

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

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

GZ.: LRH 24 N 3 - 1989/3

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung des  
Rechnungswesens und von Bauvorhaben der  
"Neuen Heimat", gemeinn. Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaft in Steiermark,  
8010 Graz, Wastiangasse 7.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft .....	2
III. Aufwendungen der Bauvereinigung .....	6
IV. Feststellungen zur Buchhaltung .....	7
V. Erträge aus Skonti .....	8
VI. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung .....	9
VII. Betriebskostenabrechnungen .....	10
VIII. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	11
IX. Versicherungen .....	12
X. Wirtschaftliche Lage .....	13
XI. Bautechnische Prüfung .....	17
1.0 Bauvorhaben Feldbach, Schillerstr. 42 ..	21
1.1 Baubeschreibung - techn. Daten .....	21
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten .....	23
1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamt- baukosten .....	23
1.4 Planung .....	25
1.5 Ausschreibung - Angebot - Zuschlag .....	34
1.6 Massen- u. Schlußrechnungsprüfung .....	40
1.6.1 Baumeisterarbeiten .....	40
1.6.2 Professionistenarbeiten .....	55
1.7 Prüfung von Honorarnoten .....	60
1.8 Baudurchführung .....	63
1.9 Haustechnik .....	67
XII. Schlußbemerkungen .....	73

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat bei der Wohnbauvereinigung "Neue Heimat", gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und eine bautechnische Prüfung durchgeführt.

Die bautechnische Prüfung bezog sich auf das Objekt

Feldbach, Schillerstraße 42.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich BR. Dipl.Ing. Herbert Unger und AS. Ing. Just, im Bereich des Rechnungswesens AR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Ergänzend ist anzuführen, daß bei der "Neuen Heimat" im Jahre 1982 eine Prüfung des Rechnungswesens für die Jahre 1975 bis 1981 durchgeführt wurde (LRH 24 N 1 - 1983/2).

## II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1940 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Wastiangasse 7.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie Aufgaben im Rahmen der Assanierung und Stadterneuerung.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

### 2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 10,000.000,--.

Gesellschafter

Stammeinlage

Siedlungsgenossenschaft  
Ennstal, reg.Gen.m.b.H.,  
Liezen

S 8,600.000,--

Bank für Arbeit und Wirtschaft AG (BAWAG), Wien	S	900.000,--
Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen, reg.Gen.m.b.H.	S	500.000,--
		<hr/>
		S 10,000.000,--
		=====

### 3. Organe der Gesellschaft

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

#### a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat drei Geschäftsführer und zwar:

- Mag. Dr. Franz Huber
- Bundesrat Adolf Schachner
- Mag. Hubert Kreuch

Die Bestellung des dritten Geschäftsführers erfolgte durch Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 5. Dezember 1987.

#### b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gem. § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens drei Mitgliedern mit einer zweijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Komm.Rat Dir. Max Leitner  
VO.NR.a.D. Alfred Haberl  
Komm.Rat Dir. Erwin Erlach  
Hanns Eichhaber  
LAbg.Sekr. Karl Rainer  
OAR Manfred Wizsy  
OReR Gerald Fasching  
Dir.Dkfm. Herbert Wagner  
Hans Knoll

Vorsitzender  
Vorsitzender-Stv.  
Schriftführer  
Mitglied  
Mitglied  
Mitglied  
Mitglied  
Mitglied  
Mitglied

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren

1982 zu 4  
1983 zu 4  
1984 zu 4  
1985 zu 4  
1986 zu 4  
1987 zu 4  
1988 zu 4

Sitzungen zusammengetreten.

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag wird die Generalversammlung mindestens jährlich einmal einberufen.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

27. März 1982  
22. Oktober 1982  
28. Jänner 1983  
18. Juli 1983  
24. Oktober 1984  
1. Oktober 1985  
2. Dezember 1986  
14. September 1987  
15. Dezember 1987  
12. September 1988

abgehalten.

Den Vorsitz in der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

### III. AUFWENDUNGEN DER BAUVEREINIGUNG

Die "Neue Heimat" hat mit der "Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal, reg.Gen.m.b.H." seit 8. Juli 1972 einen Bau- und Betreuungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag, der am 20. Oktober 1982, am 13. Dezember 1983, am 24. Oktober 1984, am 21. Mai 1985 und zuletzt am 14. Oktober 1986 abgeändert wurde, sieht vor, daß die "Ennstal" den gesamten Aufwand aus der ordentlichen Gebarung der "Neuen Heimat" trägt.

Dafür sind 100% der Erträge aus den aktivierten Bauverwaltungskosten und Verwaltungskostenzuschlägen, sowie 85% der Aktivierungen bei Instandsetzungen an die "Ennstal" abzuführen.

Die "Ennstal" übernimmt laut dem Betreuungsvertrag auch sämtliche Risiken, die sich aus der Bauführung der "Neuen Heimat" ergeben.

Mit der letzten Vertragsänderung wurde der Aufwand für die Erhaltung und den Ausbau der Bürohäuser der "Neuen Heimat", Wastiangasse 7 und Lessingstraße 28, ab dem Geschäftsjahr 1986 wieder ausgenommen.

Der Aufwand für die Erhaltung und den Ausbau dieser beiden Gebäude wird jeweils von Fall zu Fall bzw. zum Bilanzjahr in individuellen Vereinbarungen zwischen "Ennstal" und "Neue Heimat" aufgeteilt (siehe Beilagen 1 - 6).

Zum Prüfungszeitpunkt waren für die "Neue Heimat" 34 Angestellte im Personalstand der "Ennstal" beschäftigt.

#### IV. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHHALTUNG

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung mittels EDV-Anlage (IBM System 34) geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung, abgesehen von geringen Rückständen in der Hausverwaltung, tagfertig ist.

**V. ERTRÄGE AUS SKONTI**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1982 bis 1984 Skontierträge in folgender Höhe erzielt.

1982	S	71.806,23
1983	S	7.568,96
1984	S	5.865,66

Ab dem Jahre 1985 wurden keine Skontierträge erzielt.

Es ist daher festzustellen, daß die Bauvereinigung die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien beachtet und Skonti in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt und nicht als Ertrag vereinnahmt hat.

## VI. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklage wird auch monatlich auf dem Sparbuch verbucht. Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Zif. 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,--/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1988

S 13,577.970,05.

Eine stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

## **VII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN**

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung hat nach gültiger Rechtssprechung einige unbedingt erforderliche Bedingungen zu erfüllen.

Zum Beispiel müssen die Betriebskosten weitestgehend detailliert und unter Angabe der Belege geführt sein.

Eine ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld ist ebenso erforderlich, wie eine Darstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgestellt werden, daß die Betriebskostenabrechnungen den vorher zitierten Anforderungen weitestgehend entsprechen.

### VIII. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind die Bauvereinigungen seit 1. September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle Objekte eigene Konten angelegt.

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung der gesonderten Bankkonten konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, Überziehungen auch durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

## IX. VERSICHERUNGEN

Die "Neue Heimat" tätigt die Versicherungsabschlüsse nur mit einer einzigen Versicherung, mit der Sonderkonditionen vereinbart wurden.

In Abständen holt die "Neue Heimat" Vergleichsanbote von anderen Anstalten ein, um zu überprüfen, ob die ausgehandelten Prämien dem günstigsten Gegenanbot entsprechen.

Sollte dies nicht der Fall sein, ist vereinbart, daß die Versicherung, mit der die "Neue Heimat" alle Abschlüsse tätigt, die Prämie des Billigstbieters übernimmt.

## X. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1982 bis 1988 folgende Gewinne ausgewiesen:

1982	S 6,139.402,05
1983	S 2,634.264,54
1984	S 1,865.178,70
1985	S 289.413,42
1986	S 1,832.098,71
1987	S 4,348.487,70
1988	S 3,384.626,69

Eine Aufteilung dieser Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1982		
ordentliche Gebarung	S 1,444.814,53	
außerordentliche Gebarung	S 4,694.587,52	
		S 6,139.402,05

1983		
ordentliche Gebarung	S 1,676.462,81	
außerordentliche Gebarung	S 957.801,73	
		S 2,634.264,54

1984

ordentliche Gebarung	S	459.831,27
außerordentliche Gebarung	S	1,405.347,43
		S 1,865.178,70

1985

ordentliche Gebarung	S	723.491,60
außerordentliche Gebarung	- S	434.078,18
		S 289.413,42

1986

ordentliche Gebarung	S	1,291.605,92
außerordentliche Gebarung	S	540.492,79
		S 1,832.098,71

1987

ordentliche Gebarung	S	1,592.864,26
außerordentliche Gebarung	S	2,755.623,44
		S 4,348.487,70

1988

ordentliche Gebarung	S	2,064.910,08
außerordentliche Gebarung	S	1,326.100,61
		S 3,391.010,69

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen von Anlagevermögen - gegenübergestellt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Die Gewinne der "Neuen Heimat" in der ordentlichen Gebarung resultieren zum Großteil aus der Verzinsung des in den Wohngebäuden eingesetzten Eigenkapitals.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist von der Gestaltung des Betreuungshonorars durch die "Ennstal" abhängig.

Die Gewinne in der außerordentlichen Gebarung setzen sich überwiegend aus den erzielten Kapitalerträgen bei Geldinstituten und aus Übereignungsgewinnen zusammen.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer Umstellungsrücklage, einer statuarischen Rücklage und einer freien

Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1988

S 77,331.146,32,

wovon rund S 40,300.000,-- sich aus Guthaben bei Geldinstituten und dem Kassastand zusammensetzen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitalanlage zum Stichtag 31. Dezember 1988 geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

## XI. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### Prüfungsgrundlagen, Prüfungsunterlagen, Prüfungsumfang

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

Prüfungsunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie einige auf Ersuchen des Landesrechnungshofes vom Wohnbauträger beigestellte Prüfunterlagen.

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

#### a) Qualitätskontrolle

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

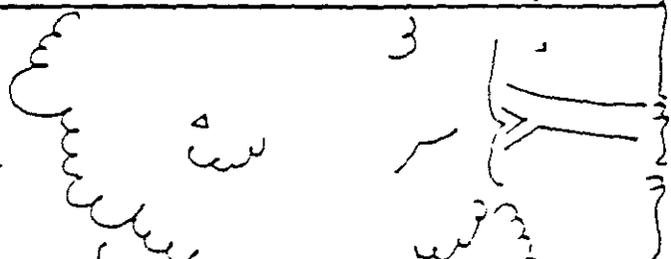
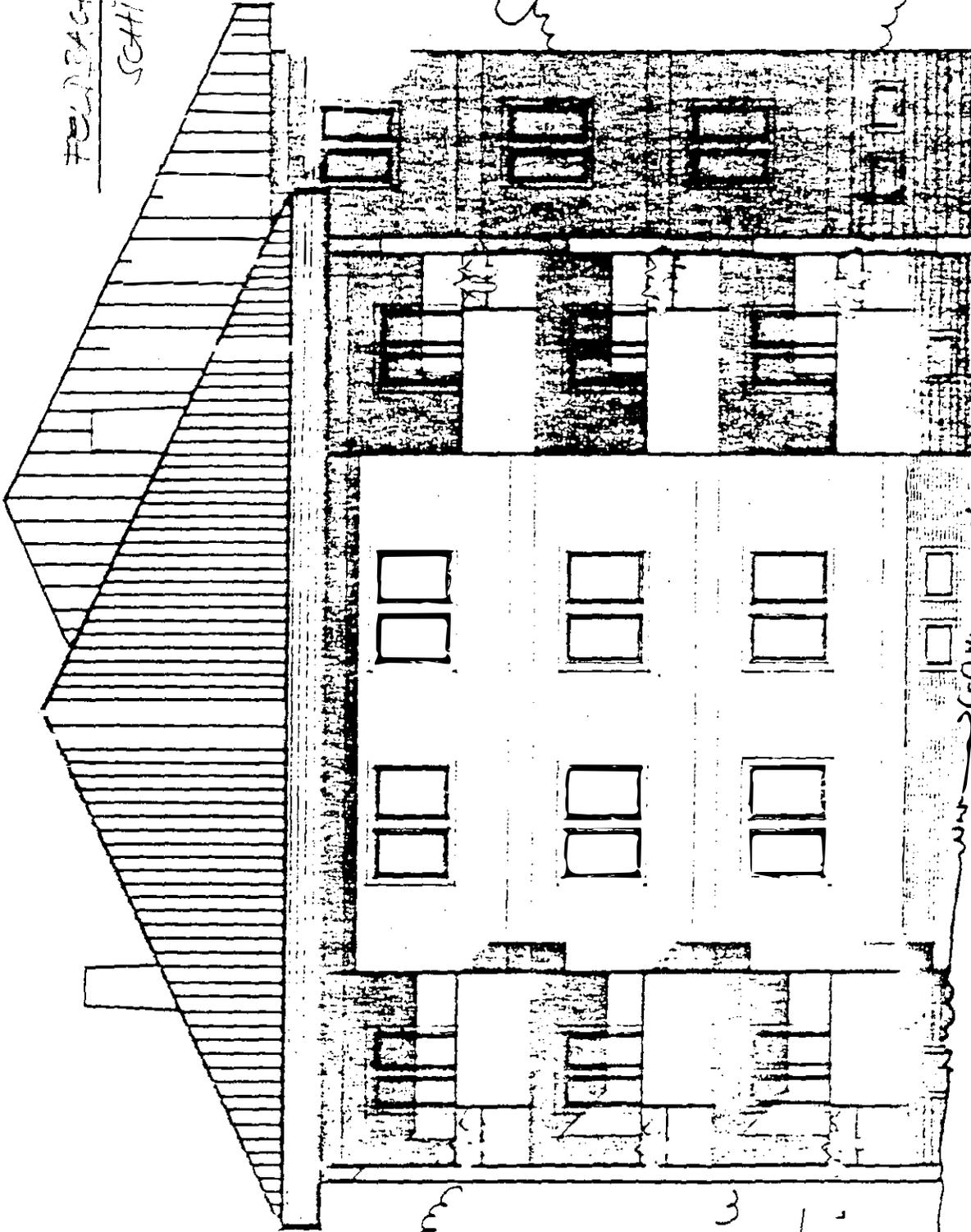
- \* Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen)
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

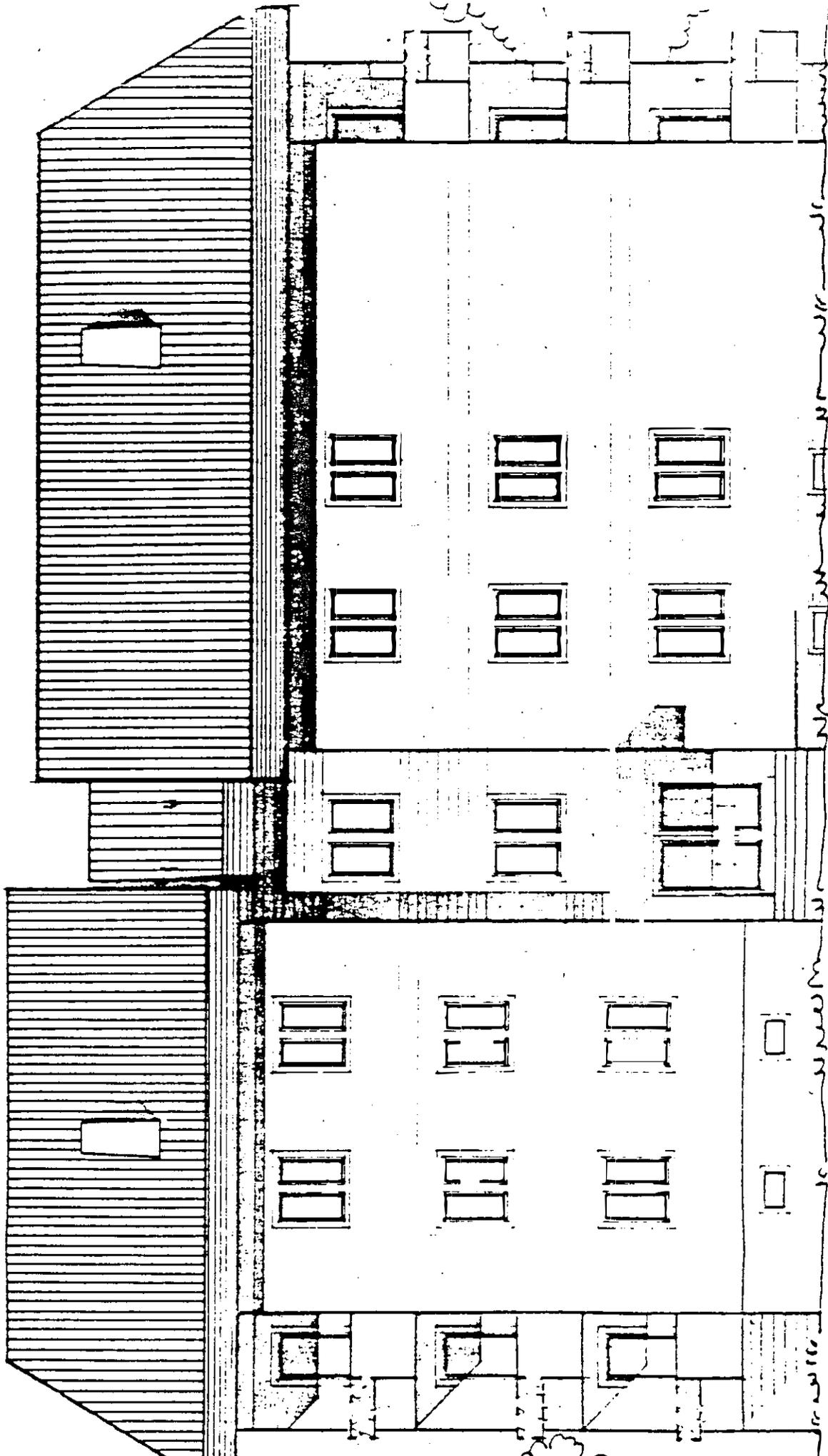
b) Quantitätskontrolle

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

FELDACH

SCHLÜSSELKASSE





## 1.0 BAUVORHABEN FELDBACH, SCHILLERSTRASSE 42

Planer, Projektanten, Bauaufsicht

\* Architekturplanung

Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

"Ennstal"

Angebots- und Schlußrechnungsprüfung

"Neue Heimat"

Örtliche Bauaufsicht

\* Bodengutachten: Dipl.Ing. Wendl, Graz

\* Statik: Dipl.Ing. Wendl, Graz

\* Elektroplanung: Planungsbüro Essler, Graz

\* Sanitärplanung: Techn. Büro Ing. Pickl, Graz

\* Lärmgutachten: Dipl.Ing. Pfeiler, Graz

\* Vermessung: Dipl.Ing. Permann, Feldbach

## 1.1 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, ein Wohnhaus mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen und 20 PKW-Abstellplätzen liegt an der Schillerstraße, etwa 500 m vom Ortskern von Feldbach.

Das vollunterkellerte Wohnhaus weist 3 Wohngeschoße mit 2 Vier-, 6 Drei- und 2 Zweizimmerwohnungen mit Flächen von ca. 93 m<sup>2</sup>, 66 bzw. 68 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.320 m<sup>2</sup> und liegt im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8; die tatsächliche Bebauungsdichte beläuft sich auf 0,7.

## Konstruktion

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- \* Kellermauerwerk: Außenwände  
Innenwände                      Ortbeton
- \* Außenwände ab EG: Mantelbeton + Vollwärmeschutz
- \* Tragende Innenwände: Mantelbeton
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- \* Dachkonstruktion: doppelt stehender Pfettendachstuhl
- \* Dachdeckung: Eternitdoppeldeckung
- \* Fenster: Kunststoff, Dreischeibenisolierverglasung

## Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Stadtgemeinde Feldbach
- \* Abwasserbeseitigung: Kanalisation der Stadtgemeinde Feldbach  
(Trennsystem)
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Stadtgemeinde Feldbach
- \* E-Versorgung: STEWEAG
- \* Heizung: Elektroheizung

## 1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Bescheid vom 9. Oktober 1984
- \* Baubewilligung: Bescheid vom 25. Februar 1985; 3. September 1985
- \* Lärmschutztechnisches Gutachten der Fachabteilung I a: 7. Mai 1985; 23. September 1985
- \* Ortsplanerisches Gutachten der Fachabteilung I b: 28. Juni 1985
- \* Förderungsansuchen: 12. September 1985
- \* Förderungszusicherung: 10. März 1986
- \* Baubeginn: 17. März 1986
- \* Rohbaubeschau: 3. Oktober 1986
- \* Bauende: 16. Juni 1987
- \* Benützungsbewilligung: 5. November 1987
- \* Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- \* tatsächliche Baudauer: ca. 15 Monate

## 1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

### a) Finanzierung des Wohnbauträgers lt. Förderungsbegehren:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,163.704,44
Hypothekendarlehen	3,630.000,--
Landesdarlehen (Antrag)	6,847.000,--

11,640.704,44  
=====

### b) Finanzierung lt. Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,198.000,--
Hypothekendarlehen der BAWAG	
Wien	3,595.000,--
Landesdarlehen	7,190.000,--

angemessene Gesamtbaukosten 11,983.000,--  
=====

c) Die Gesamtbaukosten betragen nach der vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichten Endabrechnung S 10,382.428,--inkl. USt.

Positiv wird hervorgehoben, daß die angemessenen Baukosten (siehe Pkt. b) wesentlich, und zwar um ca. S 1,600.000,-- bzw. 13,36% unterschritten wurden.

#### 1.4 PLANUNG

(Die Feststellungen in den nachfolgenden Punkten 1.4-1.8 exkludieren den haustechnischen Bereich)

##### 1.4.1 Entwurf

Das in Längsrichtung NW-SO orientierte und in formaler Anpassung an die Umgebung geplante Wohnhaus mit einem als Gelenk ausgebildeten Stiegenhaus, abgewalmten Satteldächern und versetzt angeordneten Geschoßen wurde im Erd- und 1. Obergeschoß als Drei- und im 2. Obergeschoß als Vierspänner mit insgesamt 5 unterschiedlichen Wohnungstypen konzipiert.

Die Grundrißlösungen dieser 5 Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell.

Während im Regelfall die Erschließung der Aufenthaltsräume zentral über die jeweiligen Vorräume geplant wurde, erscheint dem Landesrechnungshof die Grundrißlösung der 4-Zimmerwohnungen 1 und 4, bei denen die Erschließung der Bäder und dreier Zimmer - dezentral - ausschließlich über die als Durchgezimmer konzipierten ca. 20 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer möglich ist, gleichermaßen nicht optimal wie die Planung von "Puppenzimmern" (Kinderzimmer mit 8,66 m<sup>2</sup>).

Anzumerken ist noch, daß die ausgeführten Grundrißlösungen von den ursprünglich geplanten nicht unwesentlich abweichen.

Die Erstplanung basierte auf einem von einem Ziviltechniker erstellten lärmschutztechnischen Gutachten, das vom Wohnbauträger - in Hinblick auf die im Nahbereich des zu errichtenden Objektes befindliche und stark frequentierte Schillerstraße - eingeholt wurde.

Gemäß diesem Gutachten vom 13. November 1984 (Beilagen 7-9)

entsprach das zu bebauende Grundstück mit Einschränkungen den Wohnbauförderungsrichtlinien. Die Einschränkungen waren derart, daß bei den Fenstern aller Richtung Schillerstraße gelegenen Schlafräume und Kinderzimmer dezidiert angeführte schallschutztechnische Vorkehrungen zu treffen wären.

Dieses Gutachten bildete in weitere Folge die Grundlage für die durch den Wohnbauträger vorgenommene und bei der zuständigen Baubehörde sowie in weiterer Folge bei der Rechtsabteilung 14 am 18. April 1985 eingereichte Planung.

Aufgrund negativer Stellungnahmen der Fachabteilungen Ia und Ib (Beilagen 10-12), die sich in der Überschreitung der Regelgrenzwerte begründeten, wurde das eingereichte Objekt, von dem die Polierplanung bereits festgestellt war, in der Sitzung des Wohnungsförderungsbeirates vom 17. Juli 1985 unter Hinweis auf die Notwendigkeit baulicher Umplanung - zurückgewiesen (Beilage 13).

Die geforderte Umplanung erfolgte durch Grundrißänderungen und zwar derart, daß die Schlafräume der Wohnungen 3,6,7 und 10 keine direkten Fenster zur Schillerstraße aufweisen; als Folge der Umplanung ergaben sich teilweise Änderungen an den Fassaden.

Die äußeren Abmessungen sowie die Gebäudelage und die Gebäudehöhen wurden dabei nicht verändert.

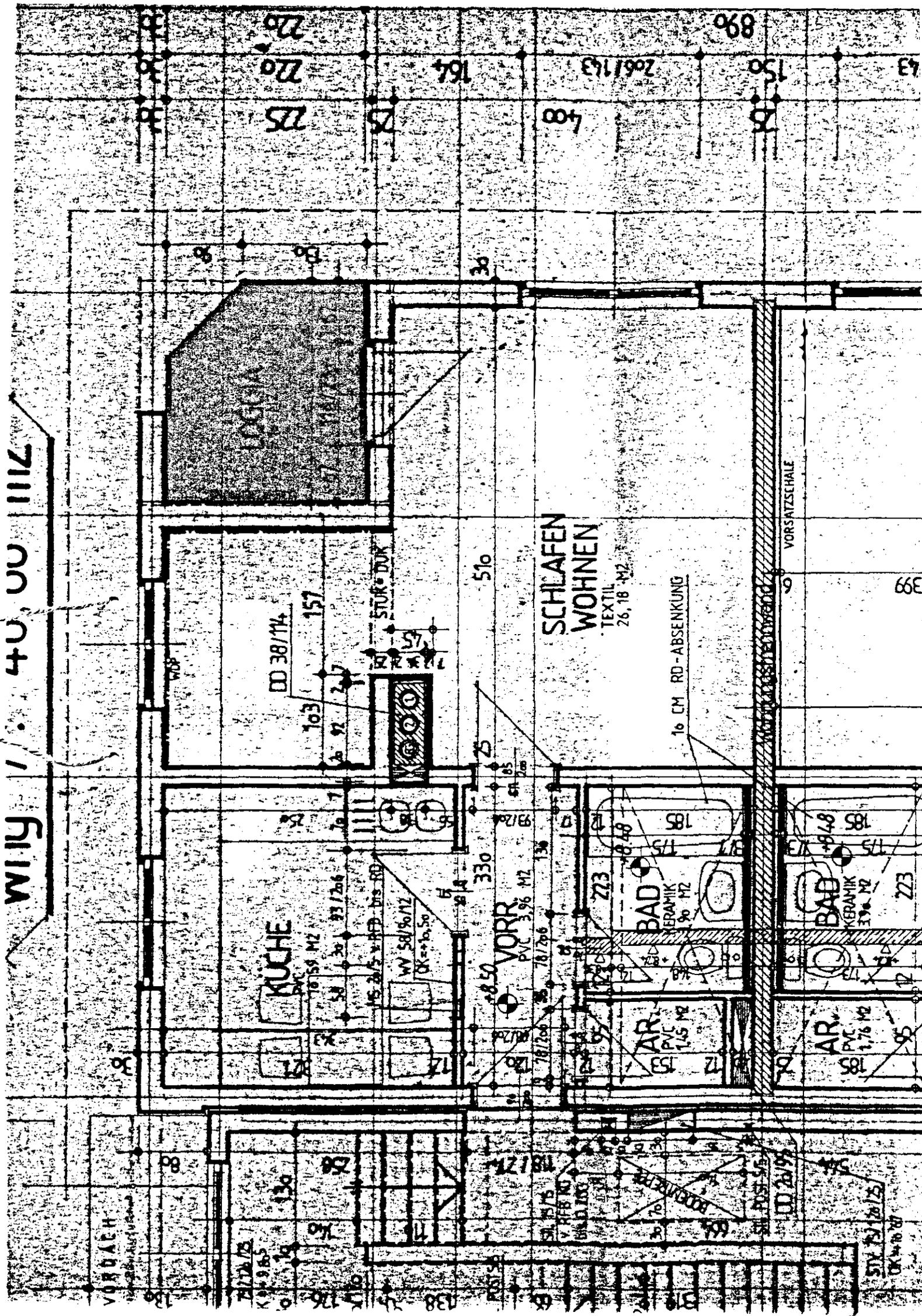
Die o.a. Umplanung wurde innerhalb von 6 Wochen vorgenommen. Die Zweiteinreichung bei der Rechtsabteilung 14 erfolgte am 17. September 1985; die positive Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat am 9. Oktober 1985; die baubehördliche Genehmigung für die Ändeurng der Baupläne war bereits vorher - mit Bescheid vom 3. September 1985 - erlangt worden.

Obwohl die Umplanung - aufgrund nur geringfügiger Massen- bzw. Leistungsänderungen - keine Neuausschreibung erforderlich machte, ergaben sich dadurch einige offensichtliche Nachteile, wie

- \* Verzögerung des Baubeginns
- \* Ablauf der Zuschlagsfristen (20. September 1985)
- \* sowie schlechtere Grundrisse bei den Wohnungen 7 u. 10

Speziell die Qualität der Wohnung 7, die ursprünglich einen gesonderten Schlafrum (10,76 m<sup>2</sup>) und einen Wohnraum (20,20 m<sup>2</sup>) mit Kochnische (5,85 m<sup>2</sup>) aufwies, wurde dadurch nicht unwesentlich gemindert, daß der Schlafrum zur Küche und die Kochnische zu einer (mit dem Wohnzimmer in offener Verbindung stehenden) Schlafkoje umgeplant werden mußte (siehe Seiten 28,29).

WILLY 1. 40 00 1112





Dadurch wurden die lärmschutztechnischen Erfordernisse insofern erfüllt, als die Schlafkoje, deren Fenster zur Schülerstraße hin situiert wurde, über das an der lärmgeschätzten Gebäudefront gelegene Wohnzimmerfenster belüftet werden kann.

Falls diese - zumindest umständliche - Art der Belüftung von den Wohnungsbenützern tatsächlich vorgenommen wird, kann in der o.a. Umplanung ein positiver Aspekt gesehen werden.

Der Landesrechnungshof vertritt angesichts der Tatsache, daß die Lärmbelastung variabel - der Wohnungsgrundriß hingegen fix ist, die Meinung, daß im konkreten Fall ein größeres Übel (schlechtere Grundrißfunktion) zu Lasten eines kleineren (Lärmbelästigung) in Kauf genommen wurde. Die einschlägigen Vorgaben hinsichtlich Lärmschutz wurden jedoch zweifelsohne erfüllt.

#### 1.4.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

#### 1.4.3 Polier- und Detailplanung

Wie bereits unter Pkt. 1.4.1 angeführt, mußten die bereits zum Zeitpunkt der Ersteinreichung bei der Rechtsabteilung 14 fertigen Polierpläne wegen Nichterfüllung der in den Wohnbauförderungsrichtlinien festgelegten lärmschutztechnischen Kriterien überarbeitet werden.

Eine weitere Überarbeitung der Polierpläne wurde nach der am 9. Oktober 1985 erfolgten positiven Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat nötig.

Diese Umplanung ergab sich als Folge des Verbots der für die Außenwände ab Erdgeschoß geplanten und auch ausgeschriebenen 30 cm Durisol-DSS Mantelbetonsteine. Dieses Verbot begründete sich in der bei zahlreichen fertiggestellten Objekten aufgetretenen Risse im Außenputz.

Die aufgrund der o.a. Fakten erforderlich gewordene Änderung des Außenwandsystems wurde mit dem Bauphysiker der Rechtsabteilung 14 unter dem Aspekt durchbesprochen, daß - um eine Neuausschreibung hintanzuhalten - möglichst die vorhandenen Positionen des Baumeisterangebotes verwendet werden können.

Derart ergab sich die Variante, daß die unter der Position 309 II ursprünglich für die Innenwände angebotenen Durisol-mantelbetonsteine DM 25, mit einer außenliegenden Wärmedämmung (5 cm FDL-Platten) und einer vorgehängten Fassade, für das Außenwandsystem herangezogen werden.

Dieses Außenwandsystem, das in den bauphysikalischen Werten der ursprünglich geplanten Konstruktion entsprach, wurde der zuständigen Aufsichtsbehörde mit Ersuchen um positive Beurteilung und Weiterleitung an den Beirat mit Schreiben vom 15. Jänner 1986 kundgetan; gleichzeitig wurden vom Wohnbauträger die Fassadengestaltung betreffende Änderungspläne bei der Baubehörde vorgelegt.

Bei der vom Wohnbauträger daraufhin durchgeführten Ausschreibung über die Fassadenverkleidung mit Eternit-Großtafeln (die Fassadenverkleidung war in der Ausschreibung der Bau-

meisterarbeiten nicht enthalten) ging von sechs zur Offertlegung geladenen Firmen nur ein Angebot ein.

Die Nettoangebotssumme hiefür betrug S 1,140.850,--; aus Kostengründen kam dieses Fassadensystem nicht in Betracht.

Nach neuerlicher Absprache mit dem Bauphysiker der Rechtsabteilung 14 wurde seitens des Wohnbauträgers ein Vollwärmeschutzsystem gewählt, welches schlußendlich auch zur Ausführung gelangte.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ist die in Verbindung mit dem Außenwandsystem aufgetretene Problematik (Verzögerung des Baubeginns, erforderliche Umplanungen, Einholen von Zusatzangeboten) nicht vom Wohnbauträger zu vertreten. Vielmehr ist dem Wohnbauträger in diesem Zusammenhang gute Initiative und die korrekte Einhaltung der Formalvorschriften zu bescheinigen.

Die ursprüngliche Einreich- und die tatsächliche Ausführungsplanung stimmen bedingt durch die aufgrund der schallschutztechnischen Vorgaben und des Verbots des Durisol-DSS Mantelbetonsteines erforderlich gewordenen Änderungen naturgemäß nur bedingt überein.

Aus den vorangeführten Gründen ergaben sich Differenzen in der Grundrißdisposition sowie in der Stärke der Außenwände.

Die Umplanung der Kamine von Sammel- auf Einzelkamine hingegen entstand auf Veranlassung des Wohnbauträgers.

Der Informationsgehalt der alle wesentlichen Detailpunkte umfassenden Ausführungsplanung ist gut und läßt - wünschens-

welterweise - improvisierte vor Ort-Planungen entbehrlich  
erscheinen.

Zusammenfassend kann die Planung - trotz der mehrfach erfor-  
derlich gewordenen Umplanungen - als gut angesehen werden.

1.5 AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG; allgemeine Feststellungen. (Allfällige spezielle Feststellungen zu diesem Prüfpunkt werden bei der Prüfung der Baumeister- und Professionistenarbeiten angeführt)

#### 1.5.1 Ausschreibungsunterlagen

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

Abweichungen von den zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung gültigen Förderungsrichtlinien 1984, in denen die Einhaltung der jeweils geltenden ÖNORMEN verbindlich vorgegeben war (Pkt. IV), betrafen einzelne Vorgaben in den "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers".

Diese Abweichungen von den ÖNORMEN, wie z.B.

- \* Regelungen über Mehr- und Minderleistungen (ÖNORM A 2060, B 2110)
- \* Rücktritt vom Vertrag seitens des Auftraggebers (ÖNORM A 2060)
- \* Rechnungslegung (ÖNORM A 2060, B 2110)

wurden vom Wohnbauträger in den vertragsrechtlichen Bestimmungen ausdrücklich als Erweiterungen bzw. Einschränkungen der jeweiligen Normen angeführt.

Diese dezidierten Hinweise auf Normabweichungen ändern zwar nichts an der Tatsache, daß vereinzelt Normvorgaben nicht

eingehalten wurden, dokumentieren aber andererseits eine faire Einstellung des Wohnbauträgers gegenüber den Offertlegern, denen durch das ausdrückliche Aufzeigen dieser von den Normen abweichenden Vertragsbestimmungen die Gelegenheit geboten wird, ihre Preiskalkulationen dementsprechend zu gestalten.

Zu bemängeln ist, daß in den diversen Angebotsschreiben (Vordruck des Wohnbauträgers) seitens des Wohnbauträgers den Bietern nicht vorgegeben wurde, ob die angebotenen Preise fest oder veränderlich sind (Beilage 16).

Es wurden hiebei beide Möglichkeiten offengelassen und offensichtlich übersehen, im o.a. Vordruck die nichtgewünschte Art des Preises zu streichen.

Die Massenermittlungen und Leistungserfassungen für die diversen Arbeiten erfolgten insgesamt genau. Dies ist aus der nachstehenden Aufstellung ersichtlich, worauf darauf hinzuweisen ist, daß die gute Übereinstimmung der diversen Beträge nicht auf zufallsbedingte Massenausgleiche zurückzuführen ist.

	KOSTEN lt.WBF 5	KOSTEN lt. ENDABRECH- NUNG	KOMMENTAR
Baumeister	4,798.111,24	4,312.321,51	die Differenz von - S 485.789,23 be- gründet sich im wesentlichen in Mas- seneinsparungen infolge der Umplanung und in Teilleistungen für den 2. Bau- abschnitt
Keramische Beläge	134.065,--	133.631,68	
Zimmerer	274.449,50	282.446,67	
Dachdecker	144.840,40	148.378,29	
Kunststoffenster	322.288,--	331.233,--	
Innentüren	212.029,77	213.958,84	
Zivilschutz	17.647,--	18.460,--	
Schlosser	124.715,--	89.166,--	die Differenz von - S 35.549,-- ergab sich infolge der gesonderten Vergabe der(ursprünglich in den Schlosserar- beiten enthaltenen) Portale an die Fa. Internorm (S 37.960,--)

	KOSTEN lt.WBF 5	KOSTEN lt. ENDABRECH- NUNG	KOMMENTAR
Maler- und Anstreicher	110.490,88	112.434,40	
Rollo	35.680,--	41.265,--	Differenz von + S 5.585,-- wegen höherer Stückzahl als Folge der Umplanung
Sanitärinstallation	262.362,--	379.712,10	Differenz von + S 117.350,10 wegen Einrechnung der sanitären Einrich- tungsgegenstände (S 108.208,18)
E-Installation	441.700,62	436.179,74	
E-Heizung	136.890,90	123.803,10	

### 1.5.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen der diversen Arbeiten erfolgten mit Ausnahme der öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten durchwegs beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien wurden eingehalten.

### 1.5.3 Eröffnung und Prüfung von Angeboten

Die über die Angebotseröffnungen gefertigten Niederschriften wurden richtlinien- bzw. önormkonform erstellt.

Zu bemängeln ist, daß in den (teilweise von den Bietern unterfertigten) Originalangebotsniederschriften nachträglich die korrigierten Beträge und die Bieterreihung eingetragen wurde. Nachträgliche Eintragungen in Protokolle sollten - wenn auch, wie im gegenständlichen Fall, deutlich deklariert - nicht im Original, sondern in einer Kopie vorgenommen werden.

Die Kennzeichnung der Angebote - im konkreten Fall durch Lochen - erfolgte in voller Entsprechung des Punktes IV D der Förderungsrichtlinien.

Die Angebotsprüfungen wurden unter Erstellung von Preisspiegeln fachkundig, sorgsam und kurzfristig vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Angebotsprüfung wird angeregt, geprüfte Angebote nicht nur mit der Unterschrift des Prüfers, sondern auch mit dem Prüfdatum zu versehen.

#### 1.5.4 Zuschlagserteilung

Hiezu ist positiv hervorzuheben, daß die schriftlich vorgenommenen Zuschlagserteilungen ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgten.

Die in den Ausschreibungsunterlagen vom Wohnbauträger vorgegebenen Zuschlagsfristen von 6 Monaten wurden generell nicht eingehalten.

Der Grund hierfür war keine Unterlassung des Wohnbauträgers, sondern die Folge der aufgrund des negativen Schallschutzgutachtens angefallenen Umplanung und der damit verbundenen Baubeginnverzögerung.

#### 1.5.5 Aufbewahrung von Angeboten und Prüfunterlagen

Sämtliche für die gegenständliche Prüfung erforderlichen Unterlagen waren vorhanden und wurden vom Wohnbauträger übersichtlich geordnet beigelegt.

## 1.6 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

Ausschreibung - Angebot - Zuschlag - spezielle Feststellungen

### 1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung dieser öffentlich ausgeschriebenen Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 1. März 1985.

Zum Angebotsabgabetermin am 22. März 1985 langten sechs Offerte ein. Nach sachlicher und rechnerischer Angebotsprüfung ergab sich gemäß Angebots- bzw. Prüfprotokoll nachstehende Bieterreihung:

Firma	Angebotsbetrag inkl. USt
1. Fa. Eder/Feldbach	S 5,757.733,49
2. Fa. Krenn/Feldbach	S 5,906.986,80
3. Fa. Lieb-Bau-Weiz/Ilz	S 5,946.108,--
4. Fa. Gaich/Fehring	S 6,233.703,--
5. Fa. Mandelbauer/Gleichenberg	S 6,499.816,80
6. Fa. Viertl u. Pfeffer/Köflach	S 6,895.968,30

#### 1.6.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die umfangreichen und dennoch übersichtlichen "Angebotsschreiben", "Besonderen Bestimmungen für den geförderten Wohnhausbau in der Steiermark", "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers" sowie die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis weisen - mit Ausnahme der Deklaration der Art der Preise (siehe Prüfpunkt 1.5.1 und Beilage 16) - alle wesentlichen, vertragsrechtlich relevanten Angaben auf; einzelne von den einschlägigen Normen abweichende Vertragspunkte wurden bereits

unter dem Prüfpunkt 1.5.1 aufgezeigt.

Abweichungen von den ÖNORMEN auf die vom Wohnbauträger allerdings deutlich hingewiesen wurde, sind auch bei den vorgegebenen Abrechnungsmodalitäten vorzufinden (z.B. nur einmaliges Durchmessen von Mauerecken; Abzug von Öffnungen).

Positiv ist hervorzuheben, daß dem fachkundig textierten Leistungsverzeichnis eine Vielzahl von Detailskizzen beigelegt wurde; dies ist eine sinnvolle Ergänzung zur Leistungsbeschreibung und gibt den Bietern die Möglichkeit einer realistischen Kalkulation, was letztendlich dem Wohnbauträger zum Vorteil gereicht.

Im Leistungsverzeichnis verbesserungswürdig erscheint dem Landesrechnungshof die Textierung der Regiearbeiten, die derart geregelt wurden, daß die Bieter nur einen Aufschlag auf die kollektivvertraglichen Lohnkosten sowie die Stoffkosten anzugeben hatten. Derart fehlten Abrechnungsgrundlagen für Baumaschinen und Geräte (Wasserpumpe, Asphalt-schneidemaschine, ICB, Caterpillar, LKW, Elektrohammer) und mußten die Preise hierfür erst nachträglich - nach Auftragsvergabe - ausgehandelt werden.

Nachdrücklich wird vom Landesrechnungshof darauf aufmerksam gemacht, daß es unbedingt erforderlich ist, die Art der Preise zu deklarieren.

Im gegenständlichen Fall weist das Angebotsschreiben (Pkt. 8) wohl den Passus

"Die im Leistungsverzeichnis angebotenen Einheits-, Pauschal- und Regiepreise gelten als

- o Festpreise
- o veränderliche Preise

Bei veränderlichen Preisen erfolgt die Preisumrechnung nach den von der Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung veröffentlichten Erlässen."

auf, jedoch wurde es unterlassen, die nichtgewünschte Variante zu streichen.

Derartige Unterlassungen könnten bewirken, daß die Bieter im Zweifelsfalle zur (berechtigten) Wahrung ihrer eigenen Interessen von Festpreisen ausgehen und die zu erwartenden Preiserhöhungen in die Angebotspreise einrechnen.

Derart könnte es - bei nachträglicher Festlegung der Preise als veränderlich - zum Nachteil der Wohnungseigentumsbewerber zu einer de facto Doppelvalorisierung kommen.

Die Genauigkeit der Massenermittlung und der Leistungserfassung kann angesichts der Tatsache, daß zwischen der Ausschreibung und der Ausführung nicht unwesentliche Umplanungen vorgenommen werden mußten, als gut angesehen werden.

#### 1.6.1.2 Feststellungen zur Angebotseröffnung und Angebotsprüfung

Die Angebotseröffnungen erfolgten - soweit retrospektiv nachvollziehbar - in Entsprechung des Punktes IV D der Förderungsrichtlinien 1984, unter Erstellung von Preisspiegeln.

Gemäß dem Angebotseröffnungsprotokoll nahm die Angebotseröffnung der Baumeisterarbeiten insgesamt fünf Minuten in Anspruch.

Unter diesem Aspekt erscheint es daher nicht verwunderlich, daß - bei sechs eingelangten Angeboten mit jeweils 154 Seiten - Vermerke über unvollständig ausgepreiste Angebote in der Niederschrift nicht aufscheinen.

Dieser Mangel, der nach Auffassung des Landesrechnungshofes als offensichtlicher Mangel zu sehen ist und in der Angebots-eröffnungsniederschrift zu vermerken gewesen wäre, wurde übersehen.

Festzustellen ist allerdings, daß das Fehlen dieser drei Positionen im Zuge der sorgsam vorgenommenen Angebotsprüfung bemerkt und die o.a. Firma vom Wohnbauträger am 28. März 1985 schriftlich zu einer Stellungnahme ersucht wurde.

Die diesbezügliche, mit 4. April 1985 datierte Stellungnahme (Beilage 17) der Firma Eder lautet dahingehend, daß

".... die angeführten Positionen, und zwar 430 e und 1101 c 1 + 2, in unseren Einheitspreisen inbegriffen sind, d.h., daß wir diese Positionen natürlich ausführen, jedoch nicht verrechnen ...."

Die Aussage dieser Stellungnahme war unter den gegebenen Umständen gleichermaßen klar wie unlogisch, da die angeführten Positionen

- \* 430 e - 50 Stück verzinkter  $\mathbb{R}$  16, l = 1,00 m (diese Position wurde als einzige von 5 Stahlpositionen nicht ausgepreist)
- \* 1101c 1 - 40 lfm Betonfalzrohre  $\emptyset$  400
- \* 1101c 2 - 40 lfm Betonhalbschalen  $\emptyset$  200

nicht "in den Einheitspreisen inbegriffen" sein konnten - hiezu fehlte jeder Konnex.

Unabhängig von der Größenordnung dieser drei für die Angebotsbewertung irrelevanten Positionen, die von den fünf Mitbietern zwischen S 13.850,-- (Fa. Krenn) und S 24.450,-(Fa. Viertl) angeboten wurden, kann die Entscheidung des Wohnbau-trägers, die klare Aussage des Bieters zu akzeptieren, nicht beanstandet werden.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes hätte es im konkreten Fall keinen Ausscheidungsgrund gegeben, wenn von der Firma Eder als Grund für das fehlende Auspreisen der o.a. Positionen einfaches Übersehen zugegeben und nachträglich realistische Preise angegeben worden wären.

In Fällen, in denen Bieter der Meinung sind, daß auszupreisende Positionen bereits in den Einheitspreisen ausgepreister Positionen inkludiert sind, wäre die korrekte Vorgangsweise, dies in einem dem Angebot beigelegten Begleitschreiben zu deklarieren.

#### 1.6.1.3 Feststellungen zur Zuschlagserteilung

In der oben zitierten Stellungnahme der nach rechnerischer Angebotsprüfung an 1. Stelle gereihten Fa. Eder wurde überdies ausgeführt

"Wir hoffen, Ihnen gedient zu haben und würden Sie bitten, uns bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen, da wir als ortsansässige Firma in Feldbach gelten".

Durch diese Behauptung der Fa. Eder, als ortsansässige Firma zu gelten, ergaben sich bei der Zuschlagserteilung der Baumeisterarbeiten Probleme.

Die nach Angebotsprüfung an 2. Stelle gereichte und - im Gegensatz zur Firma Eder - zweifelsfrei in Feldbach ansässige Firma Krenn, lag innerhalb der 5% (Ortsansässigkeitsklausel) und erklärte sich schriftlich - mit gleichzeitiger Bitte um Auftragserteilung - bereit, die gegenständlichen Arbeiten "zum Erstbieteranbot durchzuführen".

Damit oblag es dem Wohnbauträger die Behauptung der Fa. Eder zu verifizieren.

Hiezu erfolgten schriftliche Anfragen bei der Handelskammer Steiermark, beim Vizebürgermeister der Stadt Feldbach und beim Stadtamt Feldbach.

Laut Angabe

- \* der Handelskammer verfügte die Fa. Eder eine Baumeisterkonzession im Bereich der Stadt Feldbach
- \* des Vizebürgermeisters wurde die Fa. Eder nicht als ortsansässige Firma eingestuft; es wurde allerdings bestätigt, daß "diese Firma in Feldbach wohl ein Büro unterhält, welches jedoch seit etwa drei Jahren nicht benutzt wird und scheinbar nur Alibicharakter hat".

Desweiteren wurde mitgeteilt, daß von der Fa. Eder keine Abgaben bzw. Steuern an die Stadtgemeinde geleistet werden.

- \* des Stadtamtes Feldbach war die Fa. Eder keine ortsansässige Firma, wobei jedoch eingeschränkt wurde, daß eine Betriebsstätte der o.a. Firma in Feldbach gemeldet ist.

Diese Auskünfte waren der Wahrheitsfindung nur bedingt dien-

lich. Die Entscheidung des Wohnbauträgers fiel schlußendlich zugunsten der Fa. Eder aus, die mit Auftragsschreiben vom 5. Dezember 1985 mit der Ausführung der Arbeiten betraut wurde.

Diese Entscheidung des Wohnbauträgers war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes - unabhängig davon, ob die Fa. Eder als ortsansässige oder nicht ortsansässige Firma anzusehen ist - insoferne richtig, als unter Pkt. IV F a der Förderungsrichtlinien 1984 u.a. angeführt ist

"... bei Preisunterschieden bis zu 5% über dem billigsten Angebot können ortsansässige Bewerber gegenüber auswärtigen und steirische gegenüber nichtsteirischen Bewerbern bei sonst gleichen Bedingungen berücksichtigt werden ..."

Die zitierte Formulierung ist eindeutig eine Kann- und keine Mußbestimmung.

Die vom Wohnbauträger getätigte Mühe zur Klärung der Frage, ob die Fa. Eder orts- oder nicht ortsansässig ist, ging offensichtlich von einer Fehlinterpretation der Ortsansässigkeitsklausel aus.

Dies ist aus einem Schreiben an die Handelskammer vom 7. November 1985 ersichtlich, in dem u.a. angeführt wurde

"... um eine rechtlich einwandfreie Vergabe in bezug auf die 5% Klausel der Vergaberichtlinien des Landes Steiermark durchführen zu können, ersuchen wir nochmals um eine Stellungnahme"

Der Aufwand des Wohnbauträgers wäre im konkreten Fall zwar entbehrlich gewesen, zeigt jedoch das Engagement und Bemühen um Korrektheit.

Anzumerken ist noch, daß die Auftragssumme der geprüften

Angebotssumme entsprach, d.h. die diversen Umlanungen wurden vor Auftragsvergabe massenmäßig nicht berücksichtigt und flossen daher auch nicht in die Angebotsbewertung ein.

Unter diesen Umständen wäre ein Bieterreihungssturz möglich gewesen.

Eine diesbezügliche Untersuchung des Landesrechnungshofes - basierend auf den Angebotspreisen und Schlußrechnungsmassen ergab jedoch, daß die nach Angebotsprüfung der Ausschreibungsmassen an zweiter Stelle gereichte Fa. Krenn auch unter Zugrundelegung der Schlußrechnungsmassen nicht Billigstbieter geworden wäre.

Im Zusammenhang mit der - erst nach Zuschlagserteilung der Baumeisterarbeiten - festgelegten Vollwärmeschutzfassade, deren Auftragssumme knapp unter S 500.000,-- exkl.USt lag, unterlief dem Wohnbauträger insoferne ein Fehler, als nur zwei Firmen zur Angebotslegung geladen wurden.

Im konkreten Fall, für den gemäß Pkt. IV. B. c) der Förderungsrichtlinien 1984 keine freihändige Vergabe zulässig war, wäre gemäß Pkt. IV. B. c) 2. der o.a. Richtlinien eine beschränkte Ausschreibung mit mindestens drei einzuladenden Firmen erforderlich gewesen.

Es wird empfohlen, diesen Punkt der Förderungsrichtlinien künftighin genauer zu beachten.

Anzumerken ist noch, daß bei dieser Ausschreibung, zu der neben der Fa. Eder noch die Fa. Strobl geladen war, die Fa. Eder als Billigstbieter hervorging und in weiterer Folge auch mit der Ausführung der Vollwärmeschutzfassade beauftragt wurde.

Die Auftragserteilung für die Fassadenarbeiten erfolgte - ca. 10 Monate nach der Beauftragung der Baumeisterarbeiten (5. Dezember 1985) - mit Schreiben vom 9. Oktober 1986; die Auftragssumme belief sich auf S 483.160,-- exkl.USt.

Bezüglich der Baumeisterarbeiten wird noch festgestellt, daß die in den Ausschreibungsunterlagen fehlenden Angaben über die Art der Preise (siehe auch Prüfpunkt 1.6.1.1) auch im Auftragsschreiben nicht aufscheinen.

#### 1.6.1.4 Feststellungen zu der vom Wohnbauträger vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen wurde vom Wohnbauträger fachkundig, objektiv und sorgsam vorgenommen.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den anerkannten und anzuerkennenden Massen.

Ebenfalls sorgsam erfolgte die Prüfung der Preisangemessenheit, der - abgesehen von der Vollwärmeschutzfassade - in geringem Ausmaß angefallenen Zusatzangebote.

Die mit einem Betrag von ca. S 56.000,-- exkl. USt anerkannten Regiearbeiten sind vornehmlich auf Schwierigkeiten bei der Wasserhaltung zurückzuführen.

Die Ausführung der unter "Regiearbeiten" verrechneten Leistungen als Regiearbeiten war unter den gegebenen Umständen sinnvoll.

Die Anerkennung der in Rechnung gestellten Leistungen bzw.

Massen war korrekt; die Preiswürdigkeit der diversen im Angebot nicht enthaltenen und im Nachhinein "ausgehandelten" Regieeinheitspreise war ebenfalls gegeben.

Zwecks Vermeidung des nachträglichen Preisaushandelns wird - wie bereits unter Pkt. 1.6.1.1 angeführt - nahegelegt, künftighin diverse, oftmals auftretende Regieleistungen in die anzubietenden Leistungen aufzunehmen.

Positiv ist hervorzuheben, daß die Kosten für die Behebung der innerhalb der Bauphase - aufgetretenen Schäden an eingebauten Bauteilen nicht, wie oftmals üblich "still", in die Schlußrechnung aufgenommen und damit dem Wohnungseigentümer angelastet, sondern in Entsprechung der ÖNORM B 2110, Pkt. 2.22 - gemäß dem Verursacherprinzip den am Bau tätigen Firmen in Rechnung gestellt wurden.

Da im konkreten Fall der Schadensverursacher offensichtlich nicht eruiert werden konnte, wurden die Kosten für die Schadensbehebung nach der Kommunalhaftung, im prozentuellen Anteil zu den Auftragssummen, allen Firmen verrechnet.

Die vom Wohnbauträger anerkannten Kostenerhöhungen stehen - unabhängig davon, daß die Preise weder als veränderlich noch als fest deklariert wurden - insoferne im Widerspruch zum Punkt 14 der Förderungszusicherung,

"die eventuellen Preisberichtigungen sämtlicher Leistungen vor dem Datum der Förderungszusicherung sind in den Gesamtbaukosten der Förderungszusicherung enthalten, d.h., Preisberichtigungen können erst ab diesem Datum im Zuge der Endabrechnung anerkannt werden"

als die vor dem Zeitpunkt der Förderungszusicherung (10. März 1986) angefallenen Kostenerhöhungen (3,8% per 1. Mai 1985) ebenfalls in der Endabrechnung aufscheinen.

Hiezu ist anzumerken, daß seitens des Wohnbauträgers gegen den o.a. Punkt der Förderungszusicherung - nachdem mehrmals mit der Aufsichtsbehörde diesbezügliche Gespräche stattgefunden hatten - mit Schreiben vom 26. Jänner 1987 (Beilage 18) Einspruch erhoben und um Anerkennung der vor der Förderungszusicherung angefallenen Kostenerhöhung ersucht wurde.

Aus den dem Landesrechnungshof beigestellten Prüfunterlagen war kein Hinweis darauf vorzufinden, daß die Aufsichtsbehörde diesem Ersuchen zugestimmt hätte.

Unter diesem Aspekt wäre die vom Wohnbauträger für die Zeit vor der Förderungszusicherung verrechnete 1. Kostenerhöhung von S 157.869,18 exkl. USt in der Endabrechnung nicht anzuerkennen.

Hiezu wird noch angemerkt, daß in der Endabrechnung (WBF 8 Formblatt) in der Spalte "Kosten lt. Endabrechnung (ohne Preisberichtigung)" ein Betrag von S 4,312.321.51 angeführt ist; dieser Betrag inkludiert die 1. Preiserhöhung von S 157.869,51.

Unter der Spalte "Kosten der Preisberichtigung" wurde nur die 2. Preisberichtigung (S 106.194,38) deklariert.

Die bezüglich der Anerkennung der Kostenerhöhungen divergente Auffassung zwischen der Aufsichtsbehörde und dem Wohnbauträger ergab sich primär als Folge der durch das negative schallschutztechnische Gutachten sowie der Fassadenänderung erforderlichen Umplanungen und der damit verbundenen späteren Einreichung bzw. Zusicherung.

Dies läßt sich aus der folgenden Chronologie der Ereignisse ersehen.

- \* Angebotsabgabe 22. März 1985
- \* Ersteinreichung bei der Aufsichtsbehörde 18. April 1985
- \* 1. Kostenerhöhung (3,8%) per 1. Mai 1985
- \* Umplanung
- \* Zweiteinreichung 17. September 1985
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist 22. September 1985
- \* positive Behandlung durch den Wohnbauförderungsbeirat  
9. Oktober 1985
- \* Änderung der Fassade wegen des Verbots der Durisol DSS  
Mantelbetonsteine wurde mit Schreiben vom 15. Jänner 1986  
zur Kenntnis genommen
- \* Regierungsbeschluß 10. März 1986
- \* Baubeginn 17. März 1986
- \* 2. Kostenerhöhung (3,2%) per 1. Mai 1986

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, daß seitens des Wohnbau-  
trägers versucht wurde, die Baufirma zum Verzicht der 1.  
Kostenerhöhung zu bewegen.

Da sich diese dazu nicht bereit erklärte, wurde vom Wohnbau-  
träger auch die erste Kostenerhöhung anerkannt.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war die Forderung  
der Baufirma gerechtfertigt, da die Preisbasis des Angebots  
der Angebotsabgabetermin (22. März 1985) war und die 1. Ko-  
stenerhöhung erst später, nämlich am 1. Mai 1985 erfolgte.

Wer die Kosten für die 1. Erhöhung zu vertreten hat, kann  
vom Landesrechnungshof aufgrund der vorhandenen Prüfunterlagen  
nicht beurteilt werden.

Anzumerken ist allerdings, daß sich die gleiche Problematik  
- allerdings weniger kraß - auch dann gestellt hätte, wenn  
keine Umplanungen erforderlich gewesen wären.

Dies deswegen, weil die Förderungszusicherung nach der Ersteinreichung (18. April 1985) mit größter Wahrscheinlichkeit erst nach dem 1. Mai 1985 erfolgt wäre.

Somit wäre selbst bei geglückter Ersteinreichung der o.a. Streitpunkt vorhanden gewesen; die Kosten der Preiserhöhungen wären allerdings geringer gewesen, da durch eine frühere Förderungszusicherung ein früherer Baubeginn möglich und die 2. Preiserhöhung weniger kostenintensiv gewesen wäre.

Die Entscheidung über die grundsätzliche Anerkennung der Kosten der 1. Preiserhöhung obliegt der Aufsichtsbehörde; unabhängig davon wurde vom Landesrechnungshof ein Gedankenfehler bei der Valorisierung festgestellt.

Dieser Fehler ergab sich durch die teilweise Valorisierung der Kosten für die Fassadenarbeiten.

Die o.a. Arbeiten wurden von der Fa. Eder am 11. September 1986 - ca. 1 1/2 Jahre nach Angebotslegung der Baumeisterarbeiten - angeboten.

Laut Auftragsschreiben des Wohnbauträgers vom 9. Oktober 1986 (Beilage 19) wurde als Preisbasis der 11. September 1986 festgelegt.

Demnach wäre - die 1. Kostenerhöhung erfolgte per 1. Mai 1985, die 2. per 1. Mai 1986 - überhaupt keine Kostenerhöhung für die Fassade zu verrechnen gewesen.

Dem Wohnbauträger unterlief insoferne - offensichtlich irrtümlich - der Fehler, daß die Kosten für die Fassade von der Schlußrechnungssumme nicht ausgegliedert und derart mit der 1. Kostenerhöhung mitgerechnet wurden (Beilagen 20,21).



Die vom Wohnbauträger anerkannte und in der Endabrechnung ausgewiesene Schlußrechnungssumme belief sich auf S 5,302.219,60 exkl. USt.

Bei einer allfälligen Anerkennung der 1. Kostenerhöhung durch die Aufsichtsbehörde ist daher die Differenz (S 20.537,08 inkl. USt) der beiden o.a. Beträge als Rechnungskorrektur vorzunehmen.

Insgesamt ist die vom Wohnbauträger vorgenommene Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten - auch unter Bedachtnahme auf die o.a. Korrektur - als sehr gewissenhaft anzusehen.

### 1.6.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

LEGENDE: A = Anzahl der geladenen Firmen  
B = Anzahl der eingelangten Angebote  
C = Billigstbieter

Professionist	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
* Steinmetz	5	3	Fa. Wildbacher/Gratkorn
* Fußböden	5	4	Fa. Leiner/Graz
* Fliesen	5	5	Fa. Bergling/Gleisdorf
* Zimmerer	5	5	Fa. Schröttner/Trautmannsdorf
* Spengler	6	4	Fa. Spiel/Feldbach
* Dachdecker	6	5	Fa. Paar/Feldbach
* Tischler-Fenster	6	6	Fa. Internorm/Lannach
* Tischler-Innen- türen	6	5	Fa. Mauthner/Weiz
* Schlosser	5	3	Fa. Brandstätter/Frohnleiten
* Glaser	5	5	Fa. Lackner/Feldbach
* Maler- und An- streicher	5	4	Fa. Fruhmann/Wies
* Jalousien	5	5	Fa. Planegger/Graz
* Zivilschutz	5	5	Fa. Krenn/Feldbach

Die Ausschreibung der o.a. Professionisten (Angebotsabgabetermin 25.3.1985) erfolgte - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen diesbezüglichen Vorgaben - beschränkt.

Die Leistungserfassungen und Massenermittlungen wurden insgesamt mit angemessener Genauigkeit, die Textierungen der

vertragsrechtlichen Vorgaben sowie der Leistungsverzeichnisse fachkundig vorgenommen.

Zusatzangebote, deren Preisangemessenheit zudem gegeben war, fielen nur in geringem Ausmaß an.

Zu beanstanden ist hingegen das - bei allen o.a. Professionisten - fehlende Deklarieren der Art der Preise (fest oder veränderlich).

Die über die Angebotseröffnung erstellten Niederschriften weisen alle wesentlichen Angaben auf.

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig, sorgsam, fachkundig und unter Erstellung von Preisspiegeln.

Positiv ist auch hervorzuheben, daß in allen Fällen - ohne jegliche nachträgliche Preisverhandlungen - die Zuschlagserteilungen an die jeweiligen Billigstbieter ergingen.

Der Zuschlag erfolgte generell nach Ablauf der in den einzelnen Ausschreibungen vom Wohnbauträger mit 6 Monaten vorgegebenen Frist.

Diese verspäteten Zuschlagserteilungen ergaben sich jedoch nicht durch Säumnisse des Wohnbauträgers, sondern durch die - als Folge der diversen Umplanungen - erst verspätet möglich gewesene Förderungszusicherung.

Als unter diesen Umständen "glücklicher Zufall" ist es zu werten, daß keiner der Billigstbieter die Auftragsannahme verweigerte und unter diesem Titel keine Verteuerungen eintraten.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen durch den Landesrechnungshof im Hinblick auf Übereinstimmung zwischen den tatsächlichen und verrechneten Massen ergab keine Differenzen.

In diesem Zusammenhang ist die objektive Massenprüfung durch den Wohnbauträger - Korrekturen erfolgten nicht nur nach unten, sondern auch nach oben - hervorzuheben.

Bei der Überprüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Kostenerhöhungen wurde vom Landesrechnungshof festgestellt, daß in einigen Fällen Kostenerhöhungen, die vor dem Zeitpunkt der Förderungszusicherung angefallen waren - entgegen dem Pkt. 14 der angeführten Zusicherung - in der Endabrechnung aufscheinen.

In einem Fall - bei den Steinmetzarbeiten - ist dies in der Endabrechnung in der Form deklariert, als die Summe beider in der Schlußrechnung aufscheinenden Preiserhöhungen

\* 3,3% per 1.5.1985 = S 4.521,30

\* 3,0% per 1.5.1986 = S 4.245,90

S 8.767,20

von insgesamt S 8.767,20 exkl.USt in der Spalte "Kosten der Preisberichtigung" ausgewiesen ist.

In drei weiteren Fällen, bei den Fliesenlegerarbeiten, den Tischlerarbeiten sowie den Maler- und Anstreicherarbeiten wurden jene Kostenerhöhungen die am 1.5. bzw. 1.6.1985 - also vor Förderungszusicherung angefallen waren, "versteckt" - ähnlich wie bei den Baumeisterarbeiten - unter der Spalte "Kosten ohne Preisberichtigung" miteingerechnet.

Die Kosten für die Preiserhöhungen, die im Jahre 1986 nach der Förderungszusicherung aufgetreten waren, wurden hingegen "offiziell" unter der Spalte "Kosten der Preiserhöhung" verrechnet.

Die derart "inoffiziell" verrechneten Kostenerhöhungen betragen exkl. USt bei

* den Fliesenlegerarbeiten	S	5.032,97
* den Tischlerarbeiten	S	5.992,55
* den Maler- und Anstreicherarbeiten	S	3.852,87
		<hr/>
	S	14.878,39
		=====

Als deklarierte Kostenerhöhungen wurden für die o.a. Professionisten S 2.964,57, S 9.167,82 und S 6.222,12 verrechnet.

Der Gesamtbetrag der bei den Steinmetz-, Fliesenleger-, Tischler- sowie Maler- und Anstreicherarbeiten "inoffiziell" unter der Spalte "Kosten ohne Preisberichtigung" verrechneten Kostenerhöhungen beläuft sich auf S 23.645,59.

Um diesen Betrag wäre die Endabrechnung zu mindern, sofern seitens der Aufsichtsbehörde auf die Einhaltung des Pkts. 14 der Förderungszusicherung bestanden wird.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, daß eine "zulässige" Preiserhöhung bei den Fußbodenbelagsarbeiten (4,2% per 1.5.1986) nicht verrechnet wurde.

Zusammenfassend zum Prüfpunkt 1.6 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" kann dem Wohnbauträger seitens des Landesrech-

nungshofes eine überaus genaue Prüfung der Schlußrechnungs-massen attestiert werden.

Die vom Landesrechnungshof bei den Kostenerhöhungen festgestellten Divergenzen begründen sich nicht in einer ungenauen Prüfung, sondern vielmehr im Bemühen des Wohnbauträgers, die vor dem Zeitpunkt der Förderungszusicherung angefallenen Kosten (zum Vorteil der Wohnungseigentümer) in der Endabrechnung "unterzubringen".

Die offensichtlichen Beweggründe hiefür wurden vom Landesrechnungshof bereits bei den Baumeisterarbeiten angeführt.

Unter der Voraussetzung, daß die Aufsichtsbehörde auf die Einhaltung des Pkts. 14 der Förderungszusicherung besteht, wäre bei den Massen- und Schlußrechnungsprüfungen der Baumeister- und angeführten Professionistenarbeiten aus dem Titel "ungerechtfertigte Verrechnung von Kostenerhöhungen" eine Rechnungskorrektur von S 181.514,77 exkl.USt (S 23.645,59 Professionisten + S 157.869,18 Baumeister) vorzunehmen.

Bei Anerkennung der vor der Förderungszusicherung verrechneten Kostenerhöhungen ist eine Rechnungskorrektur von S 20.537,08 inkl. USt vorzunehmen; dieser Betrag ergibt sich aus der ungerechtfertigten Valorisierung der Kosten für die Fassade (siehe Prüfpunkt 1.6.1).

## 1.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

### a) Planungshonorar

Als Grundlage für die Ermittlung des Planungshonorars wurden die um 20% verminderten Honorarsätze der Gebührenordnung für Architekten (GOA) sowie die - lt. Baukostenabrechnung des Wohnbauträgers - "Nettokosten ohne Preisberichtigung" herangezogen.

Unter dem Prüfpunkt 1.6.1 wurde vom Landesrechnungshof festgestellt, daß die "Nettokosten ohne Preisberichtigung", die erste Kostenerhöhung der Baumeisterarbeiten (S 157.869,18) "versteckt" inkludierten.

Demnach erfolgte die Errechnung des Planungshonorars, durch das

- a) der Vorentwurf
- b) der Entwurf
- c) die Einreichplanung
- d) die Kostenberechnungsgrundlage
- e) die Polierplanung, Detailplanung
- f) sowie die technisch geschäftliche u. künstlerische Oberbauleitung

abgegolten wurden, unter Zugrundelegung einer partiell valorisierten Nettoherstellungssumme.

Da die Leistungen a) bis e) grundsätzlich Vorarbeiten für die Ausschreibung sind, darf hierfür keine Kostenerhöhung in Anspruch genommen werden, da die ersten Kostenerhöhungen erst nach der Angebotslegung eintreten können.

Die richtige Ermittlung des Planungshonorars hätte demnach auf Grundlage der um die 1. Preiserhöhung der Baumeisterarbeiten verminderten "Nettokosten" erfolgen müssen.

b) Honorar für die örtliche Bauaufsicht

Als Grundlage für die Ermittlung des o.a. Honorars wurden die GOA sowie die - die 1. Kostenerhöhung der Baumeisterarbeiten inkludierenden - "Nettokosten ohne Preisberichtigung" herangezogen.

Vom Wohnbauträger wurde hiebei die unter Pkt. I. N. der Förderungsrichtlinien 1984 eingeräumte Möglichkeit

"die Honorarbasis für die örtliche Bauaufsicht sowie Betreuung erhöht sich um die während der Bauzeit anfallenden und von der Landesregierung anerkannten Lohn- und Materialpreiserhöhungen sowie um die durch unvorhersehbare Erschwernisse verursachten Mehrkosten"

nur teilweise in Anspruch genommen und derart weniger als zulässig verrechnet.

Soferne die 1. Kostenerhöhung der Baumeisterarbeiten von der Aufsichtsbehörde anerkannt wird, ergibt sich durch die überhöhte Honorarnote der Planung und die zu niedrige der örtlichen Bauaufsicht monetär annähernd ein Ausgleich.

Zu berücksichtigen ist zudem, daß diverse Umplanungen (neue Einreich- und Polierplanung) - von denen zumindest jene, die sich aus dem Verbot des Durisol-DSS Steins ergaben außerhalb des Einflußbereichs des Wohnbauträgers lagen - nach der 1. Kostenerhöhung der Baumeisterarbeiten vorgenommen werden mußten.

c) Statikhonorar

Ebenso wie bei der Ermittlung des Planungshonorars wurde für die Errechnung des Statikhonorars die die 1. Kosten-  
erhöhung der Baumeisterarbeiten inkludierenden "Nettokosten  
ohne Preisberichtigung" herangezogen.

Die unter den Prüfpunkten a) und teilweise b) getroffenen  
Feststellungen gelten somit auch für den Prüfpunkt c).

## 1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

### 1.8.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der (2.) Einreich- und Ausführungsplanung kann als gleichermaßen gut angesehen werden wie die Übereinstimmung zwischen Ausführungsplanung und tatsächlicher Ausführung.

Die Übereinstimmung zwischen dem Leistungsverzeichnis und der Ausführungsplanung kann - angesichts der diversen erforderlich gewordenen Umlanungen - ebenfalls als gut bewertet werden.

### 1.8.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität ist durchschnittlich. Diverse - eher übliche - Mängel wurden, seitens der Haussprecherin auf Veranlassung des Landesrechnungshofes dem Wohnbauträger schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund des - im Zuge der gegenständlichen Prüfungen ersichtlichen - Engagement des Wohnbauträgers besteht für den Landesrechnungshof kein Zweifel, daß die aufgezeigten Mängel innerhalb angemessener Zeit auch behoben werden.

Das Engagement des Wohnbauträgers zeigt sich u.a. auch in der Behandlung von Sonderwünschen.

So wurden den Wohnungseigentumsbewerbern in einem Rundschreiben (Beilage 22) offeriert, daß seitens des Wohnbauträgers Angebotspreise eingeholt und Rechnungen betreffend Sonderwünsche auch geprüft werden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß derartige Serviceleistungen nicht die Norm sind.

### 1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer wurde um 3 Monate unterschritten.

Positiv ist auch die - trotz "inoffizieller" Verrechnung von Baukostenerhöhungen - Unterschreitung der angemessenen Baukosten hervorzuheben.

Die für die Vorlage der Endabrechnung mit einem Jahr ab Wohnungsübergabe vorgegebene Frist wurde vom Wohnbauträger um 2 1/2 Monate überschritten; es wird empfohlen, diese Frist künftighin einzuhalten.

### 1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Baubewilligungs- und Widmungsauflagen
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung

- 4) Einhalten der Baufristen
- 5) Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen
- 6) Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

zu Pkt. 1

Die einschlägigen Vorgaben wurden eingehalten.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt befriedigend.

zu Pkt. 3

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

zu Pkt. 4

Sowohl die vorgegebenen Baufristen als auch die angemessenen Baukosten wurden unterschritten.

zu Pkt. 5

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden - auch in Anbetracht der "inoffiziell" verrechneten Preiserhöhungen - sehr gewissenhaft vorgenommen.

zu Pkt. 6.

Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch - in dem auch die diversen Professionisteneinsätze vermerkt wurden - ist von unüblich gutem Aussagewert und ermöglicht das Nachvollziehen des Bauablaufes.

Die Baukontrolltätigkeit durch den Wohnbauträger kann u.a. - aufgrund der Eintragungen über die Baukontrollen sowie diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen, ebenso wie die gesamte Bauabwicklung als sehr gewissenhaft, professionell und transparent angesehen werden.

## 1.9 HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise stichprobenweise geprüft.

Die Prüfung umfaßte die Planung, Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallations-, der Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Für die Planung der Elektroinstallationsarbeiten inklusive Elektroheizung zeichnet die Firma Planungsbüro Essler, 8010 Graz, für die Planung der Sanitärinstallationsarbeiten (inklusive) Sanitäreinrichtungsgegenstände das Technische Büro Ing. Heinrich Pickl, 8010 Graz verantwortlich.

Laut Rechnung vom 7. August 1985 wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten sowie der Elektroheizungsanlage S 8.412,36 (zuzügl.USt.) und für die Projektierung der Sanitärinstallationsarbeiten S 9.693,17 (zuzügl. USt.) verrechnet.

Die stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- \* Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese keinen Anlaß zur Beanstandung geben.

- 68 -

Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, insbesondere bei den Sanitärinstallationsarbeiten fehlen bei den ausgeschriebenen Fabrikaten jedoch die Zusätze "oder gleichwertig" bzw. wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat" sichtlich vergessen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

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

Den Akten ist zu entnehmen, daß die Projektpläne für die Elektroinstallationsarbeiten (Beilage 23) im November 1985 erstellt und am 22. Jänner 1986, daß ist rund 8 Monate nach der Ausschreibung, zur Verfügung gestellt wurden. Der Landesrechnungshof muß daher annehmen, daß zum Zeitpunkt der Ausschreibung die Projektpläne nicht zur Einsicht aufgelegt sind. Er empfiehlt dringend, künftig Pläne bzw. Planausschnitte sowie Massenzusammenstellungen in geeigneter Form den Ausschreibungen beizugeben, oder zumindest diese Pläne während der Anbotsphase bei der Wohnbauvereinigung zur Einsicht aufzulegen.

Die Projektspläne für die Sanitärinstallationsarbeiten lagen während der Angebotsphase bei der Wohnbauvereinigung zur Einsicht auf.

Zu den Projektsplänen kann generell positiv festgehalten werden, daß sie als ausreichend und nachvollziehbar angesehen werden können.

- \* Zur Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ist festzustellen, daß diese ebenso keinen Anlaß zur Beanstandung gibt.

Zusammenfassend kann für die Planungen festgehalten werden, daß diese als positiv gewertet werden können.

#### AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Die Sanitärinstallationsarbeiten, Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizgeräte wurden jeweils beschränkt ausgeschrieben und an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen vergeben.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

- \* Die im Bericht unter Pkt. 1.5.1 und 1.6.1 geäußerte Kritik der Nichtfestlegung der Preisart (Festpreise/veränderliche Preise - sowohl im Angebotsschreiben als auch im Auftragsschreiben) treffen auch für den haustechnischen Bereich (Elektroinstallationsarbeiten, Sanitärinstallationsarbeiten, Elektroheizungsanlage) zu.

- \* Positiv kann festgehalten werden, daß die Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen sowie die Anzahl der Bieter gemäß Wohnbauförderungsrichtlinien eingehalten worden sind.
  
- \* Ebenfalls eingehalten wurden weitere formelle Bestimmungen wie z.B. Kennzeichnung der Anbote (Lochung) Anbotsöffnung, Anbotsniederschrift; ausführliche Preispiegel für alle drei ausgeschriebenen Professionistenleistungen.

#### AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung der Sanitär-, Elektroinstallationsarbeiten sowie der Lieferung der Elektroheizgeräte ergab folgendes:

- \* Vorweg kann positiv festgehalten werden, daß sämtliche haustechnische Professionistenleistungen sichtlich mit großer Sorgfalt, den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt wurden.

Mit ein Grund für die ordentliche Durchführung der Arbeiten dürfte auch der sein, daß die Ausführungs- und Abrechnungskontrolle Fachkundigen (in diesem Fall den jeweiligen Fachplanern) von der Wohnbauvereinigung übertragen wurde.

- \* Die Ausführung der Arbeiten, erfolgte, soweit feststellbar weitestgehend den Angaben der Ausschreibungen entsprechend.

- \* Die Kontrolle der Abrechnung der Arbeiten ergibt bis auf eine geringfügige Ausnahme keinen Anlaß zur Beanstandung. Auch hier kann positiv festgehalten werden, daß die Prüfung der Schlußrechnungen mit großer Sorgfalt erfolgte. Die Ausnahme betrifft die Prüfung der Elektroinstallationsarbeiten. Hier wurde dem ausführenden Unternehmen unter Pos. 3.4 als Aufpreis für Kabel S 1.520,-- und unter "zusätzliche Leistungen Pkt. 7" die Befestigung der Nachtspeichergeräte mit S 5.240,-- zugestanden.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Begründung für den Mehrpreis der Pos. 3.4 aus der Aktenlage nicht ersichtlich ist. Zur Befestigung der Nachtspeichergeräte ist festzuhalten, daß diese unter Umständen Sache der Lieferfirma der Heizgeräte gewesen wäre, da gem. Pkt. 8 der Elektroheizgeräteausschreibung der "anschlußbereite Zusammenbau der Speicherheizgeräte auf der Baustelle" verlangt war. Da es jedoch in Fachkreisen unterschiedliche Meinungen darüber gibt, wessen Aufgabe die "mechanische Sicherung" der Speicheröfen ist, wird empfohlen, bei künftigen Projekten diese Leistung beim entsprechenden Gewerke extra anzuführen.

- \* Positiv kann festgehalten werden, daß durch ausführliche Aufmaßpläne, ausreichende und nachvollziehbare Aufmaßlisten sowie durch die ordentliche und übersichtliche Aktenführung der Wohnbauvereinigung die Arbeit des Landesrechnungshofes wesentlich erleichtert wurde.

#### ANSCHLUSSARBEITEN UND ANSCHLUSSKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

Der Anschluß stellt eine sogenannte Versorgung direkt aus

der Transformatorstation dar. Die Überprüfung der Anschlußkosten hinsichtlich ihrer Richtigkeit gemäß den Tarifbestimmungen bzw. dem Preisgesetz ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausreichend und nachvollziehbar.

## XII. SCHLUBBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der Wohnbauvereinigung "Neue Heimat", gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH eine Einschau durchgeführt, die sich auf

- \* das Rechnungswesen  
und
- \* das Objekt Feldbach, Schillerstraße 42

bezog.

Die Prüfun Gerbrachte zusammenfassend fol gendes Er ebnis:

### GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft wurde 1940 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Wastiangasse 7.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 10,000.000,--.

Gesellschafter

Stammeinlage

Siedlungsgenossenschaft  
Ennstal, reg.Gen.m.b.H.,  
Liezen  
Bank für Arbeit und Wirt-

S 8,600.000,--

schafts AG (BAWAG), Wien	S	900.000,--
Gemeinn.Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen, reg.Gen.m.b.H.	S	500.000,--
		S 10,000.000,--
		=====

## RECHNUNGSWESEN

### \* Buchhaltung

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist.

### \* Erträge aus Skonti

Entsprechend den Förderungsrichtlinien 1984 wurden erzielte Skonti in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt und von der Bauvereinigung nicht als Ertrag vereinnahmt.

### \* Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde dem Gesetz entsprechend fruchtbringend angelegt (Sparbücher).

### \* Betriebskostenabrechnungen

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches gab keinen Anlaß für Beanstandungen.

\* Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben

Aufgrund der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sind die Bauvereinigungen seit 1. September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle Objekte eigene Konten angelegt.

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung der gesonderten Bankkonten konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, Überziehungen auch durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

\* Versicherungen

Die "Neue Heimat" tätigt die Versicherungsabschlüsse nur mit einer einzigen Versicherung, mit der Sonderkonditionen vereinbart wurden.

In Abständen holt die "Neue Heimat" Vergleichsanbote von anderen Anstalten ein, um zu überprüfen, ob die ausgehandelten Prämien dem günstigsten Gegenanbot entsprechen.

Sollte dies nicht der Fall sein, ist vereinbart, daß die Versicherung, mit der die "Neue Heimat" alle Abschlüsse tätigt, die Prämie des Billigstbieters übernimmt.

\* Wirtschaftliche Lage

Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1988

S 77,331.146,32,

wovon rund S 40,300.000,-- sich aus Guthaben bei Geldinstituten und dem Kassastand zusammensetzen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Vermögens- und Kapitallage zum Stichtag 31. Dezember 1988 geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

BAUTECHNISCHE PRÜFUNG DES OBJEKTES FELDBACH, SCHILLERSTRASSE 42

\* Planung

Die Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Der Informationsgehalt der alle wesentlichen Detailpunkte umfassenden Ausführungsplanung ist gut und läßt - wünschenswerterweise - improvisierte vor Ort-Planungen entbehrlich erscheinen.

Zusammenfassend kann die Planung - trotz der mehrfach erforderlich gewordenen Umplanungen - als gut angesehen werden.

\* Ausschreibung

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

Die Massenermittlungen und Leistungserfassungen für die diversen Arbeiten erfolgten insgesamt genau.

Die Kennzeichnung der Angebote - im konkreten Fall durch Lochen - erfolgte in voller Entsprechung des Punktes IV. D. der Förderungsrichtlinien.

Die Angebotsprüfungen wurden unter Erstellung von Preis-  
spiegeln fachkundig, sorgsam und kurzfristig vorgenommen.

Die Zuschlagserteilungen sind ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgt.

\* Massen- und Schlußrechnungsprüfung

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen wurde vom Wohnbauträger fachkundig, objektiv und sorgsam vorgenommen.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den anerkannten und anzuerkennenden Massen.

Ebenfalls sorgsam erfolgte die Prüfung der Preisangemessenheit, der - abgesehen von der Vollwärmeschutzfassade - in geringem Aumsaß angefallenen Zusatzangebote.

Die mit einem Betrag von ca. S 56.000,-- exkl.USt anerkannten Regiearbeiten sind vornehmlich auf Schwierigkeiten bei der Wasserhaltung zurückzuführen.

Die Ausführung der unter "Regiearbeiten" verrechneten Leistungen als Regiearbeiten war unter den gegebenen Umständen sinnvoll.

Insgesamt ist die vom Wohnbauträger vorgenommene Schlußrechnungsprüfung als sehr gewissenhaft anzusehen.

\* Einhaltung der Baufristen und Baukosten

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer wurde um 3 Monate unterschritten.

Positiv ist auch die Unterschreitung der angemessenen Baukosten hervorzuheben.

\* Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch - in dem auch die diversen Professionisteneinsätze vermerkt wurden - ist von unüblich gutem Aussagewert und ermöglicht das Nachvollziehen des Bauablaufes.

Die Baukontrolltätigkeit durch den Wohnbauträger kann u.a. - aufgrund der Eintragungen über die Baukontrollen sowie diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen, ebenso wie die gesamte Bauabwicklung als sehr gewissenhaft, professionell und transparent angesehen werden.

\* Haustechnik

Der gesamte Bereich der Haustechnik gab von der Planung über Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung praktisch keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Zu bemängeln ist lediglich, daß in den diversen Angebotschreiben (Vordruck des Wohnbauträgers) seitens des Wohnbauträgers den Bietern nicht vorgegeben wurde, ob die angebotenen Preise fest oder veränderlich sind. Dies betrifft nicht nur die Haustechnik sondern auch alle übrigen Ausschreibungen.

Es wurden hiebei beide Möglichkeiten offengelassen und offensichtlich übersehen, im o.a. Vordruck die nichtgewünschte Art des Preises zu streichen.

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

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:  
OAR Heinrich Glettler

Von der "Neuen Heimat", gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H.:  
Mag. Dr. Franz Huber, Geschäftsführer  
Prok. Franz Dolar  
Ing. Otto Wintsteig

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 12. Dezember 1989  
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

