleistung insgesamt überaus engagiert war und nachweisbar ist, daß den Wohnungseigentümern - bei richtiger Ermittlung des Planungshonorars (ohne Preiserhöhungen), jedoch zulässiger Verrechnung der Honorare für Sonderfachleute - höhere Gesamtplanungskosten entstanden wären.

1.11 BAUDURCHFÜHRUNG

1.11.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die ausgezeichnete Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung wurde bereits unter dem Prüfpunkt 1.5.3 hervorgehoben.

Ebenso ist die ausgezeichnete Übereinstimmung zwischen der Planung und dem Leistungsverzeichnis sowie der Planung bzw. dem Leistungsverzeichnis und der tatsächlichen Ausführung aufzuzeigen.

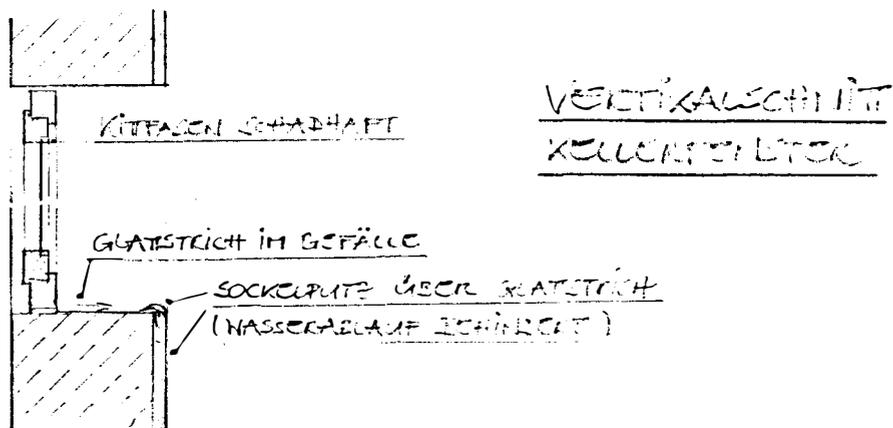
Die beispielhafte Übereinstimmung dieser Kriterien ist daraus ersichtlich, daß nur minimale Differenzen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen auftraten und nahezu keine Zusatzangebote und Regiearbeiten anfielen.

1.11.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als gut angesehen werden; vom Landesrechnungshof wurden nachstehend angeführte Ausführungsmängel festgestellt:

- * Risse in den Stiegenhäusern der Dachgeschoße und in den Dachwohnungen im Übergangsbereich der vertikalen Putzflächen zu den gipskartonverkleideten Dachschrägen
- * unsaubere Anschlüsse im Bereich Stiegenlaufplatten - Wand
- * unfertige Anschlüsse im Bereich Stiegenlaufplatten - Podestplatte in den Kellergeschoßen
- * unebene Unterbetone mit deutlichem Gefälle in den Ecken der Schutzräume sowie nicht verschlossene Elektrodurchführungen in den Schutzraumwänden
- * Risse und Putzabsprünge - speziell bei den Wohnungseingangstüren - im Anschlußbereich Innenputz - Türstock
- * verzogene Türblätter bei den Wohnungseingangstüren
- * teilweise schlechte sichtbare Betonqualität bei den Kellerwänden (Nester, große Luftblasen, starke Überzähne)
- * unsachgemäße Ausführung der Kittfuge bei den südseitigen Kellerfenstern (Glaserkitt zum Großteil abgeplatzt)
- * unsachgemäße Ausführung des Sockelputzes im Parapetbereich der Kellerfenster (siehe Skizze).

Die o.a. Mängel wurden dem Architekten mitgeteilt, worauf die unverzügliche Veranlassung der Mängelbehebung von diesem verbindlich zugesagt wurde.



1.11.3 Einhaltung der Baufristen

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeitdauer von 16 Monaten wurde nicht nur eingehalten, sondern sogar um ein halbes Monat unterschritten.

1.11.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

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

zu Pkt. 1.

Die Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurden bezüglich der Schutzräume nicht eingehalten (siehe Prüfpunkt 1.5.2)

Da jedoch die Planung und die örtliche Bauaufsicht von derselben Person ausgeübt wurden, ist es verständlich, daß bei der Planung begangene Fehler von der örtlichen Bauaufsicht auch nicht als solche erkannt wurden.

Abgesehen davon wurden ansonsten alle einschlägigen Vorschriften eingehalten.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile, die im Detail teilweise Finishmängel aufweisen (siehe Prüfpkt. 1.11.2) ist insgesamt gut.

zu Pkt. 3

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte nahezu in voller Übereinstimmung mit der Ausschreibung und den Plänen.

zu Pkt. 4

Die vorgegebene Baufrist wurde unterschritten.

zu Pkt. 5

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden äußerst gewissenhaft, objektiv und mit überdurchschnittlicher Genauigkeit vorgenommen.

zu Pkt. 6

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht unterfertigte Bautagebuch ist von

unterschiedlicher Aussagekraft.

Einerseits ist aus den Bautagebuchblättern wohl die Entwicklung der von der Baufirma getätigten Arbeiten - abhängig von dem jeweils das Bautagebuch Führenden - mehr oder minder deutlich nachvollziehbar, andererseits fehlen, mit Ausnahme einiger Eintragungen über den Zimmermann, jegliche Angaben über den Einsatzbeginn bzw. das Einsatzende der am Bau tätigen Professionisten.

Dadurch läßt sich die Gesamtentstehung der gegenständlichen Wohnhäuser nur fragmenthaft nachvollziehen, zumal auch in den von den diversen Professionisten gelegten Schlußrechnungen nur teilweise Leistungszeiträume angeführt wurden, wodurch wiederum nur eine teilweise Rekonstruktion des Baugeschehens möglich ist.

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

Zudem wird empfohlen, die Temperaturen nicht nur im Winter einzutragen sowie das Bautagebuch mit Firmenstempel zu versehen.

Obwohl in den Bautagebüchern die Besuche der örtlichen Bauaufsicht nicht - wie es erforderlich wäre - gesondert vermerkt wurden, kann deren Baukontrolltätigkeit als gewissenhaft und äußerst engagiert angesehen werden.

Dies war u.a. bei den vom Landesrechnungshof im Zuge der

Prüfung in Bau befindlicher Objekte vorgenommenen Baustellenbesuchen ersichtlich und zeigt sich zudem aus den vom Architekten in den Bautagebüchern getätigten diversen Eintragungen, Ergänzungen und Streichungen.

Insgesamt kann die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht - trotz einzelner vom Landesrechnungshof aufgezeigten Mängel - als sehr gewissenhaft bezeichnet werden.

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-, Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

1.12.1 Planung

Wie schon unter Pkt. 1.5 angeführt, wurden sämtliche haustechnischen Planungen von Firmen (Firmenplanungen) durchgeführt.

Mit der Planung wurden ausführende Firmen beauftragt, wobei die Auftragserteilung nicht schriftlich, sondern lt. Aussage der Wohnbauvereinigung mündlich erfolgte. Als Honorar wurden 3% bzw. 4% der Nettoauftragssumme festgelegt. Es wurde den Firmen außerdem gestattet, am Wettbewerb teilzunehmen, wobei vereinbart wurde, daß im Falle der Auftragserteilung kein Planungshonorar verrechnet wird.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Wie schon im Bericht unter Pkt. 1.6.1 angeführt, fehlt auch bei den Wasserinstallationsarbeiten jeglicher Hinweis auf vertragsrechtliche Grundlagen.

Im Gegensatz dazu sind bei der Ausschreibung der Elektroheizungsanlage und der Elektroinstallationsarbeiten

"Allgemeine Vorbemerkungen", "Besondere Fach- und Vertragsbedingungen", "Allgemeine technische Daten und Bedingungen" in überreichlichem Maße (28 Seiten Vorbemerkungen, 36 Seiten Leistungsverzeichnisse) vorhanden. Es mußte weiters festgestellt werden, daß für die Elektroinstallationsarbeiten und für die Elektroheizungsanlage teilweise unterschiedliche Vertragsbedingungen ausgeschrieben und vereinbart wurden (wie z.B. unterschiedliche Garantiezeiten).

Bei beiden haustechnischen Ausschreibungen (Wasserinstallations- bzw. Elektro-Heizungsinstallationsarbeiten) fehlt wie schon im Bericht angeführt der Hinweis auf die Art der Preise (fest oder veränderlich). Dies muß vom Landesrechnungshof nochmals kritisiert werden.

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im Großen und Ganzen, bis auf eine Ausnahme bei den Elektroinstallationsarbeiten, den im sozialen Wohnbau üblichen Standard entsprechen. Bei einigen ausgeschriebenem Materialien, so z.B. bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen, bei der Haussprechanlage, bei den Verteilern fehlen bei den ausgeschriebenem 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.

Eine Gegenüberstellung der ausgeschriebenem und abgerechneten Massen bei den Wasserinstallationsarbeiten zeigt, daß die Abrechnungssumme mit S 344.682,80 geringfügig unter der Auftragssumme von S 351.560,40 (exkl. USt bzw. exkl. Preiserhöhungen) ist und somit von einer ausreichenden Genauigkeit bei der Massenermittlung gesprochen werden kann.

- * Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden vereinzelt verschiedene Leistungen pauschaliert, ausgeschrieben. So z.B. die Auslässe (Schukosteckdosenauslässe, Lichtauslässe, etc.) bei der Wohnungsinstallation. Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung bei der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschrieben Massen ermöglicht. Bei der gegenständlichen Ausschreibung war dies nicht der Fall, da gemäß "Besondere Fach- und Vertragsbedingungen" der Auftragnehmer alle Projektunterlagen nach Auftragserteilung für eine Zeit von 14 Tagen zur Einsicht erhält. Der Landesrechnungshof empfiehlt bei künftigen Ausschreibungen Pläne bzw. Planausschnitte in geeigneter Form den Ausschreibungen beizugeben. Zur Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschrieben Massen ist festzustellen, daß die durchschnittlichen Auslaßlängen der Wohnungsinstallation Massenreserven in der Größenordnung von 8% bis 15% enthalten. Dies zeigt, daß die Leistungserfassung nicht mit der nötigen Sorgfalt erfolgt ist.

- * In den Vorbemerkungen zu den Elektroinstallationsarbeiten sind zahlreiche ÖVE-Vorschriften angeführt, wie z.B. "ÖVE E 1/1962 (zweite verbesserte und korrigierte Auflage 1964)" oder "ÖVE K 20/1962." Etliche der dort angeführten ÖVE-Vorschriften sind inzwischen nicht mehr existent bzw. sind inzwischen wesentliche Nachträge dazu erschienen. Da jedoch gemäß Elektrotechnikgesetz bzw. durch die jeweilige Elektrotechnikverordnung die einschlägigen ÖVE-Vorschriften für

verbindlich erklärt werden, erscheint dem Landesrechnungshof ein einzelnes Anführen der ÖVE-Vorschriften in Zukunft für entbehrlich, sofern in den Vorbemerkungen ein Hinweis auf die einschlägigen ÖVE-Vorschriften enthalten ist.

1.12.2 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Die haustechnischen Professionistenleistungen (Wasserinstallations- sowie die Elektroinstallationsarbeiten inkl. Elektroheizung) wurden beschränkt ausgeschrieben und an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen vergeben.

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

- * Bei den Wasserinstallationsarbeiten (inkl. Sanitäreinrichtungsgegenständen) wurden die in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien hinsichtlich Wertgrenzen bzw. Anzahl der einzuladenden Bieter eingehalten.

Wie schon im Bericht unter Pkt. 1.6.2 angeführt, wurden die Richtlinien bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten (inkl. E-Heizung) mißachtet. Hier hätten die Arbeiten öffentlich ausgeschrieben werden müssen.

Es muß weiters kritisiert werden, daß entgegen den Förderungsrichtlinien sowohl bei der Ausschreibung der Wasserinstallationsarbeiten als auch bei den Elektroinstallationsarbeiten (inkl. E-Heizung) die planenden Firmen am Wettbewerb teilnehmen durften.

- * Zu den formellen Erfordernissen, wie Anbotsfrist, Eingang und Eröffnung von Anboten, gelten dieselben Feststellungen, die im Bericht schon unter Pkt. 1.7.1 bis 1.7.3 angeführt wurden. Zur Aufbewahrung von Anboten ist weiters festzuhalten, daß sämtliche Offerte der nichtbeauftragten Firmen (Gegenofferte) bei der Prüfung durch den Landesrechnungshof nicht mehr vorhanden waren. Laut Aussage der Wohnbauvereinigung wurden aus Platzmangel die Gegenofferte nach Auftragsvergabe vernichtet. Diese Vorgangsweise muß prinzipiell kritisiert werden, da einerseits ein Nachvollziehen der Billigstbieterermittlung nicht mehr möglich ist, andererseits das Vernichten von Gegenofferten (Geschäftsbriefen) einen Verstoß gegen die siebenjährige Aufbewahrungspflicht gemäß § 44 HGB darstellt.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben St.Kathrein a.d.Laming sind jedoch ausführliche Preisspiegel und abschnittsweise Preiszusammenstellungen den Akten zu entnehmen, sodaß die Bestbieterermittlung trotz fehlender Gegenofferte nachvollziehbar ist.

- * Zu den Blitzschutzarbeiten ist festzustellen, daß diese mit den Spenglerarbeiten mitausgeschrieben wurden. Es wurden drei Firmen eingeladen, wobei von der ausschreibenden Stelle die Gewerbeberechtigung dieser Firmen hinsichtlich der Ausführung von Blitzschutzarbeiten nicht geprüft wurde. Von den drei eingeladenen Firmen besitzt lediglich eine auch die Konzession, Blitzschutzanlagen ausführen zu dürfen. Als billigstbietende Firma ging jedoch eine Firma hervor, die nicht im Besitz der nötigen Konzession für Blitzschutzanlagen ist. Die Blitzschutzanlage war wie folgt ausgeschrieben:

"Komplette Blitzschutzanlage für beide Häuser. Die Ableitungen von den Kaminen frei geführt, bei den Fassaden in Verbindung mit den Abflußrohren. Alles ohne Grabarbeiten.
Pauschale " (Beilage 17)

Dem Ausschreibungstext sind weder Mengen (Längen für die Ableitungen, Anzahl von Fangstangen, Anzahl von Stützen, etc.) zu entnehmen, sodaß nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine seriöse Kalkulation dieser Blitzschutzanlage nicht möglich ist. Auf gravierende (vorschriftswidrige) Ausführungsmängel wird im Abschnitt "Ausführung der Arbeiten und Abrechnung" näher eingegangen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend, künftig die Blitzschutzanlage in geeigneter Form, fachgerecht mit den Elektroinstallationsarbeiten mitauszuschreiben.

1.12.3 AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Wasserinstallations- und Elektroinstallationsarbeiten (inkl. Elektroheizung) ergab folgendes:

- * Die Ausführung der Warmwasserinstallationsarbeiten ergibt keinen Anlaß zur Beanstandung. Zur Abrechnung selbst kann festgehalten werden, daß diese bis auf eine Ausnahme ebenfalls positiv gewertet werden kann.

Die Ausnahme betrifft die unter Pos. 6.09 a und 6.23 a zusätzlich verrechneten Griffe für die Waschtisch- bzw. Wannenbatterien im Werte von S 2.332,80 zuzügl. USt.

Im Ausschreibungstext selbst sind die Griffe bei den vorangeführten Batterien nicht extra angeführt. Der Landesrechnungshof ist jedoch der Meinung, daß mit Anbotabgabe ein "taugliches Werk" (betriebsfertig) angeboten wurde. Aus diesem Grunde erachtet der Landesrechnungshof die zusätzliche Verrechnung dieser Griffe als unzulässig. Da beim gegenständlichen Bauvorhaben jedoch Planer und ausführende Firma ident sind, erübrigt sich für den Landesrechnungshof die Frage der Schuldzuweisung, ob der Planer oder die ausführende Firma für diesen Fehler haftet.

- * Zur Ausführung der vom Spengler ausgeführten Blitzschutzanlage ist festzuhalten, daß sowohl die lt. ÖVE-E 49 vorgelegte planliche Darstellung als auch die bei den Ableitungen für Prüfzwecke und Meßzwecke notwendigen Trennstellen nicht den Vorschriften entspricht bzw. nicht vorhanden sind.

- * Bei der Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten (inkl. E-Heizung) mußten etliche Mängel festgestellt werden. Einerseits entspricht der Anschluß der E-Speicheröfen nicht den einschlägigen Vorschriften (ÖVE - EN 1, Teil 3/1981, § 42 Pkt. 1.9) andererseits wurde entgegen der Ausschreibung Licht- und Schukokreise zusammengefaßt verlegt.

Die Zusammenlegung von Licht- und Schukokreisen ist zwar technisch nicht verboten, stellt jedoch im gegenständlichen Fall eindeutig eine Qualitätsminderung hinsichtlich der Belastbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit der Schukokreise dar. Obwohl die Leitungslängen der Wohnungsinstallation pauschal ausgeschrieben waren, ist demnach (durch Qualitätsminderung bedingt) ein Abzug von den Pauschalbeträgen gerechtfertigt bzw.

ein Minderpreis für verringerten Leitungsquerschnitt in der Schlußrechnung zu berücksichtigen. Diese Mängel wurden von der Bauaufsicht sichtlich nicht erkannt und auch keine Korrektur der Schlußrechnung durchgeführt.

Der Landesrechnungshof hat daher die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten inkl. Elektroheizung nicht wie sonst üblich stichprobenweise sondern zu ca. 90% überprüft und das Aufmaß zum Großteil selbst erstellt. Unter Berücksichtigung von in der Rechnung auch nicht angeführten, nicht vorhersehbaren, notwendigen Zusatzleistungen sowie von nicht verrechneten Preiserhöhungen, errechnet der Landesrechnungshof einen möglichen Preisabzug von der Schlußrechnung in der Höhe von ca. S 120.000,-- inkl. USt.

- * Der Landesrechnungshof hat seine Wahrnehmungen schon während der Prüfung der Wohnbauvereinigung (dem Architekt) mitgeteilt. Es kann positiv festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bzw. der Architekt diese Feststellungen unverzüglich aufgegriffen und eine Behebung der Mängel veranlaßt hat bzw. die Korrektur der Rechnungen noch während der Prüfung des Landesrechnungshofes durchgeführt wurden.

Im speziellen sind dies:

- ** Behebung der Planmängel bei der Blitzschutzanlage (Beilage 18)
- ** Nachinstallation der Trennstellen bei der Blitzschutzanlage (Beilage 19)

- ** Nachinstallation von vorschriftsmäßigen Anschlüssen bei den Elektrospeicheröfen

- ** Korrektur der Schlußrechnung der Elektroinstallationsarbeiten mit Gutschrift in der Höhe von S 122.896,50 (Beilage 20)

- ** Korrektur der Schlußrechnung der Wasserinstallationsarbeiten mit Gutschrift in der Höhe von S 2.880,10 (Beilage 21)

- ** Refundierung von Honorarkosten in Verbindung mit den reduzierten Schlußrechnungen des Architekten in der Höhe von S 4.294,40 (Beilage 22)

- * Dem Landesrechnungshof ist auch aufgefallen, daß so gut wie bei allen Professionistenarbeiten in den Schlußbriefen Anzahlungen bei Beginn der Arbeiten vereinbart wurden. Da keinerlei Preisbindung (Festpreise) damit fixiert wurden, stellt dies eine nicht notwendige Vorauszahlung mit möglichen Zinsverlusten bzw. einen möglichen Anfall von vorzeitigen Kreditzinsen für die Wohnungseigentümer dar. Der Landesrechnungshof hat in Zusammenarbeit mit dem Architekt beim gegenständlichen Bauvorhaben den tatsächlichen Zeitpunkt der Anzahlung dem Zeitpunkt der tatsächlich erbrachten Leistung zum Zeitpunkt der Anzahlung gegenübergestellt. Es konnte festgestellt werden, daß beim Bauvorhaben St.Kathrein a.d. Laming diese lt. Schlußbrief vereinbarten Anzahlungen so spät ausgezahlt wurden, daß sie eigentlich als erste Abschlagszahlung zu betrachten sind. Es ist bei diesem Bauvorhaben somit kein Zinsverlust bzw. Nachteil für die Wohnungseigentümer entstanden. Der Landesrechnungshof empfiehlt künftig, die vorgenannten Anzahlungsvereinbarungen in die Schlußbriefe nicht mehr aufzunehmen.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits zugesagt hat, künftig sämtliche haustechnischen Planungen sowie die Bauüberwachung und Rechnungsprüfung durch technische Büros bzw. nichtausführende Firmen durchführen zu lassen. Es kann daher angenommen werden, daß die in diesem Bericht aufgezeigten, sichtlich durch fachliche Unkenntnis verursachten Mängel in Hinkunft nicht mehr auftreten werden.

1.12.4 ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

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

IV. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat die stichprobenweise Prüfung des von der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung" errichteten Wohnhauses

St. Katharein a.d. Laming, Haus Nr. 89 und 90

durchgeführt.

Diese Prüfung umfaßte

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

Festgestellt wird, daß

- * die Verfassung der diversen Leistungsverzeichnisse (mit Ausnahme der Haustechnik)
- * die Angebots- und Schlußrechnungsprüfung sowie
- * die örtliche Bauaufsicht

nicht von der Bauvereinigung selbst, sondern von einem von ihr beauftragten Architekten durchgeführt wurde.

Zu den einzelnen Prüfbereichen wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

PLANUNG

Die Planung kann trotz einiger im Schutzraumbereich festgestellter Mängel als sehr gut und gewissenhaft erstellt angesehen werden. Als Folge der empfehlenswerten Vorgangsweise des Planers, die Einreichplanung - unter gleichzeitiger Lösung aller wesentlichen Detailpunkte - bereits als Ausführungsplanung zu erstellen, ergaben sich keine Änderungen bei der Polierplanung.

AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - VERGABE

* Ausschreibungsunterlagen

Mit Ausnahme der von den Stadtwerken Bruck verfaßten Ausschreibungsunterlagen für die Elektroheizungsanlage und die Elektroinstallationsarbeiten fehlen in den Ausschreibungsunterlagen jegliche Hinweise auf vertragsrechtliche Grundlagen, wie beispielsweise Angaben über

- * Ausführungstermine (Ausnahme: Baumeister- und Zimmererarbeiten)
- * Zuschlagsfristen
- * Art der Preise! (fest oder veränderlich)
- * Vertragsstrafen
- * Abrechnung und Rechnungslegung
- * Gewährleistung
- * Gerichtsstand
- * Deckungs- und Haftungsrücklaß
- * Reihenfolge der Gültigkeit von Vertragsbestandteilen
udgl.

Als schwerwiegender Fehler wird vom Landesrechnungshof vor allem das Fehlen kalkulationsrelevanter Vertragsbestimmungen und hiebei speziell die fehlende Festlegung über die Art der Preise (fest oder veränderlich) angesehen.

Dies deswegen, weil nicht ausgeschlossen werden kann, daß von den Bietern Festpreise angenommen und die - zwischen der Offertlegung und der Ausführung der Arbeiten - zu erwartenden Preiserhöhungen bereits in die Angebotspreise einkalkuliert wurden.

Dies hätte im gegenständlichen Fall - die Preise wurden seitens des Auftraggebers nachträglich (im Schlußbrief) als veränderlich festgesetzt - eine Doppelvalorisierung ergeben.

Dem Wohnbauträger wird dringend nahegelegt, die von ihm mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen Beauftragten, nachdrücklich auf die Bedeutung einer umfassenden, den ÖNORMEN und Förderungsrichtlinien entsprechenden Festlegung von vertragsrechtlich relevanten Kriterien hinzuweisen.

Hervorgehoben wird jedoch die fachkundige Textierung der Positionen der Leistungsverzeichnisse sowie die generell überdurchschnittlich genaue Leistungserfassung und Massenermittlung.

Dies zeigt sich darin, daß nahezu keine Zusatzleistungen und Regiearbeiten erforderlich waren, und ein Großteil der bereits in den Leistungsverzeichnissen auf zwei Dezimalstellen genau ermittelten Ausschreibungsmassen mengengleich in der Schlußrechnung aufscheint.

* Prüfung von Angeboten

Die Angebotsprüfungen erfolgten generell unter Erstellung von Preisspiegeln, Angebotsprüfprotokollen und Vergabebegründungen fachkundig und gewissenhaft sowie - bis auf den Haustechnikbereich - auch richtlinienkonform.

Beanstandet muß jedoch werden, daß der von der Bauvereinigung beauftragte Architekt - offensichtlich in Unkenntnis der Förderungsrichtlinien - Firmen, die mit der Planung und Ausschreibung von Arbeiten betraut waren, auch zur Angebotslegung eingeladen hat. Gemäß den Förderungsrichtlinien ist eine derartige Kombination von Planer, Verfasser der Ausschreibungsunterlagen und Mitbieter unzulässig.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Der Zuschlag der Leistungen ist äußerst korrekt, ohne jegliche nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgt.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

Die vom Landesrechnungshof vorgenommene Gesamtrechnungskorrektur beträgt lediglich S 29.800,-- exkl. USt.

Von diesem Betrag entfallen nur ca. S 4.000,-- exkl. USt auf Rechnungskorrekturen infolge von Massenungenauigkeiten.

Der Restbetrag von ca. S 25.800,-- exkl. USt ergibt sich aufgrund von Massenkorrekturen, die infolge nicht textkonformer Abrechnungsmodalitäten vorgenommen wurden.

Als mögliche Einsparung wurde vom Landesrechnungshof ein Betrag von ca. \$ 71.000,-- ermittelt, der sich aus technisch nicht erforderlichen Konstruktionen sowie einander widersprechender Textierungen ergibt.

Insgesamt kann vom Wohnbauträger bzw. Architekten in Anbetracht der relativ geringfügigen Rechnungskorrekturen - speziell unter Berücksichtigung der Art der Fehler, nämlich Textauslegungsfehler bzw. nicht eindeutig verfaßte Abrechnungsvorgaben - eine sehr sorgsame Schlußrechnungsprüfung bescheinigt werden.

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Trotz einiger vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel kann die örtliche Bauaufsicht als sehr gewissenhaft bezeichnet werden.

HAUSTECHNIK

* Planung

Mit der Planung wurden ausführende Firmen beauftragt, wobei die Auftragserteilung nicht schriftlich, sondern mündlich erfolgte. Aussage der Wohnbauvereinigung mündlich erfolgte. Als Honorar wurden 3% bzw. 4% der Nettoauftragssumme festgelegt. Es wurde den Firmen außerdem gestattet, am Wettbewerb teilzunehmen, wobei vereinbart wurde, daß im Falle der Auftragserteilung kein Planungshonorar verrechnet wird.

Festgestellt wird, daß die Beauftragung von planenden Firmen mit der Ausführung der Leistungen den Förderungsrichtlinien widerspricht.

* Ausschreibung

Die Elektroinstallationsarbeiten (inkl. E-Heizung) wurden entgegen den Förderungsrichtlinien nur beschränkt ausgeschrieben, obwohl - unter Bedachtnahme auf die Höhe der Auftragssumme von über 1 Million Schilling - eine öffentliche Ausschreibung erfolgen hätte müssen.

* Ausführung und Abrechnung

- o Die Ausführung der Warmwasserinstallationsarbeiten ergibt keinen Anlaß zur Beanstandung. Zur Abrechnung selbst kann festgehalten werden, daß diese bis auf eine Ausnahme ebenfalls positiv gewertet werden kann.
- o Zur Ausführung der vom Spengler ausgeführten Blitzschutzanlage ist festzuhalten, daß sowohl die lt. ÖVE-E 49 vorgelegte planliche Darstellung als auch die bei den Ableitungen für Prüfzwecke und Meßzwecke notwendigen Trennstellen nicht den Vorschriften entspricht bzw. nicht vorhanden sind.
- o Bei der Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten (inkl. E-Heizung) mußten etliche Mängel festgestellt werden. Einerseits entspricht der Anschluß der E-Speicheröfen nicht den einschlägigen Vorschriften (ÖVE - EN 1, Teil 3/1981, § 42 Pkt. 1.9) andererseits wurde entgegen der Ausschreibung Licht- und Schukokreise zusammengefaßt verlegt.

Die Zusammenlegung von Licht- und Schukokreisen ist zwar technisch nicht verboten, stellt jedoch im gegenständlichen Fall eindeutig eine Qualitätsminderung hinsichtlich der Belastbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit der Schukokreise dar. Obwohl die Leitungslängen der Wohnungsinstallation pauschal ausgeschrieben waren, ist demnach (durch Qualitätsminderung bedingt) ein Abzug von den Pauschalbeträgen gerechtfertigt bzw. ein Minderpreis für verringerten Leistungsquerschnitt in der Schlußrechnung zu berücksichtigen. Diese Mängel wurden von der Bauaufsicht sichtlich nicht erkannt und auch keine Korrektur der Schlußrechnung durchgeführt.

Der Landesrechnungshof hat daher die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten inkl. Elektroheizung nicht wie sonst üblich stichprobenweise sondern zu ca. 90% überprüft und das Aufmaß zum Großteil selbst erstellt. Unter Berücksichtigung von in der Rechnung auch nicht angeführten, nicht vorhersehbaren, notwendigen Zusatzleistungen sowie von nicht verrechneten Preiserhöhungen, errechnet der Landesrechnungshof einen möglichen Preisabzug von der Schlußrechnung in der Höhe von ca. S 120.000,-- inkl. USt.

- o Der Landesrechnungshof hat seine Wahrnehmungen schon während der Prüfung der Wohnbauvereinigung (dem Architekt) mitgeteilt. Es kann positiv festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bzw. der Architekt diese Feststellungen unverzüglich aufgegriffen hat und eine Behebung der Mängel veranlaßt hat bzw. die Korrektur der Rechnungen noch während der Prüfung des Landesrechnungshofes durchgeführt wurden.

Am 30. März 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

OAR Heinrich Glettler

Von der "Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung":

Karl Tropper, Obmann

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

Prov.OK Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat

Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

BR Dipl.Ing. Herbert Unger

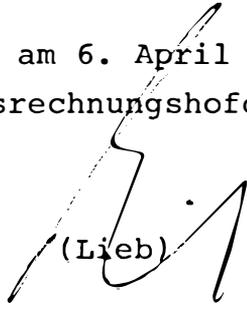
AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 6. April 1989

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)



BEILAGENVERZEICHNIS

Auszug aus den Ausschreibungsunterlagen/ Baumeisterarbeiten	1 - 4
Auszug aus den Ausschreibungsunterlagen/ Gewichtsschlosserarbeiten	5
Auszug aus den Ausschreibungsunterlagen/ Teppich- und Kunststoffböden	6
Auszug aus den Ausschreibungsunterlagen/ Außenanlagen	7
Einladungsschreiben für beschränkte Ausschreibung	8 - 10
Architektenhonorarnote	11
Schreiben Fa. Dillinger an Brucker Wohn- bau	12
Angebotseröffnungsniederschrift	14,15
Angebotseröffnungsprotokoll	16
Ausschreibungstext d. Blitzschutzanlage	17
Ausführungsplan der Blitzschutzanlage	18
Schreiben d. Architekten bezüglich Nach- installation	19
Korrektur u. Gutschrift f.d. Elektroin- stallationsarbeiten	20/1-20/3
Korrektur u. Gutschrift f.d. Sanitärin- stallationsarbeiten	21/1-21/2
Korrektur u. Gutschrift f.d. Bauüberwachung	22/1-22/2