

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 V 5 - 1988/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung von
Bauvorhaben der "Gemeinnützigen Siedlungsge-
nossenschaft der Stadtwerke Graz - Verkehrs-
betriebe, reg.Gen.m.b.H.,"
Straßgangerstraße 58, 8052 Graz.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	4
1. Rechtliche Grundlagen	4
2. Organe	5
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben..	6
<u>Bauvorhaben: Hart-St.Peter, Reinhard-Machold-Str.</u> 32,34,36,38,40,42,44 u. 46	
1. Prüfungsumfang	6
2. Beschreibung des Bauvorhabens u. Daten	7
3. Förderung des Bauvorhabens	10
A. <u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen ...	15
1.2 Überprüfung der Planung	16
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Ver- gabevorganges	26
1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tat- sächlichen Gütekontrollen	42
1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung	42
1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	43
B. <u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2.1 Leistungs- u. Massenprüfung "Baumeister".	47
2.2 Leistungs- u. Massenprüfung "Zimmermann".	54
2.3 Leistungs- u. Massenprüfung "Dachdecker".	56
2.4 Leistungs- u. Massenprüfung "Schlosser"..	57
2.5 Leistungs- u. Massenprüfung "Außenan- lagen"	58
2.6 Nebenkosten	59
2.7 Haustechnik	61
IV. Schlußbemerkungen	68

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe, reg.Gen.m.b.H., Straßgangerstraße 58, 8052 Graz, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

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

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungskompetenz bezog sich die Prüfung auf das Bauvorhaben

* Hart bei Graz, Reinhard-Machold-Str. 32,34,36,38,40,42, 44 und 46

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 OBR Dipl.Ing. Horst Sparer und im haustechnischen Bereich AS Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Zur Prüfungskompetenz des Landesrechnungshofes wird grundsätzlich ausgeführt:

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

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

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

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

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

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

durchzuführen.

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

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

Bevor auf das in die Prüfung einbezogene Bauvorhaben im Detail eingegangen wird, werden kurz die rechtlichen Grundlagen und Organe der Bauvereinigung dargelegt.

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1956 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe"

und hat ihren Sitz in 8052 Graz, Straßgangerstraße 58.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Genossenschaft mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 24. Jänner 1956, GZ.: WS-506 Ga 30/6 - 1956 zuerkannt.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der örtliche Geschäftsbereich auf das Bundesland Steiermark.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu schaffen, diese Wohnungen zu verwalten

und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Gernot Lecaks	Obmann
Mag. Max Klöckl	Obmannstellvertreter
Franz Neukam	Mitglied
Walter Scholger	Mitglied
Friedrich Krbez	Mitglied
Ing. Rudolf Brolli	Mitglied

Der Aufsichtsrat beteht aus:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Horst Dürbauer	Vorsitzender
Dr. Helmut-Theobald Müller	Vorsitzender-Stv.
Ing. Alfred Enko	Mitglied
Rudolf Polschak	Mitglied
Anton Schwarz	Mitglied
Ing. Peter Wolf	Mitglied
Edmund Töfflerle	Ersatzmitglied
Oskar Strohmeyer	Ersatzmitglied
Dr. Ludwig Sik	Ersatzmitglied

III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS "HART
BEI GRAZ, Reinhard-Machold-Str. 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44
und 46

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Grundlage waren folgende Kriterien:

A. Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und der ÖNORMEN
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. Quantitätskontrolle

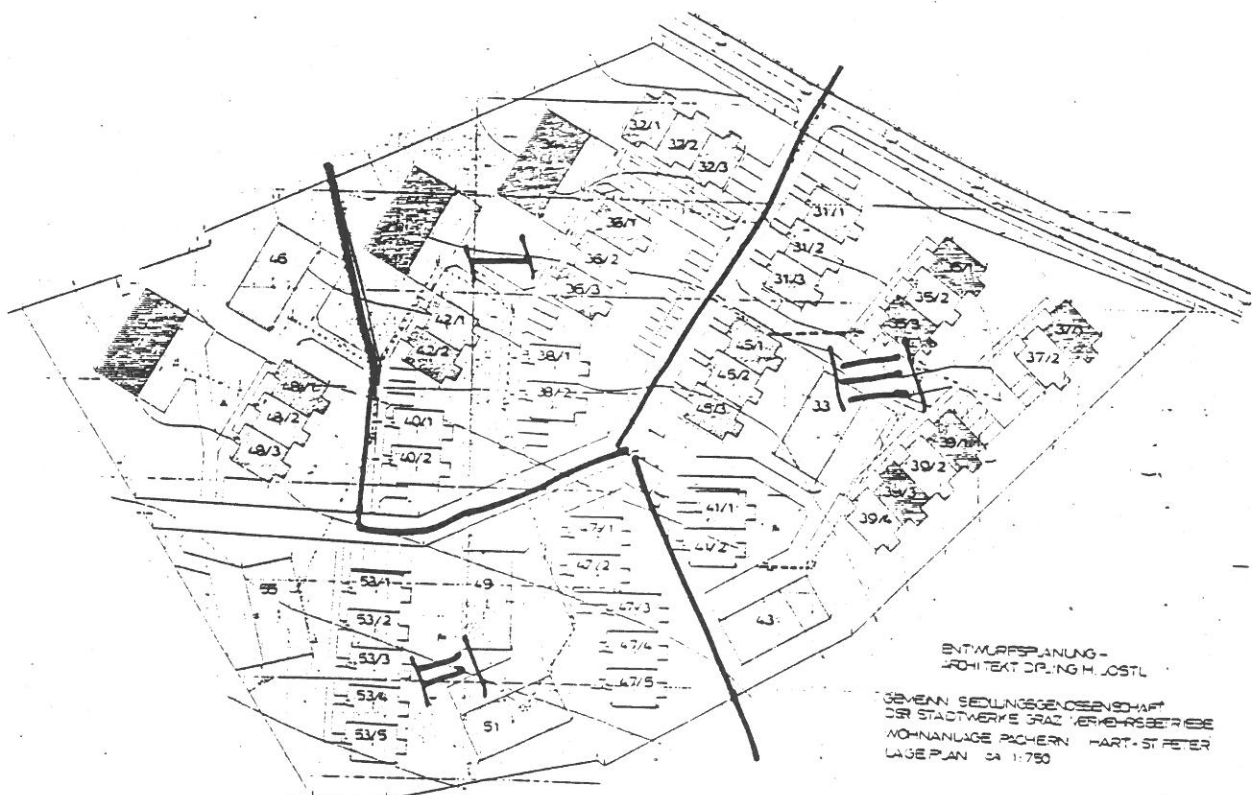
- * Überprüfung der Schlußrechnungen
 - o auf Übereinstimmung mit dem Angebot
 - o in rechnerischer Hinsicht
 - o auf Übereinstimmung mit den tatsächlich erbrachten Leistungen
 - o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsangeboten und Regiearbeiten

2. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS UND DATEN

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde Hart bei Graz 15 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohnungen in geschosswartweise (zweieinhalbgeschoßig) auf dem gegenständlichen Areal zu errichten. Die Fachabteilung I b des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung lehnte diesen zweieinhalbgeschoßigen Wohnbau ab und schlug dafür einen verdichteten Flachbau vor.

Der Wohnbauförderungsbeirat bewilligte eine Planung mit 78 Wohneinheiten mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,3. Dies wiederum erforderte eine Umplanung, die folgendermaßen aussah:

1. Baustufe: 3 Geschosswarten mit 12 Wohneinheiten
12 Flachbauten
2. Baustufe: 4 Geschosswarten mit 16 Wohneinheiten
13 Flachbauten
3. Baustufe: 2 Geschosswarten mit 8 Wohneinheiten
17 Flachbauten



Insgesamt wurden 9 Geschößbauten mit je 4 Wohneinheiten und 42 Flachbauten in verdichteter Bauweise bewilligt und auch in der Zwischenzeit errichtet.

Die Prüfung des Landesrechnungshofes bezieht sich nur auf die 1. Bauetappe.

Die konstruktive Ausführung wurde folgendermaßen geplant:

- o Fundamente: Geschößbauten: Fundamentplatte
Flachbauten: Streifenfundamente
- o Tragende Wände: Geschößbauten: Kellerwände aus Beton
Außenwände Poroton 25 cm
Innenwände HLZ 25 cm
Flachbauten: Außenwände Poroton 25 cm
Innenwände HLZ 25 cm
- o Zwischenwände: Geschößbauten: 10 cm und 12 cm ZWZ
Flachbauten: 10 cm und 12 cm ZWZ
- o Decken: Geschößbauten: Stahlbetonplattendecke 18 cm
Flachbauten: Stahlbetonplattendecke 18 cm
- o Fußbodenaufbau: Geschöß- und
Flachbauten: * Fußbodenbelag
* Estrich 5,5 cm
* Trittschalldämmung TDP 35/30
* Sandausgleichsschichte 4,5 cm
* Stahlbetondecke 18 cm

DATEN

- * Widmungsbewilligung: Gemeinde Hart bei St. Peter, Zl.: 131-9/373 - 1983 vom 14. Februar 1984
- * Baubewilligung: Gemeinde Hart bei St. Peter, Zl.: 131-9/583/1982 vom 11. Jänner 1983 und Zl.: 131-9/373 - 1983 vom 30. März 1984 und Zl.: 131-9/485-85 vom 5. Dezember 1985
- * Förderungsansuchen: vom 29. September 1983 bzw. 17. September 1984
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates: 5. Oktober 1983
- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung: 15. Oktober 1984
- * Förderungszusicherung: 15. Oktober 1984, entfertigt am 19. November 1984
- * Baubeginn: 15. April 1985
- * Bauende: 24. Oktober 1986 (lt. Bautagebuch)
- * Benützungsbewilligung: 10. Dezember 1986 (Endbeschau am 27. Oktober 1986)
- * Wohnungsübergabe: 30. Oktober 1986
- * Tatsächliche Bauzeit: 18 1/2 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 24. Februar 1988

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung des ursprünglichen Projektes (15 Häuser mit je 6 Wohnungen) wurde am 29. September 1983 an die Rechtsabteilung 14 gestellt.

Der Einspruch der Fachabteilung I b gegen dieses Projekt erforderte eine Umplanung. Diese wiederum machte eine Neueinreichung und zwar Teilung des seinerzeitigen Förderungsansuchens in

- o Geschosßbau, 3 Häuser mit 12 Wohneinheiten und
- o verdichteter Flachbau (Variante I), 12 Häuser

notwendig.

Die Neueinreichung wurde seitens des Wohnbauträgers mit Ansuchen vom 17. September 1984 der Rechtsabteilung 14 vorgelegt.

Hiezu war es notwendig, die vorliegenden Baukosten nach einem gemeinsam festgelegten Flächenschlüssel aufzuteilen, wobei der Quadratmetersatz für den verdichteten Flachbau mit S 11.800,--/m² und für den Geschosßbau mit S 11.362,--/m² fixiert wurde (Beilage 1).

Die Finanzierungspläne lauten gemäß Förderungszusicherungen:

GESCHORBAUTEN

Eigenmittel	S	1,423.000,--
Darlehen der Steier-		
märkischen Bank	S	4,271.000,--
Darlehen des Landes	S	<u>8,541.000,--</u>
Gesamtbaukosten	S	14,235.000,--
		=====

FLACHBAUTEN

Eigenmittel	S	1,970.000,--
Darlehen der Steier- märkischen Bank	S	5,911.000,--
Darlehen des Landes	S	<u>11,821.000,--</u>
Gesamtbaukosten	S	19,702.000,--
		=====

Im folgenden werden die Kosten laut Begehren und Endabrechnung gegenübergestellt:

- * Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten ohne USt
- ** Klammerbeträge sind ohne Preisberichtigungen ohne USt

GESCHOßBAUTEN

	<u>EINREICHUNG</u>	<u>ENDABRECHNUNG</u>
A. Reine Baukosten	8,579.761,--	9,553.765,43
	*(8,580.000,--)	** (9,155.369,64)
B. Kosten der Ausstattung	506.056,--	343.466,34
	*(506.000,--)	** (336.537,84)
C. Nebenkosten	488.056,--	726.292,29
	*(488.000,--)	
D. Sicherheitsreserve	350.000,--	
	*(320.000,--)	--
<hr/>		
Summe A - D	9,923.903,--	10,623.524,06
	*(9,894.000,--)	** (10,218.199,77)

E. Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	898.200,-- *(898.000,--)	1,037.015,96
F. Bauverwaltungskosten	356.209,-- *(353.000,--)	374.272,08
G. Künstlerische Aus- gestaltung	--	--
<hr/>		
H. Gesamtbaukosten A-G	11,178.312,-- *(11,145.000,--)	12,034.812,10 **(11,629.487,81)
Umsatzsteuer	2,039.550,-- *(2,118.000,--)	2,197.840,88
I. Baukreditkosten	660.893,-- *(557.000,--)	277.791,88
<hr/>		
J. Gesamtbaukosten	13,878.765,-- *(13,820.000,--)	14,510.444,86 **(14,105.120,57)

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, daß die Gesamtbaukosten laut Endabrechnung die bei der Einreichung festgestellten amtlichen Gesamtbaukosten um S 690.444,86, bei Nichtberücksichtigung der Preisberichtigungen um S 285.120,57, d.s. rund 2,1% überschritten haben.

Die Ursachen für die Überschreitung liegen in einer beträchtlichen Erhöhung bei den reinen Baukosten (+ 6,7%), Nebenkosten (+ 49%) und Planungskosten (+ 15,5%). Die Gesamtüberschreitung fiel deshalb geringer aus, da bei den Kosten der Ausstattung (- 33,5%) und den Baukreditkosten (- 50%) Einsparungen erzielt werden konnten.

<u>FLACHBAUTEN</u>	<u>EINREICHUNG</u>	<u>ENDABRECHNUNG</u>
A. Reine Baukosten	12,145.086,--	11,862.244,70
	*(12,145.000,--)	** (11,498.377,69)
B. Kosten der Aus- stattung	530.048,--	439.781,18
	*(530.000,--)	** (432.487,64)
C. Nebenkosten	1,117.341,--	796.869,01
	*(1,117.000,--)	
D. Sicherheitsreserve	150.000,--	--
	*(150.000,--)	
<hr/>		
Summe A-D	13,942.475,--	13,098.894,89
	*(13,942.000,--)	** (12,727.734,34)
E. Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	1,143.736,--	1,403.954,28
	*(1,145.000,--)	
F. Bauverwaltungs- kosten	500.257,--	453.007,90
	*(500.000,--)	
G. Künstlerische Aus- gestaltung	--	--
<hr/>		
H. Gesamtbaukosten A-G	15,586.468,--	14,955.857,07
	*(15,587.000,--)	** (14,584.696,52)
Umsatzsteuer	2,847.143,--	2,728.133,03
	*(2,762.000,--)	
I. Baukreditkosten	921.680,--	168.165,57
	*(779.000,--)	
<hr/>		
J. Gesamtbaukosten	19,355.291,--	17,852.155,66
	*(19,128.000,--)	** (17,480.995,11)

Gegenüber den Geschoßbauten kam es bei den Flachbauten, wie aus der Aufstellung erkennbar, zu einer Unterschreitung der Gesamtbaukosten von S 1,647.004,89, d.s. rund 8,6%.

Die Ursachen hiefür sind Einsparungen bei den reinen Baukosten, den Kosten der Ausstattung, den Nebenkosten und vorallem bei den Baukreditkosten.

Dies wird anerkennend und beispielgebend hervorgehoben.

Gemäß den Förderungsrichtlinien hat für die Errichtung eines Bauvorhabens eine konkrete Nachfrage zu bestehen. Den Nachweis hierüber hat der Förderungswerber gleichzeitig mit dem Förderungsbegehren dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorzulegen.

Diesen wesentlichen Punkt der Förderungsrichtlinien erfüllte der Wohnbauträger vollends. Dies hebt der Landesrechnungshof deshalb besonders hervor, da dies, wie bei zahlreichen Prüfungen bereits festgestellt werden konnte, nicht immer der Fall war und die Bauträger oft große Probleme hatten - sogar nach Baufertigstellung - Interessenten zu finden.

Gemäß den Förderungsrichtlinien ist, nachdem ein Bauvorhaben vom Wohnungsbeirat positiv begutachtet wurde (5.10.1983), eine Interessentengemeinschaft zu gründen und in weiterer Folge eine Bauausschuß zu wählen.

Die Interessentengemeinschaft wurde laut Bescheid der Sicherheitsdirektion für Steiermark im September 1985 und der Bauausschuß im März 1984 gegründet.

Die Förderungsrichtlinien schreiben vor, daß die Ausstellung der Förderungszusicherung erst zu erfolgen hat, nachdem

der Förderungswerber einen Nachweis über die Bildung der Interessentengemeinschaft vorgelegt hat.

Diese Bestimmung der Förderungsrichtlinien wurde nicht eingehalten, da die Förderungszusicherung bereits am 19. November 1984 entfertigt wurde, die Interessentengemeinschaft jedoch erst im September 1985 gegründet wurde.

A. QUALITÄTSKONTROLLE

1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen Förderungsrichtlinien, 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 und Ergänzungen vom Wohnbauträger bzw. Planer.

Der Landesrechnungshof stellt in diesem Zusammenhang fest, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger nicht immer im gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt wurden und oftmalige Rücksprachen und Nachforderungen von Unterlagen erforderlich waren, um ein vollständiges Bild vom Bauvorhaben zu erhalten. Letztlich wirkte sich diese oft geraume Zeit in Anspruch nehmende Vorlage von Unterlagen prüfungshemmend aus.

1.2 Überprüfung der Planung

* Hochbau

Einreich- u. Detailplanung: Arch. Dipl.Ing. Helmut Jöstl, Graz

Ergänzungen zur Detailplanung: Arch. Dipl.Ing. Christian Taurer,
Graz

Massenermittlung der

Leistungsverzeichnisse: Arch. Dipl.Ing. Helmut Jöstl, Graz
Arch. Dipl.Ing. Christian Taurer,
Graz, ab Oktober 1984

Angebotsprüfung: Arch. Dipl.Ing. Helmut Jöstl, Graz
Arch. Dipl.Ing. Christian Taurer, Graz,
ab Oktober 1984

Örtliche Bauaufsicht:

Schlußrechnungsprüfung: } Arch. Dipl.Ing. Christian Taurer, Graz

* Haustechnik

Elektro-Planung: Arch. Dipl.Ing. Helmut Jöstl, Graz

Elektro-Abnahme u. Rechnungsprüfung: Wilhelm Trebitsch, Graz

Sanitär-Planung:

Sanitär-Abnahme u. } Technische Anlagen Planungsges.m.b.H. Graz
Rechnungsprüfung: }

* Statik: Dipl.Ing. Wendelin Krasser, Graz

In einem ersten Schritt wurden die Planungsaufträge (Werkverträge) und die Honorarnoten für Planung und Bauaufsicht auf dem Hochbausektor sowie im Statikbereich einer Prüfung unterzogen.

HOCHBAU

Grundlage des Planungsauftrages an den Architekten Dipl.Ing. Helmut Jöstl waren lediglich mündliche Vereinbarungen. Generell wird vom Landesrechnungshof kritisiert, daß mündliche Aufträge abgeschlossen werden, zumal diese nicht nachvollziehbar sind und es des öfteren zu Abrechnungsschwierigkeiten und Streitereien - wie auch im vorliegenden Fall - kommt. Bei der gegenständlichen Honorarhöhe von rund 3,2 Mio. Schilling ist diese Vorgangsweise dem Landesrechnungshof unerklärbar.

Aufgrund verschiedener Unstimmigkeiten zwischen dem Architekturbüro und dem Wohnbauträger wurde dem Architekten der Auftrag entzogen. Mit der Vollendung der Planungsarbeiten und der örtlichen Bauaufsicht wurde das Architekturbüro Dipl.Ing. Christian Taurer beauftragt.

Die Leistungsabgrenzung laut Schlußrechnung des Architekten Dipl.Ing. Jöstl sieht wie folgt aus:

* Vorleistungen und 1. nicht realisiertes Projekt	S 1,179.110,--
* Vorentwurf-Entwurf-Einreichung des 2. realisierten Projektes	
(35% lt. GOA) Flachbau	S 645.169,--
Geschoßbau	S 460.065,--
* Kostenberechnungsgrundlage (15% lt. GOA)	S 144.724,--
* Ausführungs- und Detailzeichnungen 5% von den 35% lt. GOA	S 157.891,--
* Technische und geschäftliche Oberleitung 5% von den 10% lt. GOA	S 48.241,--
* Zuschlag lt. § 37 e der GOA, 5%	S 157.891,--
* Nebenkosten	<u>S 101.144,--</u>
	S 2,894.235,--
+ 10% MWSt	<u>S 289.423,--</u>
Gesamthonorarnote	S 3,183.658,--
	=====

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, daß vom Wohnbauträger das Erstprojekt dem Architekten auch vergütet wurde.

Dies ist deshalb bemerkenswert, da seit dem 1. negativen Gutachten der Fachabteilung I b vom 25. Februar 1981 bekannt war, daß für die geplante zweieinhalbgeschoßige Verbauung kein positives raumplanerisches Gutachten, welches Voraussetzung für eine Förderung ist, zu erlangen ist.

Anstelle eines Versuches einen Konsens mit der Fachabteilung I b zu erlangen, versuchte der Bürgermeister der Gemeinde Hart bei St. Peter, Peter Schnedlitz, dieses Projekt trotz negativem raumplanerischen Gutachten durchzusetzen. Der Aktenlage ist zu entnehmen, daß dies zu einem Kompetenzstreit zwischen der Gemeinde als Baubehörde und der Fachabteilung I b in Raumplanungsfragen geführt hat.

Trotz dieser Probleme wurde das Projekt fertiggeplant und entstanden dadurch Kosten in Höhe von S 1,297.021,--, die vermeidbar gewesen wären, wenn die Gemeinde nicht bei ihrer Haltung geblieben wäre und der Wohnbauträger als Planungsauftraggeber dies nicht gut geheißen hätte.

Diese unnötigen Kosten wurden vorerst bei den Grund- und Aufschließungsbeiträgen verrechnet, jedoch aufgrund eines Vorstandsbeschlusses vom 8. September 1988 rückverrechnet und werden nunmehr vom Wohnbauträger getragen.

Im folgenden werden die Planungs- und Bauleitungskosten, die vom Architekturbüro Dipl.Ing. Christian Taurer verrechnet wurden, einer näheren Betrachtung unterzogen:

3 Geschoßbauten

Honorarnote Dipl.Ing. Taurer:

Büroleistung: 1 x 3,298.000,-- x 7,59	= S 250.318,20
2 x 3,298.000,-- x 6,88 x 2/3	= <u>S 302.536,54</u>
	S 552.854,74
abzügl. Anteil Arch.Jöstl	<u>S 300.363,--</u>
	S 252.491,74
 Bauleitung: (3 x 3,538.463,05) x 4,09	 <u>S 434.169,42</u>
	S 686.661,16
+ 10% MWSt	<u>S 68.666,12</u>
	S 755.327,28
	=====

12 Flachbauten

Büroleistung: 1 x 1,161.833,33 x 9,05	= S	105.145,92
11 x 1,161.833,33 x 6,48 x 2/3	= S	<u>552.102,30</u>
	S	657.249,12
abzügl. Anteil Arch. Jöstl	S	<u>357.894,--</u>
	S	299.355,12
Bauleitung: (12 x 1,091.283,12) x 5,01	= S	<u>656.079,36</u>
	S	955.434,48
+ 10% MWST	S	<u>95.543,45</u>
	S	1,050.977,93
		=====

Somit ergibt sich eine vom Wohnbauträger anerkannte Gesamthonorarnote des Architekten Dipl.Ing. Taurer von S 1,806.305,21.

Laut Endabrechnung wurden von der Honorarnote des Architekturbüros Dipl.Ing. Helmut Jöstl, die die gesamte Wohnanlage umfaßte, anteilmäßig für den ersten Abschnitt folgende Planungskosten verrechnet:

3 Geschoßbauten	S	330.399,--
12 Flachbauten	S	<u>393.683,--</u>
Gesamt	S	724.082,--
		=====

Die Planungs- und Bauaufsichtskosten der beiden Architekturbüros betragen somit insgesamt S 2,530.387,21.

Der Landesrechnungshof gelangte anhand der vorliegenden Unterlagen zur Auffassung, daß die vorliegende Abrechnungsmethode und somit die Höhe der Planungskosten nicht gerechtfertigt ist. Dies wird wie folgt begründet:

* Im technischen Gutachten der Rechtsabteilung 14 vom 1. Oktober 1984 steht u.a. unter Punkt 3.3:

"Für die Basis der Honoraranbote wurden nur die Kosten des 1. Bauabschnittes unter der Annahme, daß keine Wiederholungsbauten folgen, herangezogen."

Die Abrechnung des Architekten Dipl.Ing. Taurer erfolgte auf dieser Basis.

Die Rechtsabteilung 14 sagt im Gutachten aber aus, daß nur unter der Annahme, daß keine Wiederholungsbauten folgen, diese Berechnungsbasis herangezogen werden kann. Tatsache ist jedoch, daß es zu zwei weiteren in zeitlicher Hinsicht in sich greifenden Bauabschnitten gekommen ist.

* Der Planungsauftrag vom 19. Oktober 1984 des Wohnbauträgers an das Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer enthielt folgende Bedingungen:

1. Sie übernehmen die Büroleistung vom bisherigen Planer und werden von Ihnen nur die Kosten der danach zu leistenden Arbeiten verrechnet.
2. Basis für die Honorarberechnung ist die GOA mit dem von Ihnen angegebenen Ausbauverhältnis von 60/100 und den sich daraus ergebenden Honorarsätzen für die Büroleistung und Bauleitung. Auf diese errechneten Honorarsätze wird von Ihnen ein Genossenschaftsrabatt von 25% gewährt.

Diese Auftragsbedingungen legen die Abrechnungsmethode eindeutig fest:

1. Vom Architekturbüro Dipl.Ing. Christian Taurer sind nur die Kosten der vom Büro erbrachten Leistungen (Stichtag 19.10.1984) zu verrechnen und nicht die Gesamtleistung.

* Im technischen Gutachten der Rechtsabteilung 14 vom 1. Oktober 1984 steht u.a. unter Punkt 3.3:

"Für die Basis der Honoraranbote wurden nur die Kosten des 1. Bauabschnittes unter der Annahme, daß keine Wiederholungsbauten folgen, herangezogen."

Die Abrechnung des Architekten Dipl.Ing. Taurer erfolgte auf dieser Basis.

Die Rechtsabteilung 14 sagt im Gutachten aber aus, daß nur unter der Annahme, daß keine Wiederholungsbauten folgen, diese Berechnungsbasis herangezogen werden kann. Tatsache ist jedoch, daß es zu zwei weiteren in zeitlicher Hinsicht in sich greifenden Bauabschnitten gekommen ist.

* Der Planungsauftrag vom 19. Oktober 1984 des Wohnbauträgers an das Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer enthielt folgende Bedingungen:

1. Sie übernehmen die Büroleistung vom bisherigen Planer und werden von Ihnen nur die Kosten der danach zu leistenden Arbeiten verrechnet.
2. Basis für die Honorarberechnung ist die GOA mit dem von Ihnen angegebenen Ausbauverhältnis von 60/100 und den sich daraus ergebenden Honorarsätzen für die Büroleistung und Bauleitung. Auf diese errechneten Honorarsätze wird von Ihnen ein Genossenschaftsrabatt von 25% gewährt.

Diese Auftragsbedingungen legen die Abrechnungsmethode eindeutig fest:

1. Vom Architekturbüro Dipl.Ing. Christian Taurer sind nur die Kosten der vom Büro erbrachten Leistungen (Stichtag 19.10.1984) zu verrechnen und nicht die Gesamtleistung.

2. Auf diese Honorarsätze ist ein Genossenschaftsrabatt von 25% zu gewähren.
3. Die Bestimmung des technischen Gutachtens, daß als Basis der Honorarabrechnung nur die Kosten des 1. Bauabschnittes herangezogen werden können, ist bei genauer Auslegung ebenfalls nicht gegeben, da dies nur unter der Annahme, daß keine Wiederholungsbauten folgen, Gültigkeit hat. Tatsache ist, daß es zu Wiederholungsbauten kam und deshalb die Kosten aller 3 Bauabschnitte als Basis für die Honorarberechnung herangezogen werden müßten. Der Landesrechnungshof berücksichtigt diese Auslegungsmöglichkeiten bei seinen weiteren Betrachtungen nicht.
4. Unverständlich ist, warum der Wohnbauträger den im Werkvertrag vereinbarten Genossenschaftsnachlaß von 25% bei der Abrechnung unberücksichtigt ließ. An und für sich ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß Nachlässe bei Planungsarbeiten nicht sinnvoll sind. Wie die Erfahrung zeigt, werden zwar Planungskosten eingespart, die Baukosten jedoch aufgrund einer unvollständigen und mangelhaften Planung, die Folge des gewährten Nachlasses sind, in den meisten Fällen steigen und zwar in einem Ausmaß, welches weit über den bei der Planung erzielten Einsparung liegt. Im vorliegenden Fall besteht jedoch ein rechtsgültiger Vertrag und deshalb ist dieser auch zu exekutieren.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorgaben ergibt sich folgende Honorarabrechnung für den 1. Bauabschnitt:

Geschoßbauten

a) Architekt Dipl.Ing. Jöstl:
für 65% Büroleistung gem. Gesamthonorarnote = S 300.363,--

b) Architekt Dipl.Ing. Taurer:
für 35% Büroleistung
1 x 3,298.000,-- x 7,59 = 250.318,20
2 x 3,298.000,-- x 6,88 x 2/3 = 302.536,54
552.854,75
0,35 x 552.854,75 = 193.499,16
- 25% Nachlaß = 48.374,79 = S 145.124,37

für 100% Bauleitung
3 x 3,538.463,05 x 4,09 = 434.169,42
- 25% Nachlaß = 108.542,36 = S 325.627,06

+ 10% MWSt
S 771.114,43
S 77.111,44
S 848.225,87
=====

Flachbauten

a) Architekt Dipl.Ing. Jöstl:
für 65% Büroleistung gem. Gesamthonorarnote = S 357.894,--

b) Architekt Dipl.Ing. Taurer:
für 35 % Büroleistung
1 x 1,161.833,33 x 9,05 = 105.145,92
11 x 1,161.833,33 x 6,48 x 2/3 = 552.103,20
657.249,12
0,35 x 657.249,12 = 230.037,19
- 25% Nachlaß = 57.509,30 = S 172.527,89

für 100% Bauleitung
(12 x 1,091.283,12) x 5,01 = 656.079,36
- 25% Nachlaß = 164.019,84 = S 492.059,52

+ 10% MWSt
S 1,022.481,41
S 102.248,14
S 1,124.729,55
=====

Das Planungshonorar des 1. Bauabschnittes für den Hochbau beträgt daher S 1,972.955,42.

Aufgrund dieser Berechnung ergibt sich nach Auffassung des Landesrechnungshofes ein Betrag von S 557.431,79, der zu Unrecht den Wohnungswerbern verrechnet wurde. Dieser Betrag ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Mit Sicherheit kann angenommen werden, daß auch beim 2. und 3. Bauabschnitt die Honorarabrechnung in gleicher Form erfolgt ist bzw. erfolgen wird.

Der Wohnbauträger wird daher angehalten, auch bei diesen Bauabschnitten die Honorare des Architekturbüros nach der Berechnungsmethode des Landesrechnungshofes abzurechnen, wodurch es auch hier zu beträchtlichen Einsparungen kommen wird.

STATIK

Basis des Auftrages war das Honorarangebot des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Bauwesen Dipl.Ing. Wendelin Krasser vom 29. März 1984.

Der Auftrag umfaßte die Erstellung der statischen Berechnungen und das Anfertigen der Ausführungspläne für die Fundamente, Stiegenunterzüge und Stützen, nicht aber für die Decken. Ein Pauschalhonorar von S 70.000,-- zuzüglich 10% USt wurde vereinbart.

Zu dieser Auftragserteilung wird festgestellt, daß jede Kalkulationsgrundlage des Pauschalauftrages fehlt und daß der Landesrechnungshof es als äußerst problematisch ansieht, daß die ausführende Baufirma die Deckenstatik und weitere statische Berechnungen erstellt hat und dazu noch die Abnahme der Eisenmengen selbst vornahm.

Dies ist deshalb von besonderer Bedeutung, da die im Baumeisterangebot ausgeschriebenen Stahlmengen als exorbitant hoch angesehen werden müssen. Der Ausschreibende schrieb bei den Positionen 4,24,1; 4,24,2 und 4,24,3 insgesamt 72 t Stahl aus, obwohl lediglich die Stahlmengen für die Fundamentplatte (rd. 430 m²) bzw. bewehrte Streifenfundamente (rd. 310 m³) und Unterzüge, Kragträger sowie Türüberlagen (rd. 35 m³) extra vergütet wurden.

Die Stahleinlagen für die Geschoßdecken, Stahlbetonwände, Stiegenlaufplatten und Podeste waren in den Einheitspreis einzukalkulieren.

Dieser Ausschreibungsmangel spielt auch bei der Vergabe der Baumeisterarbeiten, wie in einem späteren Kapitel noch erläutert wird, eine gewisse Rolle.

Der Landesrechnungshof erwartet vom Wohnbauträger, daß in Hinkunft klare und nachvollziehbare Werkverträge mit den Planern abgeschlossen werden.

HAUSTECHNIK

Die Planungsaufträge auf dem haustechnischen Sektor werden im Kapitel "Haustechnik" behandelt.

Zur Qualität der Hochbauplanung ist zu sagen, daß die Einreichplanung unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften erstellt wurde. Zu bemerken ist jedoch, daß der Informationsgehalt sowohl einiger Einreich- als

auch Polierpläne einiges zu wünschen übrig läßt. So fehlen u.a. Angaben über

- o Nievauhöhen
- o Mauerlichten der Fenster
- o Parapethöhen
- o Material der Wände
- o Steigungsverhältnisse der Stiegen
- o Maßstabangaben
- o Flächenangaben der Räume
- o Fußbodenaufbau und
- o weitere Vertikalschnitte.

Somit kann gesagt werden, daß das Bauwerk ohne Ergänzungsplanungen "vor Ort" nicht zu realisieren war. Vorallem waren einige konstruktive Elemente der Einreichplanung, wie die Detailplanung ergab, nicht realisierbar. Auch wurden die Kanalpläne und die Pläne für die Außenanlagen zu einem viel zu späten Zeitpunkt und dazu noch unvollständig erstellt.

1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Wie bereits festgestellt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Ermittlung der Massen durch den mit der Einreichplanung beauftragten Architekten Dipl.Ing. Helmut Jöstl bzw. ab Oktober 1984 durch das Architekturbüro Dipl.Ing. Christian Taurer.

In den folgenden Tabellen werden die einzelnen Ausschreibungen aufgelistet sowie die Art, der Zeitpunkt der Ausschreibung und die Angebotssumme des Billigstbieters angeführt:

Gemeinsame Ausschreibungen Geschoß- und Flachbauten

AUSSCHREIBUNG	ART	ZEITPUNKT	BILLIGST-BIETERANGEBOT
Baumeister	öffentlich	12.6.1984	9,835.104,50
Zimmermann	öffentlich	12.6.1984	994.910,--
Dachdecker u. Spengler	öffentlich	12.6.1984	466.164,--
Elektro	öffentlich	12.6.1984	1,603.965,30
Sanitär	öffentlich	12.6.1984	728.217,--

Folgende Ausschreibungen wurden getrennt nach Geschoß- und Flachbauten ausgeschrieben:

Geschoßbau

AUSSCHREIBUNG	ART	ZEITPUNKT	BILLIGST-BIETERANGEBOT
Heizung	öffentlich	8.11.1985	141.600,--
Tischler	öffentlich	8.11.1985	783.040,--
Wohnungsein- gangstüren	beschränkt	5.5.1986	27.828,--
Wohnungsinnen- türen	beschränkt	20.6.1986	66.756,--
Steinmetz	beschränkt	17.1.1986	178.705,--
Keramische Beläge	beschränkt	17.1.1986	184.800,--
Bodenbeläge	beschränkt	17.1.1986	200.845,--
Schlosser	beschränkt	5.5.1986	181.304,--
Maler- und Anstreicher	beschränkt	17.1.1986	87.754,10
Türzargen	beschränkt	9.10.1985	27.730,--
Rollo	beschränkt	15.4.1986	125.970,--
Dachboden- treppen	beschränkt	6.12.1985	9.312,--

Flachbau

AUSSCHREIBUNG	ART	ZEITPUNKT	BILLIGST- BIETERANGEBOT
Heizung	Öffentlich	8.11.1985	219.600,--
Tischler	Öffentlich	8.11.1985	1,439.678,--
Innentüren	beschränkt	20.6.1986	76.644,--
Steinmetz	beschränkt	17.1.1986	86.605,--
Keramische Beläge	beschränkt	17.1.1986	263.380,--
Bodenbeläge	beschränkt	17.1.1986	270.090,--
Schlosser	beschränkt	5.5.1986	79.448,--
Maler- und Anstreicher	beschränkt	17.1.1986	81.487,--
Türzargen	beschränkt	9.10.1985	26.906,--
Rollo	beschränkt	15.4.1986	409.020,--
Dachboden- treppen	beschränkt	6.12.1985	37.248,--

Aus diesen Tabellen ist ersichtlich, daß es 8 Termine für Ausschreibungseröffnungen gab, nämlich

1. 12.6.1984
2. 9.10.1985
3. 8.11.1985
4. 6.12.1985
5. 17.1.1986
6. 15.4.1986
7. 5.5.1986
8. 20.6.1986

und daß ein Teil der Leistungen, nämlich Baumeister, Zimmermann, Dachdecker, Spengler, Elektro und Sanitär für die

Geschoß- und Flachbauten gemeinsam ausgeschrieben wurden, hingegen der Rest der Leistungen getrennt in Geschoß- und Flachbauten.

Ferner ist festzustellen, daß alle Ausschreibungen mit Ausnahme der am 12. Juni 1984 (Kundmachung in der Grazer Zeitung am 18. Mai 1984) stattgefundenen nach dem Inkrafttreten (19. Mai 1984) der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom 18. Mai 1984 abgewickelt wurden, sodaß die Richtlinien volle Gültigkeit für die weitere Betrachtung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges haben.

Für die Ausschreibungen (Angebotseröffnung am 12.6.1984) die in der Grazer Zeitung vom 18. Mai 1984 veröffentlicht wurden, gelten die Richtlinien vom 16. Juni 1981.

Dem Landesrechnungshof ist bei der Prüfung aufgefallen, daß von den Firmen teilweise hohe Unkostenbeiträge für die Angebote eingehoben wurden.

Im einzelnen sind dies bei den öffentlichen Ausschreibungen:

Leistung	Kosten inkl. 10% USt.	Seiten- anzahl	Kosten je Seite in S	Anzahl der Bieter
Baumeister	1.200,--	92	13,04	8
Zimmermann	165,--	15	11,00	13
Dachdecker Spengler	165,--	15	11,00	13
Sanitär	550,--	27	20,37	4
Elektro	550,--	44	12,50	7
Fenster und Haustüren	330,--	25	13,20	3

Da die Angebotunterlagen einseitig erstellt und auch einseitig kopiert wurden, ergeben sich Kosten von S 11,00 bis S 20,37 pro Seite. Insgesamt wurden für die öffentliche Ausschreibung 1.617 Seiten kopiert und dafür von der Wohnbauvereinigung S 20.930,-- inkl. USt vereinnahmt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kopiepreis von S 12,94 inkl. USt je Seite.

In der ÖNORM A 2050 heißt es unter Pkt. 2.72 "Beistellung und Kosten der Angebotunterlagen":

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

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß prinzipiell immer die einschlägigen Normen anzuwenden sind.

Ein Vergleich der Kopiepreise des Wohnbauträgers mit einer gewerblichen Lichtpausanstalt zeigt, daß die vom Wohnbauträger verrechneten Kosten weit über einem deckenden Entgelt liegen.

Dies bedeutet, daß der Wohnbauträger durch den Verkauf der Angebote einen Betrag von rund S 18.830,-- vereinnahmt hat. Dies geschah nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht, da für die Herstellungskosten der Angebote gemäß ÖNORM nur ein deckendes Entgelt für die Papier-, Druck- bzw. Vervielfältigungskosten verrechnet werden soll.

Alle anderen für die Ausschreibung erforderlichen Tätigkeiten und Kosten wie Veröffentlichung in der Grazer Zeitung (S 2.765,--) sind durch die Planungs-, Betreuungs- bzw. Bauverwaltungskosten abgedeckt. Der Vollständigkeithalber wird erwähnt, daß der Bauträger für die beschränkten Ausschreibungen kein Entgelt verlangt.

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen ersten Überblick über die Qualität der Ausschreibungsunterlagen bzw. Kostenschätzungen zu erhalten, wurden folgende Tabellen, die die Angebots- und Endabrechnungskosten vergleichen, erstellt. Die Abweichungen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungssummen geben eine generelle Aussage über die Massenungenauigkeiten der Ausschreibungen bzw. über die exakte oder ungenaue Leistungserfassung und über die bei der Einreichung erfolgten Kostenschätzungen. Für die Baumeister-, Zimmermann-, Dachdecker-, Spengler-, Elektro-, Sanitär- und Tischlerausschreibung zeichnet das Architekturbüro Dipl.Ing. Jöstl und für die restlichen Ausschreibungen das Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer verantwortlich.

Geschoßbau

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechnung ohne Preisberichtig.	Abweichung in %
Baumeister	4,410.000,--	5,358.663,85	+ 21,5
Steinmetz	281.600,--	155.288,09	- 44,9
Fußböden	246.945,--	195.096,33	- 21,0
Keramische Beläge	233.850,--	195.579,79	- 16,4
Zimmermann	189.765,--	254.706,47	+ 34,2
Spengler	149.570,--	127.096,18	- 15,0

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechnung ohne Preisberichtig.	Abweichung in %
Dachdecker	135.117,--	175.967,91	+ 30,5
Tischler	1,090.350,--	770.797,52	- 29,3
Innentüren	176.640,--	100.759,68	- 43,0
Schlosser	88.900,--	210.537,12	+ 136,8
Türzargen	25.300,--	24.100,28	- 4,7
Maler- und Anstreicher	200.000,--	108.567,34	- 45,7
Rollo	76.500,--	108.825,92	+ 42,3
Wasserinstallation	148.064,--	152.482,80	+ 3,0
Elektroinstallation	571.975,--	449.234,30	- 21,5
Außenanlagen	428.810,--	705.460,16	+ 64,5
Kinderspielplatz	100.000,--	36.198,90	- 63,8
Einrichtungsgegenstände	263.028,--	199.058,40	- 24,3
E-Heizung	243.068,--	137.479,44	- 43,4
Nebenkosten	488.056,--	726.292,29	+ 48,8

Flachbau

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechnung ohne Preisberichtig.	Abweichung in %
Baumeister	5,425.104,--	6,211.585,72	+ 14,5
Steinmetz	84.240,--	46.329,--	- 45,0
Fußböden	287.980,--	276.969,--	- 3,8
Keramische Beläge	445.550,--	243.443,92	- 45,4

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechnung ohne Preisberichtig.	Abweichung in %
Zimmermann	805.145,--	806.544,61	+ 0,2
Spengler	218.500,--	212.479,29	- 2,8
Dachdecker	331.047,--	294.119,41	- 11,2
Tischler	1,631.350,--	1,617.228,73	- 0,9
Innentüren	146.040,--	75.111,12	- 48,6
Schlosser	24.600,--	68.504,72	+ 178,5
Türzargen	20.000,--	22.890,94	+ 14,5
Maler- und Anstreicher	123.800,--	67.417,17	- 45,5
Rollo	67.200,--	284.360,--	+ 323,2
Schwarzdecker	50.000,--	--	- 100,0
Wasserinstallation	222.097,--	135.713,15	- 38,9
Elektroinstallation	520.818,--	475.159,--	- 8,8
Außenanlagen	1,715.240,--	660.521,91	- 61,5
Einrichtungsgegenstände	263.028,--	219.278,--	- 16,6
E-Heizung	267.020,--	213.209,64	- 20,2
Nebenkosten	1,117.341,--	796.869,01	- 28,7

Die Betrachtung der Abweichungen beider Tabellen zeigt, daß bei allen Ausschreibungen mit Ausnahme folgender

- o Geschoßbau: Türzargen
Wasserinstallation
- o Flachbau: Zimmermann
Spengler
Tischler

die vom Landesrechnungshof tolerierten Massenungenauigkeit von 5% bei weitem überschritten wurde.

Diese teilweise beträchtlichen Abweichungen stehen im krassen Widerspruch zur Erklärung des Wohnbauträgers, daß die für die Baudurchführung erforderlichen Leistungen und deren Mengen möglichst erschöpfend erfaßt bzw. ermittelt worden sind.

Diese Bestimmung der Förderungsrichtlinien trat mit 19. Mai 1984 in Kraft, d.h., daß sie bei strenger Auslegung für alle Ausschreibungen gilt, da die Angebotseröffnung und die Einreichung des letztgültigen Förderungsbegehrens eindeutig nach dem Stichtag 19. Mai 1984 erfolgte. Der Landesrechnungshof gesteht jedoch zu, daß die Ausschreibungsunterlagen für die Ausschreibungen "Baumeister, Zimmermann, Dachdecker, Spengler, Elektro und Sanitär" vor dem 19. Mai 1984 erstellt worden sind und deshalb die Massengarantie für diese Leistungen nur bedingt anzuwenden ist. Ein Grund für diese Ungenauigkeiten liegt mit Sicherheit in der Tatsache, daß die Leistungen und Massen anhand von Einreichplänen (M 1:100) erstellt wurden.

Unverständlich ist dagegen, daß es auch bei den Ausschreibungen, die in den Jahren 1985 und 1986 vorgenommen wurden, es zu gravierenden Massenungenauigkeiten gekommen ist. Der Wohnbauträger möge daher auf seine Planer dahingehend einwirken, daß die Leistungen tatsächlich erschöpfend und die Massen genauest erfaßt werden.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem

verschlossenen Angebotkuvert zu vermerken hat.

Diese Bestimmung wurde zum überwiegenden Teil eingehalten. Bei einigen Angebotkuverts fehlt jedoch diese Angabe, wie z.B. beim Kuvert "Fa. Kadletz - Elektroherde", Kuvert "Fa. Wiesinger - Holzbalkon", Kuvert "Fa. Jöbstl - Tischlerarbeiten", bzw. konnte die Einhaltung nicht überprüft werden, da bei folgenden Ausschreibungen die Angebotkuverte dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt wurden: Zimmermann, Spengler und Baumeister.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Angebotkuverte ein Bestandteil des Angebotes sind und auch unter die siebenjährige Aufbewahrungspflicht gem. § 44 des Handelsgesetzes fallen. Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 hat die Rechtsabteilung 14 den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmung des § 44 Handelsgesetzbuch über die siebenjährige Aufbewahrungsfrist nachdrücklichst in Erinnerung gerufen. Gleichzeitig wird in Erinnerung gerufen, daß die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlanges in ein eigenes Verzeichnis einzutragen und mit fortlaufenden Nummern zu versehen sind.

* Eröffnung der Angebote

Der Pkt. 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Angebote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern des Angebotes feststellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wurde nur bedingt Rechnung getragen, da durch die beim Großteil der Angebote vorgenommene Kennzeichnung (Zusammenheften mit Heftklammern und Überpicken derselben mit einem Klebestreifen) ein Aus-

tausch einzelner Blätter nur schwer bzw. überhaupt nicht feststellbar ist und somit der eigentliche Sinn dieser Bestimmung verloren ging.

Es wird daher vorgeschlagen, eine spezielle Lochung z.B. mittels eines Sternlochers vorzunehmen.

Bei einer ordnungsgemäß durchgeführten Angebotseröffnung nach der ÖNORM A 2050 müssen folgende Tätigkeiten durchgeführt werden:

- ** Feststellen vor dem Öffnen eines jeden Angebotes, ob Umschlag, Verpackung und Verschuß unversehrt sind und ob das Angebot rechtzeitig eingelangt ist.
- ** Öffnen der Angebote
- ** Kennzeichnung der geöffneten Angebote in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern.
- ** Feststellung, aus wieviel Teilen das Angebot besteht und ob die als Anlagen geführten Bestandteile des Angebotes tatsächlich vorhanden sind.
- ** Kennzeichnung bzw. Lochung aller Teile des Angebotes
- ** Verlesung der Namen und der Geschäftssitze aller Bieter, Bekanntgabe der Angebotssummen bzw. bei Teilvergaben der Angebotsteilsummen sowie aller wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter. Dies bedingt zumindest ein Durchblättern der Angebote um die Vollständigkeit der Angebote zu prüfen und offensichtliche Mängel feststellen zu können.
- ** Aufnahme einer Niederschrift

Aufgrund der in den Niederschriften über die Angebotseröffnungen angeführten Zeiten von 3 - 15 Minuten kann geschlossen werden, daß die Anbieteröffnungen nicht onörmgemäß erfolgten, denn für die vorhin beschriebenen Tätigkeiten benötigt man einen längeren Zeitraum.

Da die Einhaltung der ÖNORM A 2050 bindend vorgeschrieben ist, wird eine genaueste Beachtung dieses Punktes der ÖNORM A 2050 in Hinkunft erwartet.

Bei der Prüfung konnte festgestellt werden, daß folgende zu spät eingelangte Angebote geöffnet und in die Angebotsbewertung aufgenommen wurden: (Beilage 2 und 3)

Firma	Leistung	Abgabetermin	Anbieteröffnung		Einlangen d. Angebotes
			Beginn	Ende	
Schuster Stark	Bodenbeläge	10 ^h 15	10 ^h 17	10 ^h 24	10 ^h 25
	Wohnungsinnentüren	10 ^h 00	10 ^h 03	10 ^h 07	10 ^h 10

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.22 vor, daß nach Ablauf der Angebotfrist eingelangte Angebote ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und nach Pkt. 4.55 auszuscheiden sind.

Der Landesrechnungshof empfiehlt in diesem Zusammenhang die zu spät eingelangten Angebote ungeöffnet mit einem entsprechenden Begleitschreiben versehen an die Firma zurückzusenden.

* Prüfung der Angebote und Vergabe

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen und ist daher nur Personen zu übertragen, die diese Voraussetzungen erfüllen. Eine rein rechnerische Überprüfung der Angebote kann nicht als eine ausreichende Prüfung angesehen werden.

Der Landesrechnungshof muß vermerken, daß in einigen Fällen die Prüf- und Vergaberegeln der ÖNORM A 2050 bzw. der Förderungsrichtlinien nicht eingehalten wurden.

** Einheitspreiskorrektur

Der Landesrechnungshof konnte feststellen, daß die Einheitspreise bei einigen Angeboten auf Grund von Rechenfehlern bei der Addition von Arbeit und Sonstigem vom Angebotprüfer abgeändert wurden.

Als Beispiele werden angeführt: (Beilage 4 und 5)

- o Angebot F. Fritz Engel - Fliesenlegerarbeiten
- o Angebot Fa. Heinz Preising - Malerarbeiten

Der Landesrechnungshof vertritt in diesem Zusammenhang die Meinung, daß der Einheitspreis als unveränderlich anzusehen ist und gegebenenfalls eine Korrektur der vorliegenden Preisaufgliederung vorzunehmen ist. Gestützt wird dies durch die ÖNORM A 2050, die hierzu folgendes ausführt:

"Bestehen zwischen den angebotenen Preisen (Einheitspreise) und einer allenfalls vorliegenden Preisaufgliederung (Arbeit und Sonstiges) Abweichungen, so gelten die angebotenen Preise."

Da die ÖNORMEN als verbindlich erklärt wurden, wird vom Wohnbauträger in Zukunft die Einhaltung erwartet.

** Preisverhandeln

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß der Wohnbauträger im Sinne der ÖNORM A 2050 nicht preisverhandelt hat.

Bei der Vergabe der Leistung "Stahlzargen" kam es jedoch seitens des Wohnbauträgers zu folgender Vorgangsweise.

Die Prüfung der Angebote ergab folgende Bieterreihung:

FIRMA	<u>FLACHBAU</u>	<u>GESCHOßBAU</u>
1. Stadlbauer AG	S 26.906,--	S 27.730,--
2. Odörfer KG	S 27.024,--	S 27.921,--
3. Greinitz-Voest	S 28.122,--	S 29.001,--

Entsprechend diesem Angebotergebnis hätte die Firma Stadlbauer den Auftrag erhalten müssen.

Den Auftrag erhielt aber die Firma Odörfer. Begründet wird dies damit, daß die Firma Odörfer bessere Zahlungsbedingungen (Skonto) angeboten hat. Bei Berücksichtigung der Skontoerträge ergab sich folgende Bieterreihung:

FIRMA	<u>FLACHBAU</u>	<u>GESCHOßBAU</u>
1. Odörfer KG	S 26.213,28	S 27.083,37
2. Stadlbauer KG	S 26.367,88	S 27.145,40
3. Greinitz-Voest	S 27.559,56	S 28.420,98

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der Preis, der sich nach Abzug des Skontos ergibt, ein Preis ist, der sich durch die pünktliche Bezahlung der Rechnung ergibt und nicht ident ist mit dem Angebotspreis laut ÖNORM. Grundlage für jede Vergabe ist jedoch der Angebotspreis.

Durch die Einbeziehung des Skontos in den Angebotspreis kam es zu einem Bieterreihungssturz, d.h., daß der eigentliche Billigstbieter nicht beauftragt wurde.

Der Landesrechnungshof erwartet in Hinkunft, daß aus Zahlungszielen sich ergebende Preisminderungen nicht mehr in die Angebotsbewertung aufgenommen werden, da zum Zeitpunkt der Vergabe nicht bekannt sein kann, ob das Zahlungsziel überhaupt eingehalten werden kann.

** Ausscheiden von Angeboten

Bei den Baumeisterarbeiten ist bei der öffentlichen Ausschreibung die Fa. Dipl.Ing. Jandl als Billigstbieter hervorgegangen. Der Angebotprüfer Architekt Dipl.Ing. Jöstl weist in seinem Prüfbericht darauf hin, daß die Firma Jandl die Stahlpositionen eindeutig falsch offeriert hat - anstelle von Tonnenpreisen wurden Kilopreise als Einheitspreise eingesetzt - und deshalb die Ausscheidung des Angebotes vorgeschlagen wird. Nach Ansicht des Architekten sollte der Zweitbieter die Firma Kern & Co den Auftrag erhalten.

Die Rechtsabteilung 14 hat nach Rücksprache mit dem Landesrechnungshof entschieden, daß die Firma Dipl.Ing. Jandl zu beauftragen ist.

Der Landesrechnungshof hat in diesem Fall folgendermaßen argumentiert.

Werden in einem Angebot "Unterpreise" festgestellt, so ist folgendermaßen vorzugehen:

- o Firma auf festgestellte Unterpreise aufmerksam machen und auf die volle Ausführungsabsicht dieser Positionen hinweisen.
- o Steht die Firma zu ihren Einheitspreisen, so ist ihr der Auftrag zu erteilen.
- o Macht die Firma einen Kalkulationsirrtum geltend und verlangt einen anderen Einheitspreis, so ist sie auszuscheiden.

Aus diesen angeführten Punkten erfolgte die Vergabe an die Firma Dipl.Ing. Jandl den Förderungsrichtlinien entsprechend.

Beim gegenständlichen Fall kommt noch der Umstand dazu, daß insgesamt 72 t Stahl ausgeschrieben wurden, obwohl die Eisen sämtlicher Geschoßdecken, Laufplatten und Stiegenhauspodeste in die Einheitspreise einzukalkulieren waren. Mit dieser Tonnage läßt sich anhand der abgerechneten Betonkubaturen der Fundamentplatte, Streifenfundamente, Unterzüge und Kragträger ein Eisenanteil von rund 110 kg/m³ Beton errechnen. Die Ursache für diesen exorbitant hohen Eisenanteil kann nur in einer falschen Vorbemessung liegen oder im Umstand, daß bei der Vorbemessung der Stahlmengen der Eisenanteil der Geschoßdecken berücksichtigt wurde, bei der Ausschreibung hingegen dieser Eisenanteil in die Einheitspreise einzurechnen war.

1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Die Förderungsrichtlinien, Angebots- bzw. Auftragsbedingungen und die Steiermärkische Bauordnung sehen folgende Nachweise vor:

- * Bodenuntersuchung
- * Prüfzeugnisse über Baumaterialien
- * Druckprobe der Kanalisation bzw. Kanalbefund
- * Kaminbefund
- * Probewürfel und Güteprüfung bei Betonarbeiten
- * Prüfzeugnisse über Fenster
- * Schalltechnische Gutachten über Trittschall- und Luftschalldämmung
- * Schalltechnisches Gutachten über Wohnungseingangstüren
- * Stahlabnahmen
- * Elektroatteste

Anhand der dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen ist lediglich ersichtlich, daß Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Da vom Landesrechnungshof alle Unterlagen über das Bauvorhaben angefordert wurden, kann angenommen werden, daß die übrigen Nachweise nicht erbracht oder diese Unterlagen dem Landesrechnungshof vorenthalten wurden.

1.5 Prüfung der Bauzeitplanung

Seitens der Rechtsabteilung 14 wurden gemäß den Förderungszusicherungen 24 Monate für die Realisierung des 1. Bauabschnittes bewilligt. Unter Zugrundelegung des offiziellen Baubeginns (15. April 1985) und Bauendes (24. Oktober 1986)

kam es zu einer Unterschreitung der von der Rechtsabteilung 14 festgelegten Baufrist von rund 5 1/2 Monaten.

Bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen war auch ein Bauzeitplan, zu dem folgendes zu bemerken ist:

Dieser Bauzeitplan trägt kein Herstellungsdatum und bezieht sich lediglich auf den Zeitraum Jänner - August 1986, d.h. daß für die Zeiten von Baubeginn (15. April 1985) bis 13. Jänner 1986 und von 8. August 1986 bis Bauende (24. Oktober 1986) dem Landesrechnungshof kein Bauzeitplan vorgelegt wurde.

Generell wird festgestellt, daß bereits vor Ausschreibung eine generelle Bauzeitplanung erstellt werden soll, um realistische Bautermine in den Angeboten angeben zu können. Desweiteren ist es erforderlich vor Baubeginn einen detaillierten Bauzeitplan zu erarbeiten und diesen während der Bauphase bei Fristversäumnissen einzelner Professionisten zu ergänzen, sodaß am Ende der Bauphase ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorliegt. Nur dadurch ist ein übersichtlicher und nachvollziehbarer Soll-Istvergleich möglich, der vorallem bei Pönalforderungen und den sich daraus in vielen Fällen ergebenden Streitigkeiten von großer Bedeutung sein kann.

Der Wohnbauträger wird daher angehalten, der Bauzeitplanung in Hinkunft die erforderliche Aufmerksamkeit zu widmen.

1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen, auf vorgefundene Baumängel und auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Zur Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird folgendes festgestellt:

Während der 18 1/2 monatigen Bautätigkeit wurden vom Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer 3 Bauleiter eingesetzt und zwar

vom Baubeginn (April 1985) bis August 1985 - Ing. Krall

vom August 1985 bis Juni 1986 - Ing. Wagendorfer

und vom Juni 1986 bis Bauende (Oktober 1982) - Ing. Thelen

Hiezu wird bemerkt, daß der Einsatz von 3 Bauleitern bei ein und derselben Baustelle ungewöhnlich und nicht zielführend ist. Ein Bauleiterwechsel bringt die verschiedensten Probleme mit sich, die einen reibungslosen und fristgerechten Baufortschritt und einer ordnungsgemäßen Abrechnung mit Sicherheit nicht dienlich sind.

Wie der Korrespondenz desweiteren zu entnehmen ist, war der Wohnbauträger und die Rechtsabteilung 14 mit der Bauaufsichtstätigkeit des Büros Dipl.Ing. Taurer in keiner Weise zufrieden. Erst nachdem ein Bauaufsichtsorgan ganzzeitig am Bau anwesend war (ab Juni 1986) wurden die Bauaufsichtspflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Zuvor waren die Baustellenkontrollen laut Bautagebuch eher eine Seltenheit. Dies führte wiederum zu zahlreichen Mängel, wie aus der Aktenlage ersichtlich. In seitenlangen Mängelrügen wurde die Beseitigung dieser Mißstände seitens der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) verlangt.

auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen, auf vorgefundene Baumängel und auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Zur Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird folgendes festgestellt:

Während der 18 1/2 monatigen Bautätigkeit wurden vom Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer 3 Bauleiter eingesetzt und zwar

vom Baubeginn (April 1985) bis August 1985 - Ing. Krall

vom August 1985 bis Juni 1986 - Ing. Wagendorfer

und vom Juni 1986 bis Bauende (Oktober 1982) - Ing. Thelen

Hiezu wird bemerkt, daß der Einsatz von 3 Bauleitern bei ein und derselben Baustelle ungewöhnlich und nicht zielführend ist. Ein Bauleiterwechsel bringt die verschiedensten Probleme mit sich, die einen reibungslosen und fristgerechten Baufortschritt und einer ordnungsgemäßen Abrechnung mit Sicherheit nicht dienlich sind.

Wie der Korrespondenz desweiteren zu entnehmen ist, war der Wohnbauträger und die Rechtsabteilung 14 mit der Bauaufsichtstätigkeit des Büros Dipl.Ing. Taurer in keiner Weise zufrieden. Erst nachdem ein Bauaufsichtsorgan ganzzeitig am Bau anwesend war (ab Juni 1986) wurden die Bauaufsichtspflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Zuvor waren die Baustellenkontrollen laut Bautagebuch eher eine Seltenheit. Dies führte wiederum zu zahlreichen Mängel, wie aus der Aktenlage ersichtlich. In seitenlangen Mängelrügen wurde die Beseitigung dieser Mißstände seitens der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) verlangt.

auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen, auf vorgefundene Baumängel und auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Zur Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird folgendes festgestellt:

Während der 18 1/2 monatigen Bautätigkeit wurden vom Architekturbüro Dipl.Ing. Taurer 3 Bauleiter eingesetzt und zwar

vom Baubeginn (April 1985) bis August 1985 - Ing. Krall

vom August 1985 bis Juni 1986 - Ing. Wagendorfer

und vom Juni 1986 bis Bauende (Oktober 1982) - Ing. Thelen

Hiezu wird bemerkt, daß der Einsatz von 3 Bauleitern bei ein und derselben Baustelle ungewöhnlich und nicht zielführend ist. Ein Bauleiterwechsel bringt die verschiedensten Probleme mit sich, die einen reibungslosen und fristgerechten Baufortschritt und einer ordnungsgemäßen Abrechnung mit Sicherheit nicht dienlich sind.

Wie der Korrespondenz desweiteren zu entnehmen ist, war der Wohnbauträger und die Rechtsabteilung 14 mit der Bauaufsichtstätigkeit des Büros Dipl.Ing. Taurer in keiner Weise zufrieden. Erst nachdem ein Bauaufsichtsorgan ganztätig am Bau anwesend war (ab Juni 1986) wurden die Bauaufsichtspflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Zuvor waren die Baustellenkontrollen laut Bautagebuch eher eine Seltenheit. Dies führte wiederum zu zahlreichen Mängel, wie aus der Aktenlage ersichtlich. In seitenlangen Mängelrügen wurde die Beseitigung dieser Mißstände seitens der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) verlangt.

Beanstandet wird auch die Bautagebuchführung.

Die ÖNORM B 2110 sagt aus, daß in den Bautagesberichten alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden müssen.

Somit wird das Bautagebuch unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Führung und Gegenzeichnung beider Vertragspartner zu einem festen Bestandteil des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Baugeschehens.

Bei den gegenständlichen Bautagesberichten konnte z.B. festgestellt werden, daß

- * die Bautagesberichte als Wochenberichte geführt
- * die Leistungsfortschritte größtenteils nicht entsprechend den Positionen des Leistungsverzeichnisses vermerkt
- * Güte- und Funktionsprüfungen nicht vermerkt - bzw. die Ergebnisse fehlen -
- * Materiallieferungen nicht eingetragen
- * die Anwesenheiten der Professionisten nicht angeführt und
- * die Wetterverhältnisse nicht angegeben wurden.

Desweiteren stellt der Landesrechnungshof fest, daß die alleinige Gegenzeichnung von Bautagesberichten, die, wie

die Praxis zeigt, oft im nachhinein seitenweise unterfertigt werden, kein Beweis für eine ordnungsgemäße Ausübung der örtlichen Bauaufsicht ist. Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß jeder Baustellenbesuch der örtlichen Bauaufsicht, unabhängig davon, ob Mängel oder Beanstandungen vorliegen, gesondert zu vermerken ist.

Anhand der vorliegenden schriftlichen Beanstandungen ist erkennbar, daß die örtliche Bauaufsicht bemüht war, ihre Aufgabe zu erfüllen.

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte die Baumeister-, Zimmermann-, Dachdecker-, Schlosserarbeiten sowie die Außenanlagen und die Nebenkosten.

2.1 BAUMEISTER

Baumeisterarbeiten: Fa. Dipl.Ing. A. Jandl, Graz

Angebotssumme (gesamt) laut Angebot vom 12.6.1984	S 9,835.104,50
Auftragssumme laut Auftrag vom 19.3.1985	S 9,835.104,50
Schlußrechnungssumme (Geschoß- bau) laut Firma vom 20.12.1986	S 5,911.092,47
Schlußrechnungssumme (Flachbau) laut Firma vom 20.12.1986	S 6,701.143,72
Schlußrechnungssumme (Geschoß- bau) nach Bauaufsichtsprüfung	S 5,623.034,79
Schlußrechnungssumme (Flachbau) nach Bauaufsichtsprüfung	S 6,440.857,02

Die Überprüfung der Baumeisterarbeiten gestaltete sich sehr schwierig und zeitaufwendig, da die dem Landesrechnungshof übermittelte Massenaufstellung in zahlreichen Positionen nicht mit den als Abrechnungsplänen bezeichneten Polierplänen übereinstimmte. Ferner muß bemerkt werden, daß die Abrechnungspläne in zahlreichen und wesentlichen Punkten nicht mit der tatsächlichen Ausführung ident sind. Es erscheint dem Landesrechnungshof bedenklich, daß nicht einmal die Baubehörde der Realität entsprechende Pläne

hat. Nach mehreren Rücksprachen mit dem Wohnbauträger, der Bauaufsicht und der Baufirma konnte eine weitgehendste Klärung der manigfaltigen offenen Fragen herbeigeführt werden. Im folgenden werden nur noch die Positionen des Leistungsverzeichnisses angeführt, bei denen keine Übereinstimmung erzielt werden konnte bzw. ein Abzug von der Endabrechnung eindeutig ist.

Pos. 4.1 Sauberkeitsschichte

Die Ausschreibungsposition lautet:

"Sauberkeitsschichte aus Magerbeton B 80 auf Schotterrollierung 10 - 15 cm stark unter Einzel- und Streifenfundamenten sowie Fundamentplatten."

Aus dieser Textierung leitet die Baufirma ab, daß eine Abrechnung der Sauberkeitsschichte mit einer Stärke von 12,5 cm (arithmetisches Mittel aus 10 und 15 cm) gerechtfertigt ist. Desweiteren wurde seitens der Baufirma damit argumentiert, daß aufgrund dieser Angebotangaben keine genaue Baugrubensohlenherstellung kalkuliert wurde und somit die Mehrkubatur notwendig war. Im Falle der Verrechnung einer nur 10 cm starken Sauberkeitsschichte hätte ein Aufpreis auf den Baugrubenaushub für eine ebene Sohlenherstellung gefordert werden müssen. Der Landesrechnungshof kann sich dieser Argumentation nicht anschließen.

Dies wird wie folgt begründet:

Die Leistungsbeschreibung der Sauberkeitsschichte ist lediglich eine kalkulatorische Grundlage und inkludiert eine Ausführung von 10 bis 15 cm. Daraus kann kein Anspruch

auf die Ausführung abgeleitet werden. Maßgebend für die Ausführung und Abrechnung ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Detailplanung und die Anordnung der Bauaufsicht. Die Detailplanung sieht eine 10 cm starke Sauberkeitsschicht vor und die Bauaufsicht hat laut Bautagesbericht Nr. 5 eine Sauberkeitsschicht von ca. 10 cm angeordnet und nicht ca. 12,5 cm. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß eine Sauberkeitsschicht mit einer Stärke von 10 cm zu verrechnen ist. Dies bedingt auch keinen Aufpreis bei der Position "Baugrubenaushub", da die Baufirma laut Textierung der Pos. 4.1 auch mit einer Stärke der Sauberkeitsschicht von 10 cm zu rechnen hatte und somit dieser Aufpreis bereits bei der Kalkulation der Position "Baugrubenaushub" zu berücksichtigen gewesen wäre. Der Abzug beim Geschößbau beträgt S 22.990,66 (inkl. Erhöhungen und USt). Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, daß die Bauaufsicht beim Flachbau die von der Baufirma ebenfalls verrechneten 12,5 cm auf 10 cm heruntergestrichen hat.

Pos. 4.4 Bewehrte Fundamentplatte

Die Ausschreibungsposition lautet:

"Bewehrte Fundamentplatte B 225, 20 cm stark, aufgebracht auf die Sauberkeitsschicht lt. Pos. 4.1., Dehnungsfugen im Abstand von max. 3,0 m. Im Preis inbegriffen sind Feinabziehen, sowie die Beistellung und das Versetzen von 20 cm breiten Bitumen-Faserplatten als Fugenleisten, Stärke 15 mm."

Ausgeführt wurde hingegen eine 40 cm starke Fundamentplatte. Da diese Ausführung im Angebot nicht enthalten war, wurde

der Preis der 20 cm starken Fundamentplatte einfach verdoppelt. Diese stark vereinfachte Abrechnungsmethode kann der Landesrechnungshof nicht gutheißen. Es wird die exakte Nachkalkulation der 40 cm starken Fundamentplatte auf Basis des Hauptangebotes empfohlen, da aufgrund allgemein gültiger Kalkulationsgrundlagen eine 40 cm starke Fundamentplatte nicht gleichzusetzen ist mit zwei 20 cm starken Platten. In Ermangelung der Kenntnis der genauen Kalkulationsgrundlagen (K-Blätter) des Hauptangebotes kann nur die Größenordnung des Abzuges in Höhe von ca. S 16.000,-- angegeben werden.

Pos. 4.12 Stahlbetonplattendecke

Gemäß Hauptangebot wurden 3 verschieden starke Stahlbetonplattendecken - 12, 16 und 25 cm - ausgeschrieben. Ausgeführt wurde eine 18 cm starke Plattendecke.

Diese 18 cm starke Decke wurde unter der Position 4.12.2 Stahlbetonplattendecke 16 cm und zwar nach Kubikmeter abgerechnet. Der Einheitspreis der 3 ausgeschriebenen Decken sieht folgendermaßen aus:

Decke 12 cm	S 2.735,--/m ³
Decke 16 cm	S 2.510,--/m ³
Decke 25 cm	S 2.195,--/m ³

Aus dieser Aufstellung sind die je nach Deckenstärke unterschiedlichen Kubikmeterpreise der Plattendecke ersichtlich.

Da die Kalkulationsgrundlagen des Hauptangebotes dem Landesrechnungshof nicht übermittelt wurden, kann man aus dieser

Preisgestaltung nur den Schluß ziehen, daß die Verrechnung der 18 cm starken Plattendecke bei der Pos. 4.12.2 nicht korrekt ist und eine Nachkalkulation mit einem entsprechenden Preisabzug erforderlich ist. Die Größenordnung des Abzuges liegt bei ca. S 22.000,--.

Weiters muß bemerkt werden, daß bei der Obergeschoßdecke die Öffnung für die Dachbodentreppe entgegen den Vorbemerkungen für die Stahlbetonarbeiten nicht abgezogen wurde. Der diesbezügliche Minderbetrag lautet S 1.755,82 (inkl. USt und Erhöhungen).

Regieleistungen

o Laut den Summenblättern für Regieleistungen wurden seitens der Baufirma Regieleistungen für "Schneeabschaufeln im Deckenbereich" bei den Geschoßbauten 11 Stunden und bei den Flachbauten 191,5 Stunden verrechnet. Die Bauaufsicht strich 20 Stunden bei den Flachbauten und rechnete diese bei den Geschoßbauten hinzu, sodaß folgendes Ergebnis entstand:

Schneeschaufeln "Geschoßbauten" 31^h
Schneeschaufeln "Flachbauten" 171,5^h

Insgesamt wurden 202,5 Regiestunden und 12,5 Baggerstunden mit Gesamtkosten von S 52.184,41 aufgewendet und laut Bautagesbericht Nr. 40 (Geschoßbau) von der Bauaufsicht nachträglich genehmigt, obwohl in den Vorbemerkungen des Hauptangebotes im Punkt "Regiearbeiten" vermerkt ist, daß Regiearbeiten nur dann vergütet werden, wenn sie vor Beginn vom Auftraggeber genehmigt wurden. Desweiteren enthält der Schlußbrief über die Baumeisterarbeiten die Bedingung (2,4), daß der Auftragnehmer nicht

verpflichtet ist, Arbeiten bei Eintritt von Frost und Schneefall durchzuführen hat. Die Arbeiten sind jedoch so einzuteilen, daß keine Verzögerungen des Fertigstellungstermines eintreten.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die Bauaufsicht bei Genehmigung dieser doch beträchtlichen Kosten recht großzügig vorgegangen ist und somit die Interessen der künftigen Eigentümer nicht der Treuhandfunktion entsprechend vertreten hat.

o Bautagesbericht Nr. 46 (Geschoßbau)

Gemäß diesem Bautagesbericht mußten 18 Deckenaussparungen größer gestemmt werden. Hiefür wurden Kosten in Höhe von S 13.452,48 (inkl. USt und Erhöhungen) in Rechnung gestellt. Hiezu ist zu bemerken, daß für den Haustechnikbereich Sonderfachleute eingesetzt wurden.

Die Befragung der Bauaufsicht und der Baufirma nach dem Grund für diese Vergrößerungen der Deckenaussparungen brachte kein Ergebnis. Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß die Ursache für diese Kosten aller Wahrscheinlichkeit nach nur in einem Planungsmangel liegen kann. Es ist daher erforderlich, den genauen Grund für diese Kosten zu eruieren und sollte sich die Meinung des Landesrechnungshofes bestätigen, so sind diese Kosten vom Verursacher und nicht von den Eigentümern zu tragen.

o Bautagesbericht Nr. 56 (Geschoßbau)

In diesem Bautagesbericht wird angeführt, daß 84 Maurer- und 60 qualifizierte Hilfsarbeiterstunden für die nachträg-

liche Herstellung der Elektrohauptverteiler in den Keller-
geschoßen einschließlich Nischenausbildung aufgewendet
werden mußten. Die Kosten hiefür belaufen sich auf insgesamt
S 38.101,01 (inkl. USt und Erhöhungen).

Auch bei dieser Regieleistung vertritt der Landesrechnungshof
die Ansicht, daß die durch diese nachträgliche Erfordernis
entstandenen Mehrkosten vom Verursacher zu tragen sind.
Eine diesbezügliche Klärung ist erforderlich.

o Bautagesbericht Nr. 82 (Flachbau)

Seitens der Bauaufsicht wurde folgender Vermerk vorgefunden.

"Nachdem bis zum 23. September, 11 Uhr 30 von der Firma
Stock (Reicher) die Loggiaverkleidung für den Wandhochzug
der Isolierung nicht fertiggestellt wurde (trotz wiederholter
Aufforderung) wurde nach einer Stehzeit der Firma Gigerl
(2 Mann á 1,5 h) von der Firma Jandl die unbedingt erforder-
lichen Arbeiten durchgeführt. Aufwand 1 Zimmerer - 2,5 h.

Diese Regiestunden wurden von der Firma Jandl verrechnet,
jedoch vergaß die Bauaufsicht diese Kosten in Höhe von
S 675,36 von der Schlußrechnung der Firma Stark abzuziehen.

Der Landesrechnungshof erwartet vom Wohnbauträger, daß
die entsprechenden Korrekturen vorgenommen werden.

Abschließend wird noch bemerkt, daß die Flachbauten keiner
stichprobenweisen bautechnischen Überprüfung unterzogen
werden konnten, da nur eine fiktive Abrechnung eines Stan-
dardhauses dem Förderungsgeber und somit dem Landesrechnungs-
hof vorgelegt wurde. Diese Abrechnung, die lediglich Grund-
lage für die Förderungsabrechnung ist, entspricht nicht
den Ausführungsplänen und somit nicht der Realität. Eine ge-
wissenhafte Nachvollziehung der Massen des Standardhauses ist

an Hand der dem Landesrechnungshof vorgelegten Pläne nicht möglich.

2.2 ZIMMERMANN

Zimmermannsarbeiten: Fa. Holzbau Stock KG., Groß St. Florian

Angebotssumme (gesamt) laut Angebot vom 4.6.1984	S	994.910,--
Auftragssumme laut Auftrag vom 9.8.1985	S	994.910,--
Schlußrechnungssumme (Geschoß- bau) laut Firma vom 16.12.1986	S	255.030,53
Schlußrechnungssumme (Flachbau) laut Firma vom 17.12.1986	S	841.571,71
Schlußrechnungssumme (Geschoß- bau) nach Bauaufsichtsprüfung	S	257.006,57
Schlußrechnungssumme (Flachbau) nach Bauaufsichtsprüfung	S	805.669,92

Basis der öffentlichen Ausschreibung war die Gesamtleistung, d.h. Geschoßbau und verdichteter Flachbau zusammen. Die Leistungen wurden aber getrennt vergeben, jedoch ohne Angabe einer Auftragssumme. Die im WBF 5 erfolgte Trennung lautete:

Geschoßbau	S 189.765,--
Flachbau	S 805.145,--

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß es beim Geschoßbau zu einer Kostenvermehrung von rund S 67.000,--, d.s. ca. 35% kam. Ursache dieser Mehrkosten waren eine nachträglich angeordnete Balkonverkleidung und Holzriegelwände sowie Preiserhöhungen.

Desweiteren wird festgehalten, daß die im Angebot angegebene Zuschlagsfrist von drei Monaten ab Datum der Angebotseröffnung bei weitem nicht eingehalten wurde, d.h., daß die Firma Stock nicht mehr zu ihrem Angebot hätte stehen müssen. Die Auftragsvergabe erfolgt nämlich erst 14 Monate nach der Angebotseröffnung.

Bemerkt wird ferner, daß einige im Angebot unter C) Rechtliche Vertragsbedingungen, Pkt. 4 angeführten ÖNORMEN zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht mehr gültig waren. Dies sind z.B.:

Ungültige ÖNORMEN

B 2110 vom 1. März 1973
B 2111 vom 1. Jänner 1973
B 2112 vom 1. Jänner 1973
B 2113 vom 1. September 1972

Gültige ÖNORMEN

B 2110 vom 1. März 1983
B 2111 vom 1. Oktober 1981
B 2112 vom 1. Juli 1978
B 2113 vom 1. Juli 1978

In den zur Abrechnungskontrolle vorgelegten Unterlagen fehlen die zu den Massenaufstellungen gehörenden Aufmaßskizzen. Die Kontrolle der abgerechneten Massen erfolgte an Hand der vorliegenden Massenaufstellung sowie der Polierpläne,

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen, soweit aufgrund der unzureichenden Unterlagen möglich, ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Zu bemängeln ist jedoch, daß in den Prüfunterlagen kein Nachweis vorzufinden waren, nach welchen Kalkulationskriterien die Preise der Nachtragsangebote kalkuliert sind.

Somit ist eine Überprüfung, ob die Nachtragsangebote auf Preisbasis des Hauptangebotes kalkuliert wurden, nicht möglich.

2.3 DACHDECKER

Dachdeckerarbeiten: Fa. Viktor Sajowitz, GmbH & Co.KG., Preding

Angebotssumme (gesamt) laut Angebot vom 8.6.1984	S 466.164,--
Auftragssumme laut Auftrag vom 9.8.1985	S 466.164,--
Schlußrechnungssumme (Geschoß- bau) laut Firma vom 30.9.1986	S 188.122,73
Schlußrechnung (Flachbau) laut Firma vom 30.9.1986	S 313.719,67
Schlußrechnung (Geschoß- bau) nach Bauaufsichtsprüfung	S 185.892,56
Schlußrechnung (Flachbau) nach Bauaufsichtsprüfung	S 311.123,84

Auch bei dieser öffentlichen Ausschreibung war die Basis der Ausschreibung die Gesamtleistung (Geschoßbau u. Flachbau). Die Leistungen wurden getrennt vergeben, jedoch ohne Angabe einer Auftragssumme.

Bezüglich der Nachtragsangebote gilt die im Pkt. 2.2 angeführte Kritik.

Unter Zugrundelegung eines ordnungsgemäß durchgeführten Aufmaßes ergab die Prüfung der verrechneten Massen keine Beanstandungen.

2.4 SCHLOSSER

Schlosserarbeiten (Geschoßbau): Fa. A. Propst - Ing. H. Rosegger,
Graz

Angebotssumme laut Angebot vom 5.5.1986	S 181.304,--
Auftragssumme laut Auftrag vom 27.5.1986	S 181.304,--
Schlußrechnungssumme laut Firma vom 31.12.1986	S 193.115,25
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 191.994,30

Schlosserarbeiten (Flachbau): Fa. J. Muralter, Graz

Angebotssumme laut Angebot vom 21.4.1986	S 79.160,--
Auftragssumme laut Auftrag vom 27.5.1986	S 79.160,--
Schlußrechnungssumme laut Firma vom 22.12.1986	S 69.860,--
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 69.860,--

Aufgrund der Ausschreibungsergebnisse wurde der Auftrag
zweigeteilt. Den Auftrag für den Geschoßbau erhielt die
Firma A. Propst und den für den Flachbau die Firma Muralter.

Zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse ist folgendes
zu bemerken:

Gemäß der Schlußrechnung (Geschoßbau) fielen Nachtragslei-
stungen im Ausmaß von S 41.396,25, d.s. rund 21% der Ab-

rechnungssumme, an. Diese Nachtragsleistungen sind auf eine ungenügende Detailplanung und der damit verbundenen unexakten Leistungserfassung zurückzuführen.

Bezüglich der Nachtragsangebote ist anzuführen, daß bei sämtlichen Nachtragsangeboten der Nachweis auf Preisbasis "Hauptangebot" fehlt. Anhand der 2. Abschlagszahlung (Beilage 5) ist ersichtlich, daß die Bauaufsicht der Meinung war, daß die Preise der Metallarbeiten des Nachtragsangebotes Nr. 1 nicht gerechtfertigt sind. Eigenartigerweise waren diese Preise ab der 3. Abschlagsrechnung auf einmal gerechtfertigt.

Aufzeigungswürdig ist auch, daß von der Bauaufsicht bei der 1. Abschlagsrechnung Leistungen in Höhe von S 57.000,-- anerkannt wurden, hingegen bei der 2. Abschlagszahlung nur noch Leistungen in Höhe von S 32.796,-- als gerechtfertigt erschienen.

Die Prüfung der verrechneten Leistungen konnte nur teilweise durchgeführt werden, da Detailpläne, Ausführungspläne bzw. Aufmaßskizzen fehlen. In Ermangelung dieser Unterlagen kann somit keine klare Aussage über die verrechneten Leistungen gemacht werden.

2.5 AUßENANLAGEN

In der Grazer Zeitung vom 3. August 1984 wurden die Arbeiten für die Außenanlagen der gesamten Siedlungsanlage öffentlich ausgeschrieben. Bestbieter mit einer Angebotssumme von S 2,968.872,-- war die Firma J. Kern & Co., Graz.

Der Auftrag wurde mit Schlußbrief vom 16. Oktober 1984 zur Anbotssumme erteilt und umfaßte die Erd-, Straßenbauarbeiten, Straßenentwässerung, Leitungsverlegungen und die Aufschließungsstraße.

Die Abrechnungsunterlagen (Aufmaßskizzen und Massenaufstellungen) wurden von der Firma übersichtlich und leicht nachvollziehbar erstellt. Die Überprüfung der dem Landesrechnungshof vorgelegten Unterlagen ergab keine Ungereimtheiten.

2.6 NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten setzen sich aus der Kanalanschlußgebühr, den Wasseranschlußkosten, den Kosten für den E-Anschluß, den Gas- und Fernwärmeanschluß, Kommissionsgebühren und den Kosten für die Bodenuntersuchung zusammen.

Für diese Leistungen wurden folgende Kosten lt. WBF 5 (Einreichung) veranschlagt und lt. WBF 8 (Endabrechnung) tatsächlich verrechnet.

Leistungen Nebenkosten	Geschoßbau		Flachbau	
	WBF 5	WBF 8	WBF 5	WBF 8
Kanalanschluß	182.861,--	204.804,60	144.509,--	218.196,--
Wasseranschluß	109.750,--	98.750,--	201.050,--	98.750,--
E-Anschluß	147.518,--	359.857,30	590.073,--	397.474,60
Wasserleitung	35.280,--	38.683,55	141.120,--	57.676,57
Kommissions- gebühren	10.000,--	19.531,84	30.000,--	20.106,84
Bodenunter- suchung	2.647,--	4.665,--	10.589,--	4.665,--
Gesamtsumme	488.056,--	726.292,29	1.117.341,--	796.869,01

Die Betrachtung dieser Tabellen zeigt gravierende Differenzen bei den einzelnen Leistungsgruppen auf. Die Gesamtsumme weist nur einen prozentuellen Unterschied von rund 5,1 % auf, da sich die einzelnen großen Abweichungen gegenseitig aufheben.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Nebenkosten bei der Einreichung zu ungenau erfaßt wurden.

Die Überprüfung der Rechnungen ergab, soweit auf Grund der dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen möglich, keine Unregelmäßigkeiten.

HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen der Geschoßbauten Häuser Nr. 34,44,46 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.

Planung

Die Planung der Elektroinstallationsarbeiten sowie der Elektroheizung ist laut Aussage der Wohnbauvereinigung eine Eigenplanung des ursprünglich beauftragten Architekten. Die Planung der Sanitärinstallationsarbeiten wurde vom Technischen Büro: Technische Anlagenplanungs Ges.m.b.H. Graz, durchgeführt. Als Honorar für die Projektierung der Sanitärinstallationsarbeiten wurden 3,5% der Bestbieteranbotssumme (exkl.USt) vereinbart und verrechnet.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im großen und ganzen den im sozialen Wohnbau damals (1984) üblichen Standard entsprechen. Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z.B. bei den Elektrodirektheizgeräten, bei der Antennenanlage, bei diversen Sanitäreinrichtungsgegenständen fehlen bei den ausge-

schriebenen 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 verschiedene Leistungen pauschaliert ausgeschrieben (Schukosteckdosen-, Lichtauslässe bei der Wohnungsinstallation). Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne nachweislich zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschrieben Massen ermöglichen. Bei der gegenseitlichen Ausschreibung war dies nicht der Fall, es mußte vielmehr festgestellt werden, daß keinerlei Projektpläne in den Akten vorhanden waren.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig von den Projektanten die Projektunterlagen (Pläne) in dreifacher Ausfertigung zu verlangen, damit zumindest ein Büroexemplar bei den Unterlagen der Wohnbauvereinbarung vorhanden ist.

- * Positiv kann festgehalten werden, daß der Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten ausführliche Pläne (Installationsgrundrisse) sowie Strangschemata beigelegt waren. Bemängelt muß werden, daß dem Text des Leistungsverzeichnisses die Längen der Rohrleitung nicht zu entnehmen sind, diese mußten von den anbietenden Firmen aufwendig dem beiliegenden Installationsplan (Grundriß) entnommen werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig, diese Massen ebenfalls vom Planer

ermitteln zu lassen und zur Erleichterung der Kalkulation im Text des Leistungsverzeichnisses aufzunehmen.

- * Zur Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ist festzustellen, daß vorallem bei den Elektroinstallationsarbeiten in den Abschnitten "Allgemein-" und "Kellerinstallation" zu große Massenreserven (im Durchschnitt 8-15%) enthalten sind. Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig bei der Erfassung der auszuschreibenden Massen eine geringere Reserve vorzusehen.

Die im Bericht auf Seite 32 aufgezeigte Diskrepanz zwischen den Einreich- und Abrechnungskosten der Elektroheizung (die Abrechnungskosten liegen um 43% unter den Einreichkosten) ist darauf zurückzuführen, daß die ursprünglich mit der Elektroinstallation ausgeschriebene Elektroheizung neu bemessen und neuerlich unter den Erzeugerfirmen ausgeschrieben wurden. Dadurch konnten erheblich günstigere Angebotspreise erzielt werden, dies kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

Bemängelt muß werden, daß bei der Ausschreibung der Elektroheizgeräte im Leistungsverzeichnis und im Angebotschreiben unterschiedliche Garantiezeiten angegeben sind.

AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Sämtliche haustechnischen Professionistenleistungen (Sanitär-, Elektroinstallationsarbeiten inkl. Elektroheizung) wurden öffentlich ausgeschrieben und jeweils an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen mit Ausnahme der

Elektroheizung vergeben. Die Elektroheizgeräte wurden noch einmal getrennt, beschränkt ausgeschrieben. Auch diese Leistung wurde an die nach Durchrechnung billigstbietende Firma vergeben.

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

- * Positiv kann festgehalten werden, daß auch die Sanitärinstallationsarbeiten öffentlich ausgeschrieben wurden, obwohl nach dem Angebotsergebnis eine beschränkte Ausschreibung zulässig gewesen wäre. Es kann weiters festgehalten werden, daß die neuerliche getrennte Ausschreibung der Elektroheizgeräte eine deutliche Verbilligung der Anbotspreise gebracht hat.
- * Zu den formellen Erfordernissen, wie Angebotöffnungen, Kennzeichnung der Angebote, Aufbewahrung der Angebotskuverts, ist festzustellen, daß die Mängel, die im Bericht schon auf Seite 35 ff aufgezeigt wurden, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen. Positiv kann vermerkt werden, daß sämtliche Gegenofferte vorhanden sind, kritisiert muß jedoch werden, daß die Originalanbote der beauftragten Firmen "Elektroinstallationsarbeiten" und "Sanitärinstallationsarbeiten" im Original nicht mehr vorhanden sind, es stand dem Landesrechnungshof für die Prüfung lediglich jeweils eine Kopie zur Verfügung. Da jedoch zwischen den ausführlichen Prüfberichten und EDV-mäßig erfaßten Prüfdurchrechnungen keinerlei Diskrepanz mit den kopierten Angeboten aufgetreten sind, kann vom Landesrechnungshof eine Manipulation an den verschwundenen Originalanboten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- * Wie schon zuvor angeführt, sind den Akten umfangreiche Prüfberichte und Preisgegenüberstellungen sowie

EDV-mäßige Durchrechnungen der Angebote der Elektroinstallations- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten zu entnehmen. Dies kann positiv hervorgehoben werden.

AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Die Ausführung der Arbeiten sowie die Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten gibt bis auf eine Ausnahme keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die Ausnahme betrifft die Verrechnung von Wasserzählern. Ursprünglich wurden für die drei Geschösbauten insgesamt 6 Stück Wasserzähler inkl. Wasserzählereinbausätze im Wert von S 15.582,-- (zuzüglich USt) im Zuge der Installation der Wasserversorgungsanlage eingebaut und verrechnet.

Im Zuge der Sanitärinstallationsarbeiten wurden jedoch pro Wohnung extra jeweils ein Wassersubzähler montiert. Da zwischenzeitlich die Übergabestelle der Wasserversorgungsanlage ebenfalls mit einem geeichten Zähler des Wasserlieferanten "Wasserverband Grazerfeld Süd-Ost" versehen wurde, sind die ursprünglich mit der Wasserversorgungsanlage sechs installierten Zähler im Wert von S 15.582,-- (zuzüglich USt.) als überflüssig und verlorener Aufwand zu sehen. Bei einer rechtzeitigen Koordination durch die verantwortliche Bauaufsicht wäre dieser Betrag vermeidbar gewesen. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß dieser Betrag nicht von den Wohnungseigentümern zu bezahlen ist.

Positiv kann festgehalten werden, daß umfangreiche und nachvollziehbare Aufmaßlisten und Aufmaßblätter sowie Abrechnungs- und Ausführungsskizzen vorhanden sind. Den Abrechnungsunterlagen sind Mehr- bzw. Minderleistungen gegenüber dem ausgeschriebenen Projekt leicht zu entnehmen. Die Abrechnung wurde von einem Fachkundigen (Planer) fachlich und sachlich geprüft.

- * Die Ausführung der Arbeiten der Elektroinstallationsarbeiten gibt ebenfalls bis auf eine Ausnahme keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die Ausnahme betrifft die Einführung der Elektroinstallation in die Schutzräume, diese sind nicht gasdicht ausgeführt. Es wurde zwar eine gasdichte Verrohrung von der Schutzraumfirma vorgesehen, die Kabel sind jedoch nicht entsprechend mit speziellen Würgenippeln abgedichtet.

Auch bei den Elektroinstallationsarbeiten hat es sich als vorteilhaft erwiesen, daß sowohl die Ausführung der Arbeiten als auch die Abrechnung durch Fachkundige überprüft wurde. So ist zahlreichen Aktenvermerken der verantwortlichen Bauaufsicht zu entnehmen, daß diese sichtlich um eine ordentliche Ausführung und ausreichende Aufmaßliste bemüht war. Zum Großteil ist dies auch gelungen, so wurden aber beispielsweise Ausführungspläne über die Blitzschutzanlage, die gemäß ÖVE E 49 § 23 vorgeschrieben sind, bis heute nicht geliefert. Zusammenfassend kann vom Landesrechnungshof sowohl die Ausführung der Arbeiten als auch die Abrechnung der Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten positiv gewertet werden.

ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

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

ausreichend und nachvollziehbar.

Bei der Überprüfung der Abrechnung mußte der Landesrechnungshof feststellen, daß die hochspannungsseitigen Aufwendungen in den Aufschließungskosten nicht enthalten waren (Beilage 7). Es kann jedoch festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung diesen Mangel zwischenzeitlich erkannt hat und eine neue Endabrechnung der Aufschließungskosten bereits bearbeitet.

IV. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung des von der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe errichteten Wohnanlage

Hart bei Graz, Reinhard Macholdstraße
32,34,36,38,40,42,44 und 46

durchgeführt.

Die Prüfung umfaßte

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

Festgestellt wird, daß

- * die Einreich- und Detailplanung
- * die Massenermittlung und die Verfassung der diversen Leistungsverzeichnisse
- * die Angebots- und Schlußrechnungsprüfung sowie
- * die örtliche Bauaufsicht

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

Zu den einzelnen Prüfbereichen wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

PLANUNG

Zur Qualität der Hochbauplanung ist zu sagen, daß die Einreichplanung unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften erstellt wurde. Zu bemerken ist jedoch, daß der Informationsgehalt sowohl einiger Einreich- als auch Polierpläne einiges zu wünschen übrig läßt.

Das von der Bauvereinigung den mit der Planung beauftragten Architekten ausbezahlte Honorar ist zu hoch. Ein Betrag von S 557.000,-- wurde zu Unrecht den Wohnungswerbern in Rechnung gestellt (im Detail siehe Seite 17-24).

AUSSCHREIBUNG

Ein Vergleich der Ausschreibungs- mit den Abrechnungsmassen zeigt teilweise beträchtliche Abweichungen. Dies bedeutet, daß die Leistungserfassung nicht mit der nötigen Sorgfalt erfolgt ist.

EMPFANG, ERÖFFNUNG UND VERWAHRUNG DER ANGEBOTE

Bei der Prüfung mußte festgestellt werden, daß zu spät eingelangte Angebote (Fa. Schuster, Bodenbeläge und Fa. Stark, Innentüren) geöffnet und in die Angebotsbewertung aufgenommen wurden. Die ÖNORM A 2050 sieht diesbezüglich vor, daß nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und auszuschneiden sind. Auch wurden einige Formvorschriften wie

- * besondere Kennzeichnung der Angebote
- * Inhalt der Angebotsniederschriften

nicht eingehalten.

PRÜFUNG DER ANGEBOTE UND VERGABE

Die rechnerische Prüfung der Angebote ist nicht immer nach den Prüfregeln der ÖNORM A 2050 erfolgt. So wurden z.B. die Einheitspreise in einigen Fällen bei Additionsfehlern der Post "Arbeit" und "Sonstiges" abgeändert, obwohl die ÖNORM klar aussagt, daß in diesem Fall der angebotene Preis zu gelten hat.

Die Vergabe der Leistungen ist jeweils ohne Preisverhandlungen an den Billigstbieter erfolgt.

ÜBERPRÜFUNG DER VORGESEHENEN UND TATSÄCHLICHEN GÜTEKONTROLLEN

An Hand der dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen ist lediglich ersichtlich, daß Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Prüfzeugnisse über Baumaterialien, Druckprobe der Kanalisation, Betonprobewürfel, Prüfzeugnisse der Fenster, Stahlabnahmen, Elektroatteste usw. fehlen.

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Wie der Korrespondenz zu entnehmen ist, war der Wohnbauträger und die Rechtsabteilung 14 mit der Bauaufsichtstätigkeit des beauftragten Architekten in keiner Weise zufrieden. Erst nachdem ein Bauaufsichtsorgan ganztägig am Bau anwesend

war (ab Juni 1986) wurden die Bauaufsichtspflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Zuvor waren die Baustellenkontrollen laut Bautagebuch eher eine Seltenheit. Dies führte wiederum zu zahlreichen Mängel, wie aus der Aktenlage ersichtlich. In seitenlangen Mängelrügen wurde die Beseitigung dieser Mißstände seitens der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) verlangt.

SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

Die Überprüfung der Baumeisterarbeiten-Geschoßbau gestaltete sich sehr schwierig und zeitaufwendig, da die dem Landesrechnungshof übermittelte Massenaufstellung in zahlreichen Positionen nicht mit den als Abrechnungsplänen bezeichneten Polierplänen übereinstimmte. Ferner muß bemerkt werden, daß die Abrechnungspläne in zahlreichen und wesentlichen Punkten nicht mit der tatsächlichen Ausführung ident sind. Es erscheint dem Landesrechnungshof bedenklich, daß nicht einmal die Baubehörde der Realität entsprechende Pläne hat. Nach mehreren Rücksprachen mit dem Wohnbauträger, der Bauaufsicht und der Baufirma konnte eine weitgehendste Klärung der manigfaltigen offenen Fragen herbeigeführt werden.

Bemerkt wird, daß die Flachbauten keiner stichprobenweisen bautechnischen Überprüfung unterzogen werden konnten, da nur eine fiktive Abrechnung eines Standardhauses dem Förderungsgeber und somit dem Landesrechnungshof vorgelegt wurde. Diese Abrechnung, die lediglich Grundlage für die Förderungsabrechnung ist, entspricht nicht den Ausführungsplänen und somit nicht der Realität. Eine gewissenhafte Nachvollziehung der Massen des Standardhauses ist an Hand der dem Landesrechnungshof vorgelegten Pläne nicht möglich.

Die Beanstandungen bei den einzelnen Positionen bei den Baumeisterarbeiten-Geschoßbau sind an sich nicht gravierend und ergeben in der Summe einen Betrag von ca. S 114.000,--, welcher von der Schlußrechnungssumme (S 5,623.000,--) in Abzug zu bringen ist.

Die Überprüfung der Abrechnungen der Professionisten gab keinen Anlaß für Beanstandungen.

HAUSTECHNIK

Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden verschiedene Leistungen pauschaliert ausgeschrieben (Schukosteckdosen-, Lichtauslässe bei der Wohnungsinstallation). Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, soferne allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne nachweislich zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschrieben Massen ermöglichen. Bei der gegenständlichen Ausschreibung war dies nicht der Fall, es mußte vielmehr festgestellt werden, daß keinerlei Projektpläne in den Akten vorhanden waren.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig von den Projektanten die Projektunterlagen (Pläne) in dreifacher Ausfertigung zu verlangen, damit zumindest ein Büroexemplar bei den Unterlagen der Wohnbauvereinigung vorhanden ist.

Positiv kann festgehalten werden, daß der Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten ausführliche Pläne (Installationsgrundrisse) sowie Strangschemata beigefügt waren.

Bemängelt muß werden, daß dem Text des Leistungsverzeichnisses die Längen der Rohrleitung nicht zu entnehmen sind, diese mußten von den anbietenden Firmen aufwendig dem beiliegenden Installationsplan (Grundriß) entnommen werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt künftig, diese Massen ebenfalls vom Planer ermitteln zu lassen.

Die Ausführung und die Abrechnung der Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten ergab bis auf die Verrechnung von Wasserzählern und die nicht gasdichte Einführung der Elektroinstallationsarbeiten in die Schutzräume keinen nennenswerten Anlaß für Beanstandungen.

Am 4. Juli 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

OAR Heinrich Glettler

Von der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Stadtwerke Graz-Verkehrsbetriebe", reg.Gen.m.b.H.:

Gernot Lecaks, Obmann

Mag. Max Klöckl, Obmannstellvertreter

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

Prov. OK Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat

Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

OBR Dipl.Ing. Horst Sparerer

AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 10. Juli 1989

Der Landesrechnungshofdirektor:


(Lieb)