

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

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

GZ.: LRH 24 R 3 - 1989/3

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
von Bauvorhaben der "Gemeinnützigen Bau-  
und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches  
Hilfswerk für Eigenheimbau", reg.Gen.m.b.H.,  
Rottenmann, 8786 Rottenmann, Postfach 32.

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft .....	2
III.	Bautechnische Prüfung .....	5
1.0	Bauvorhaben, Graz, Grafenbergerstraße 31,31a - 31d .....	9
1.1	Baubeschreibung - technische Daten ....	9
1.2	Ansuchen, Bescheide - Daten .....	11
1.3	Baukosten .....	11
1.4	Planung .....	12
1.5	Ausschreibung - Angebot - Zuschlag ....	14
1.6	Massen- und Schlußrechnungsprüfung ....	16
1.6.1	Baumeisterarbeiten .....	16
1.6.2	Professionistenarbeiten .....	28
1.7	Prüfung von Honorarnoten .....	71
1.8	Baudurchführung .....	74
1.9	Haustechnik .....	78
IV.	Schlußbemerkungen .....	84

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der "Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", reg.Gen.m.b.H., Rottenmann, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, 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

\* Graz, Grafenbergerstraße 31, 31a-31d.

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

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1949 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
"Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung"

und hat ihren Sitz in 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312.

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

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

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- \* Einzelpersonen
- \* inländische juristische Personen
- \* offene Handelsgesellschaft und Kommanditgesellschaften

### 2. Organe der Genossenschaft

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 3 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Dir. Ernst Hausner	Obmann
LAbg. Dir. Richard Kanduth	Obmannstellvertreter
Dir.Bmst.Ing. Karl Pusterhofer	Mitglied

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Dr. Johann Sünkel	Vorsitzender

Vbgm. Anton Maunz  
Dir. Kurt Kopetzky  
GR Hans Dieter Häusler  
Ing. Gerard Stücklberger  
Dir.Ing. Erwin Hanschirik  
(beratendes Mitglied)  
Bgm. Hans Kraus  
OFM Dipl.Ing. Rudolf Schwarz  
Bgm. Erhard Pilz  
BSI Heinz Fererberger

Vorsitzender-Stv.

Ersatzleute

Vzbgm. Erich Rauscher  
August Grassner  
Verwaltungsdir. Franz Kinsky  
Komm.Rat. Alois Takatsch  
Vzbgm. Josef Stadlober  
RR Johann Pfundner

weitere im Aufsichtsrat (vom Betriebsrat)

Martha Florian  
Gerhard Pilz  
Monika Janko  
Ing. Herwig Friedl

### III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

#### Prüfungsgrundlagen, Prüfungsunterlagen, Prüfungsumfang

Der gegenständlichen Prüfung wurden die zum Zeitpunkt der Ausschreibung bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Steiermärkische Bauordnung und die baubehördlichen Auflagen zugrundegelegt.

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

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

#### a) Qualitätskontrolle

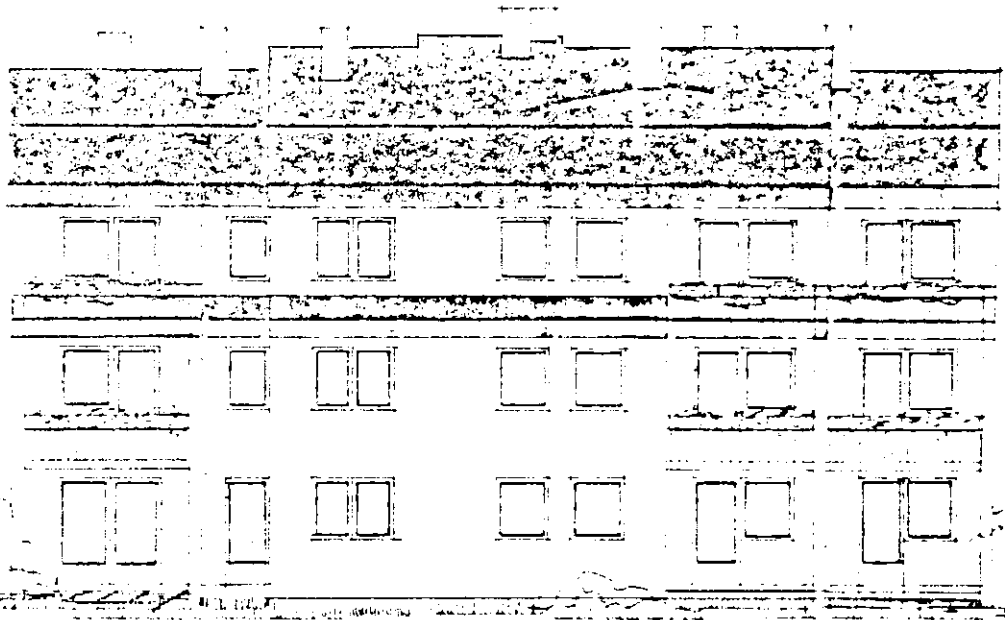
- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von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

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

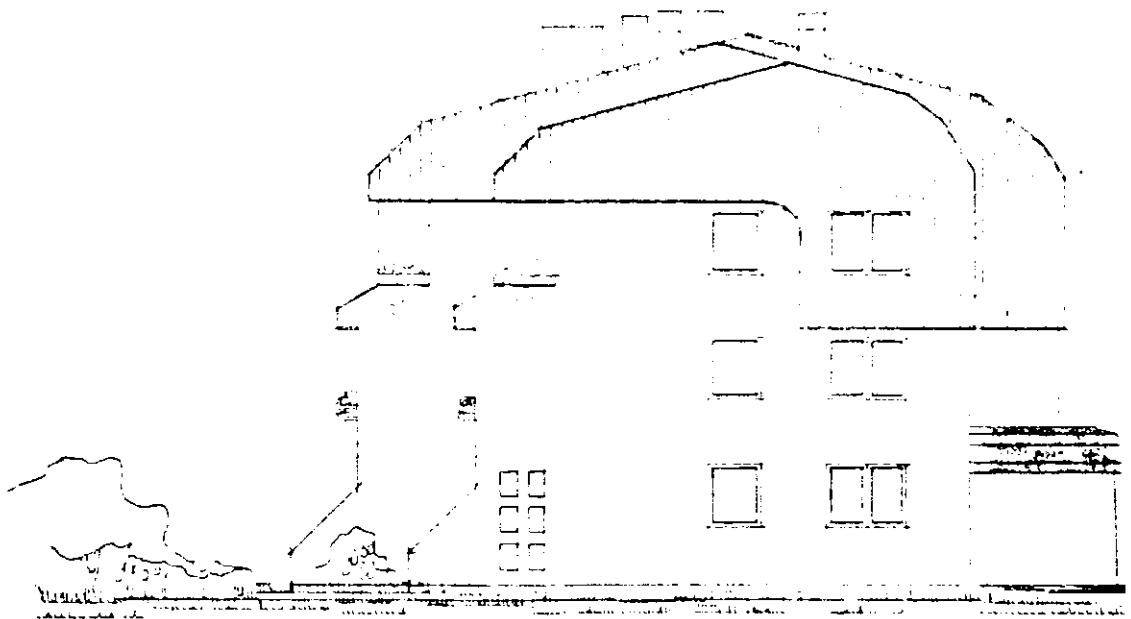
b) Quantitätskontrolle

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





SÜD-OSTANSICHT DES HAUSES D

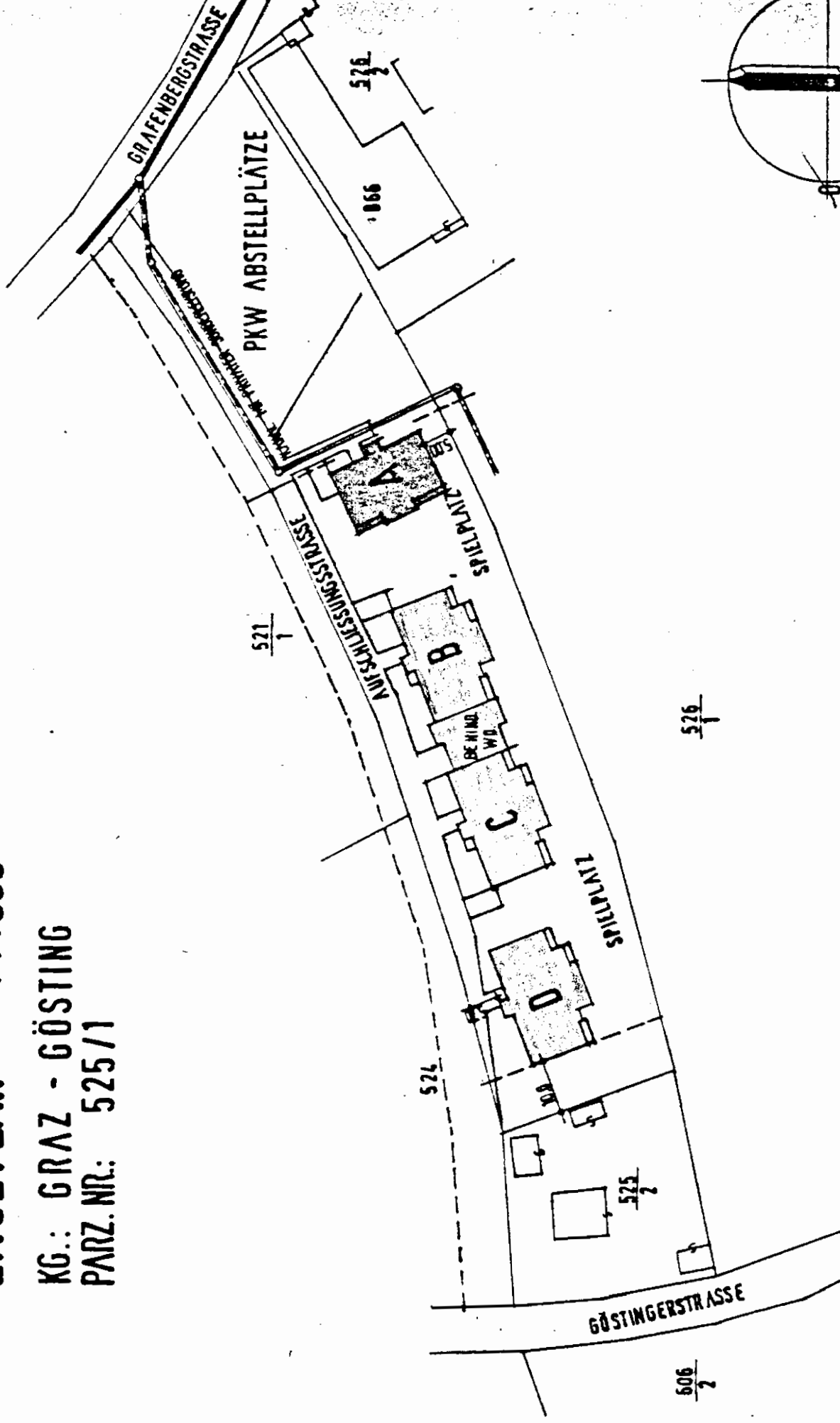


NORD-OSTANSICHT DES HAUSES D

# LAGEPLAN 1:1000

KG.: GRAZ - GÖSTING

PARZ.NR.: 525/1



526

506/2

## 1.0 BAUVORHABEN GRAZ, GRAFENBERGERSTRASSE 31,31a,31b,31c,31d

### Planer, Projektanten, Bauaufsicht

- \* Architekturplanung: Arch.Dipl.Ing. Schifko/Graz
- \* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen: Wohnbauträger
- \* Angebotsprüfung: Wohnbauträger
- \* Schlußrechnungsprüfung: Wohnbauträger
- \* Örtliche Bauaufsicht: Wohnbauträger
- \* Statik: Dipl.Ing. Prein/Trofaiach; Baufirma
- \* Vermessung: Dipl.Ing. Kukuvec/Graz
- \* Bodenuntersuchung: Dipl.Ing. Prein
- \* Heizung: Fa. Pichler/Graz
- \* Lüftung: Fa. Pichler
- \* Sanitär: Fa. Pichler
- \* Elektro: Fa. Pel 2000/Graz

### 1.1 BAUBESCHREIBUNG - technische Daten

Die gegenständlichen Prüfobjekte, 5 Wohnhäuser mit insgesamt 46 Mietwohnungen - davon 6 für Körperbehinderte - und 49 PKW-Abstellplätzen wurden in Graz-Gösting, zwischen der Göstingerstraße und der Grafenbergerstraße, errichtet.

Vier der 5 allesamt vollunterkellerten Wohnhäuser weisen 3 Wohngeschoße auf; ein Wohnhaus wurde nur erdgeschoßig als Behindertenwohnung ausgeführt.

Die Flächen der durchwegs Ein- und Zweizimmer-Küche Wohnungen betragen ca. 31 und 63 m<sup>2</sup>; das Behindertenwohnhaus weist eine Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 6.280 m<sup>2</sup>, die zulässige Bebauungsdichte 0,1 - 0,6; die tatsächliche Bebauungsdichte beläuft sich auf 0,6.

### Konstruktion

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- \* Kellermauerwerk
  - a) Außenwände: Beton B 225 30 cm
  - b) Innenwände: Beton B 160 25 cm
- \* Außenwände ab EG: Hochlochziegel 30 cm + 5 cm Vollwärmeschutz; teilweise hinterlüftete Fassade (Hochlochziegel + 5 cm Mineralfaserplatten + AZ - Wellplatten bzw. AZ - Rhombusschindeln)
- \* Tragende Innenwände: Hochlochziegel 25 cm
- \* Scheidewände: Hochlochziegel 12 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- \* Dachkonstruktion: Brettelbinder
- \* Dachdeckung: Welleternit
- \* Fenster: Holz-Verbundfenster; Einfachglas + Isolierungsglas

### Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Grazer Stadtwerke AG
- \* Abwasserbeseitigung
  - a) Schmutzwässer: öffentlicher Kanal
  - b) Oberflächenwässer: öffentlicher Kanal, Versickerung
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Magistrat Graz
- \* E-Versorgung: E-Werk Franz
- \* Heizung: Gaszentralheizung

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Bescheid v. 14.1.1982
- \* Baubewilligung: Bescheid v. 20.3.1986
- \* Förderungsbegehren: 10.7.1986
- \* Förderungszusicherung: 1.9.1986
- \* Baubeginn: 8.8.1986
- \* Rohbaubeschau: 8.4.1987; 16.4.1987
- \* Bauende: lt. Wohnungsübergabe 25.11.1987
- \* Wohnungsübergabe: 25.11.1987
- \* Benützungsbewilligung: 8.7.1988 ab 24.6.1988
- \* Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- \* tatsächliche Baudauer: ca. 15 1/2 Monate

1.3 BAUKOSTEN (exkl.USt)

a) Gesamtbaukosten lt. Einreichung	S 33,438.896,--
b) Förderungszusicherung	S 35.028.000,--
c) Gesamtbaukosten lt. einge- reicherter Endabrechnung unter Berücksichtigung von Skonti	S 32,856.915,78

#### 1.4 PLANUNG

(Die Feststellungen in den nachstehenden Punkten exkludieren den haustechnischen Bereich)

##### 1.4.1 Entwurf

Auf dem schmalen und langgestreckten SO-NW orientierten Grundstück wurden unter guter Nutzung des Baugrundes drei 12-Familien, ein 9-Familien und ein 1-Familienwohnhaus - alle mit mansarddachähnlichen Dachformen - geplant.

Das 9-Familienwohnhaus (Haus A) und ein 12-Familienwohnhaus (Haus D) wurden als Einzelobjekte situiert, während die restlichen zwei 12-Familienwohnhäuser (B,C) aneinandergesetzt wurden.

Das nur erdgeschoßig geplante 1-Familien-Behindertenwohnhaus bildet dabei ein Gelenk zwischen den beiden 12-Familienwohnhäusern.

Das 9-Familienwohnhaus wurde als Dreispänner, die 12-Familienwohnhäuser wurden hingegen als Vierspänner konzipiert.

Die Grundrißlösungen sämtlicher Wohnungstypen sind funktio-  
nell, wobei zudem die Verkehrsflächenanteile gering gehalten wurden.

##### 1.4.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung wurde - bis auf Mängel im Schutzraumeingangsbereich - unter Einhaltung der einschlägigen

Bauvorschriften erstellt und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

#### 1.4.3 Polier- und Detailplanung

Der Informationsgehalt der alle wesentlichen Detailpunkte inkludierenden Ausführungsplanung ist gut und derart umfassend, daß keine Notwendigkeit für improvisierte vor Ort-Notplanungen gegeben war.

Zusammenfassend kann die Planung als gewissenhaft angesehen werden.

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

#### 1.5.1 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen der diversen Arbeiten erfolgte sowohl öffentlich als auch beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien wurden eingehalten.

#### 1.5.2 Eröffnung und Prüfung von Angeboten

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

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

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

#### 1.5.3 Zuschlagserteilung

Die schriftlich vorgenommenen Zuschlagserteilungen erfolgten generell, ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter.



Hervorzuheben - weil selten - ist, daß sämtliche Zuschlagserteilungen innerhalb der vertragsrechtlich festgesetzten Frist vorgenommen wurden.

#### 1.5.4 Aufbewahrung von Angeboten und Prüfunterlagen

Sämtliche für die gegenständliche Prüfung erforderlichen Prüfunterlagen waren vorhanden und wurden vom Wohnbauträger übersichtlich geordnet und beigestellt.

Neben der sorgsamten Einhaltung der unter diesem Prüfpunkt relevanten Formalvorschriften wird vom Landesrechnungshof auf die vom Wohnbauträger bei der gegenständlichen Prüfung gezeigte Kooperationsbereitschaft hingewiesen.

1.6 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser in 2 Baugruppen geteilten Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 6. Juni 1986. Als ehestmöglicher Abholtermin für die Angebotsunterlagen war der 9. Juni 1986 vorgegeben.

Nach Angabe des Wohnbauträgers wurde die Ausschreibung deswegen in 2 Baugruppen vorgenommen, um die Konkurrenz zu verstärken und auch weniger potenten Firmen die Gelegenheit des Mitbietens zu ermöglichen.

Zum Angebotsabgabetermin am 1. Juli 1986 langten je Baugruppe - von jeweils 8, ursprünglich an der Angebotslegung interessierten Firmen - 5 Offerte ein.

BAUGRUPPE I, Häuser A u. B, 21 Wohneinheiten

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Eder, Graz	S 6,916.826,37	S 7,015.826,37
Franz, Graz	S 7,129.252,--	S 7,129.252,--
Strobl, Weiz	S 7,510.608,--	S 7,250.608,--
Pongratz, Graz	S 7,427.226,70	S 7,427.226,70
Lohr-Bau, Graz	S 7,588.587,50	S 7,588.587,50

Kapsreiter, Graz }  
Strabag, Graz } nicht angeboten  
Lieb-Bau, Weiz }

BAUGRUPPE II, Häuser C u. D, 25 Wohneinheiten

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Franz, Graz	S 8,146.467,56	S 8,282.542,52
Eder, Graz	S 8,875.270,59	S 8,327.301,62
Strobl, Weiz	S 9,029.734,50	S 8.679.734,50
Pongratz, Graz	S 8,906.928,80	S 8,906.928,80
Lohr-Bau, Graz	S 9,080.891,--	S 9,080.891,--

Kapsreiter, Graz	}	nicht angeboten
Strabag, Graz		
Lieb-Bau, Weiz		

1.6.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die Leistungsverzeichnisse wurden mit der "Standardisierten Leistungsbeschreibung" für den Hochbau (LB-H) erstellt.

Die in den "Angebotsschreiben", "Besonderen Bestimmungen für den geförderten Wohnhausbau in der Steiermark" und den "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers" textierten Vorgaben sind kurz und prägnant und weisen alle wesentlichen vertragsrechtlichen Kriterien auf.

Überdies wurden die vertragsrechtlichen Festlegungen - mit Ausnahme der Regelung bezüglich Mehr- und Mindermengen - önormkonform festgelegt.

Gute Kongruenz zwischen den ausgeschriebenen und den in den

Schlußrechnungen aufscheinenden Massen war nur partiell gegeben.

Dies ist aus den nachstehenden Gegenüberstellungen der diversen Leistungsgruppenbeträge ersichtlich.

Angemerkt wird, daß ein derartiger Vergleich die Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Massenübereinstimmungen nur bedingt widerspiegelt, da die Übereinstimmung der einzelnen Positionsmassen (Ausschreibung-Schlußrechnung) dadurch nicht erfaßt wird.

Erkennbar sind jedoch die durchschnittlichen Differenzen zwischen den Angebots- und Schlußrechnungsbeträgen, die indirekt Aufschlüsse über die durchschnittlichen Massendifferenzen geben und die im konkreten Fall - speziell bei der Baugruppe I - mit rd. 9,1% (Differenz bei Baugruppe II rd. 5,7%) nicht unerheblich waren.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben bedeuteten die verhältnismäßig hohen Differenzen zu große Sicherheitsreserven bei den Ausschreibungsmassen.

Die im konkreten Fall positive Begleiterscheinung dieser Ungenauigkeiten war eine "Verbilligung" der Baumeisterarbeiten.

Dem Wohnbauträger wird - zwecks Vermeidung der Gefahr von Bieterreihungsstürzen - nahegelegt, künftighin verstärktes Augenmerk auf die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung zu legen.

BAUGRUPPE I

Leistungsgruppe	Angebotsbetrag (exkl. 1% Nachlaß)	Schlußrechnungsbetrag
03 Erdarbeiten und Sicherung der Erdarbeiten	369.811,40	305.370,18
06 Kanalisierungsarbeiten	297.954,--	265.315,--
07 Beton- und Stahlbeton- arbeiten	2,339.223,30	2,183.252,78
08 Gerüstarbeiten	136.981,--	115.052,85
09 Maurer- und Versetzar- beiten	2,031.259,--	1,882.928,27
10 Verputzarbeiten	1,111.400,20	983.399,20
11 Estricharbeiten	560.127,80	498.595,89
12 Abdichtung gegen Feuchtigkeit	107.033,10	84.202,94
13 Außenanlagen	98.453,50	90.964,83
19 Baureinigung	34.450,--	34.450,--
22 Nachträge	--	51.197,05
23 Regieleistungen	--	8.599,--
	<u>7,086.633,33</u> =====	<u>6,503.328,69</u> =====

Differenz Angebotsbetrag (100%) - Schlußrechnungsbetrag (exkl. Nachtrag u. Regie) = rd. 9,1%

BAUGRUPPE II

Leistungsgruppe	Angebotsbetrag (exkl. 2% Nachlaß)	Schlußrechnungsbetrag
03 Erdarbeiten	403.830,--	372.473,51
05 Drainagearbeiten	7.405,--	7.312,80
06 Kanalisationsarbeiten	252.575,--	194.314,--
07 Beton- u. Stahlbetonarbeiten	2,950.860,--	2,806.238,95
08 Gerüstarbeiten	162.325,--	135.453,--
09 Maurer- und Versetzar- beiten	2,169.239,--	2,069.927,01
10 Verputzarbeiten	1,520.583,--	1,417.283,58
11 Estricharbeiten	733.516,--	712.822,05
12 Abdichtung gegen Feuchtig- keit	116.894,--	106.572,60
13 Außenanlagen	96.341,--	105.785,60
19 Baureinigung	38.000,--	38.000,--
1. Nachtragsangebot vom 20.5.1987		12.210,--
2. Nachtragsangebot vom 20.7.1987		71.125,--
	<u>8,451.574,--</u> =====	<u>8,049.517,88</u> =====

Differenz Angebotsbetrag (100%) - Schlußrechnungsbetrag (exkl. Nachträge) = rd. 5,7%

Im Gegensatz zur Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung kann die Genauigkeit der Leistungserfassung nicht beanstandet werden.

Die Zusatzangebote bzw. Zusatzangebote plus Regierarbeiten betragen bei der Baugruppe I rd. 0,9% und bei der Baugruppe II rd. 1% der jeweiligen Schlußrechnungsbeträge.

Derartige Größenordnungen erscheinen dem Landesrechnungshof für Leistungen der o.a. Art noch vertretbar.

#### 1.6.1.2 Feststellungen zur Angebotseröffnung und Angebotsprüfung

Dem Pkt. IV-D der Förderungsrichtlinien, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde durch Lochen bzw. Siegeln generell nachgekommen.

Die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften weisen alle erforderlichen Angaben auf.

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

In voller Entsprechung der Förderungsrichtlinien wurden über die Angebotsprüfungen Protokolle - und davon abgeleitet - Vergabevorschläge und Vergabebegründungen erstellt.

### 1.6.1.3 Feststellungen zur Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilungen erfolgten - ohne jegliche nachträgliche Preisverhandlungen - schriftlich und innerhalb der Zuschlagsfrist an die jeweiligen Billigstbieter und zwar im konkreten Fall an die Firmen Eder und Franz.

#### BAUGRUPPE I

- o Billigstbieter: Fa. Eder
  - o Angebotsbetrag ungeprüft: S 6,916.826,37
  - o Angebotsbetrag geprüft: S 7,015.826,37
- } einschließlich  
1 % Nachlaß

Die Differenz zwischen dem geprüften und ungeprüften Angebotsbetrag ist auf einen Rechenfehler der Fa. Eder zurückzuführen.

In diesem Zusammenhang wird auf die auffällige "Anfälligkeit" dieser Firma in bezug auf Angebotsrechenfehler hingewiesen.

Die Angebotsrechenfehler der Fa. Eder beliefen sich bei der Baugruppe I auf S 101.000,--, beim Angebot für die Baugruppe II, bei der die Fa. Eder vor (und auch nach) Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereiht war, auf rd. S 550.000,--.

Derartige rechnerische Fehlleistungen bei Angebotslegungen sind - speziell angesichts der weit entwickelten Rechenhilfstechnik - nicht dazu angetan, das Vertrauen von Auftraggebern zu gewinnen.



- o Differenz zum zweitgereihten Bieter (Fa. Franz): 1,62%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 21. Juli 1986
- o Auftragssumme: S 7,015.826,37
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 6,620.334,51 } einschl.
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 6,438.295,40 } 1% Nachlaß
- o Zusatzleistungen: S 50.685,80 (einschl. 1% Nachlaß)
- o Regieleistungen: S 8.513,01 (einschl. 1 % Nachlaß)
- o Kostenerhöhung: --

BAUGRUPPE II

- o Billigstangebot: Fa. Franz
- o Angebotsbetrag ungeprüft: S 8,146.467,50 } einschl.
- o Angebotsbetrag geprüft: S 8,282.542,52 } 2% Nachlaß
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter (Fa. Eder): 0,54%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 29. Juli 1986
- o Auftragssumme: S 8,282.542,52
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 7,888.887,62 } einschl.
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 7,888.527,53 } 2% Nachlaß
- o Zusatzleistungen: 2 Angebote ( S 81.668,30 einschl.  
2% Nachlaß)
- o Regieleistungen: --
- o Kostenerhöhungen: --

#### 1.6.1.4 Feststellungen zu den vom Wohnbauträger vorgenommenen Schlußrechnungsprüfungen

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

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab nur wenige und zwar geringfügige Differenzen zwischen den anerkannten und den anzuerkennenden Massen.

Vollständigkeitshalber werden diese Differenzen, die vom Landesrechnungshof bei nachstehenden Positionen festgestellt wurden, aufgezeigt, wobei die Korrekturbeträge jeweils auf ganze Zehnschillingbeträge auf- bzw. abgerundet wurden.

\* LG 07 - Pos. 02.03 B (Baugruppe I)  
Betonfundamente B 160; EH = S 850,--/m<sup>3</sup>

Die Abrechnung dieser Position erfolgte nach dem vom Statiker erstellten und von diesem auch bemaßten Fundamentplan.

Dieser Fundamentplan weist bei den Fundamentflächen 1 und 17 des Hauses A Kotenfehler auf, die in die Abrechnung einfließen.

Aus der Berichtigung dieser Kotenfehler ergibt sich eine Massenkorrektur von - 0,69 m<sup>3</sup>.

Die daraus folgende Rechnungsberichtigung beläuft sich - bei einem Einheitspreis von S 850,--/m<sup>3</sup> - auf rd. - S 590,--.

- \* LG 03 - Pos. 03.03 A (Baugruppe I)  
Fundamentaushub; EH = S 89,20/m<sup>3</sup>

Basierend auf dem unrichtig kotierten Statiker-Fundamentplan ergab sich als Folgefehler - so wie bei Fundamentbeton - auch beim Fundamentaushub eine Massenkorrektur von - 0,69 m<sup>3</sup>.

Die Rechnungsberichtigung beträgt bei einem Einheitspreis von S 89,20/m<sup>3</sup> rd. - S 60,--.

- \* LG 07 - Pos. 05.11 Z (Baugruppe I)  
Deckenplatten B 225, 18 cm; EH = S 510,--/m<sup>2</sup>

Bei der Abrechnung der obigen Position wurde beim Haus A der Abzug von Deckenaussparungen für den Gaskamin übersehen.

Die Aussparungen für diesen Kamin, die in den Polierplänen mit 85/53 eingemaßt sind, wären gemäß ÖNORM B 2211 bei den Decken über EG und 1. OG abzuziehen gewesen (Beilage B 1).

Die Massenkorrektur beträgt  $0,53 \times 0,85 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{0,9 \text{ m}^2}$ ;  
die Rechnungsberichtigung rd. - S 460,--.

- \* Nachtragsangebot Nr. 1 vom 20.5.1987; Position 3 (Baugruppe II), Zubetonieren von Deckenlöchern; Pauschale S 6.500,--

Die o.a. Pauschale wurde laut Angebotstext (Beilagen B2,3)

"Zubetonieren von vorhandenen Deckenlöchern an der Dachgeschoßdecke von Haus "D", da der Elektriker trotz Auffor-

derung vor dem Deckenbetonieren die nötigen Elektroleitungen nicht verlegt hat. In den Arbeiten inbegriffen ist das Ausbetonieren der ausgebrochenen Bohrlöcher inkl. allen Nebenarbeiten"

für Leistungen verrechnet, die aus Verschulden des Elektrikers entstanden sind.

Gemäß dem Verursacherprinzip wären die dafür entstandenen Kosten, die sowohl in der Schlußrechnung der Fa. Franz als auch in der der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung aufscheinen, zu streichen und dem Elektriker anzulasten gewesen. Rechnungskorrektur - S 6.500,--.

Dazu ist noch anzumerken, daß - mit Ausnahme des o.a. Falles - seitens des Wohnbauträgers konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen wurde.

Die Schlußfolgerung, daß es sich im konkreten Fall um ein Versehen gehandelt hatte, ist daher zulässig.

Die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Differenzen zwischen den anerkannten und anzuerkennenden Leistungen sind angesichts der Tatsache, daß es sich um 2 Baumeisterabrechnungen mit einer Vielzahl von Positionen handelte äußerst geringfügig.

Sowohl die Art der vom Landesrechnungshof aufgezeigten und dem Wohnbauträger zur Kenntnis gebrachten Fehler - nämlich Fehler die "passieren" können - als auch die Anzahl und die Größenordnung derselben sind ein Indiz für die überaus große Sorgsamkeit bei der durch den Wohnbauträger vorgenommenen Massen- und Schlußrechnungsprüfung.

Hervorgehoben wird auch die Objektivität der Prüfung; so wurden seitens der Bauaufsicht die von den Baufirmen in der Schlußrechnung verrechneten Massen nicht nur "nach unten", sondern - den Tatsachen korrekt angepaßt - auch "nach oben" korrigiert.

Angeregt wird, als Zusatzleistungen angebotene Arbeiten in der Schlußrechnung als solche zu deklarieren und nicht - wie im konkreten Fall beispielsweise bei den Positionen 0701d, 0911c und 1203c der Leistungsgruppe 07 (Baugruppe I) geschehen - die Numerierung der Positionen derart zu gestalten, als ob diese bereits im Leistungsverzeichnis enthalten gewesen wären.

Abschließend wird noch festgestellt, daß die in Regie angeordneten Arbeiten sinnvollerweise in Regie auszuführen waren und die Preisangemessenheit der diversen Zusatzangebote die

- o Rohrverkleidungen
- o Aufzahlungen für Polystyrolschaumstoffplatten
- o Notausstiegklappen
- o Mülleimerplatzwände
- o Schachtdeckel
- o Blumentröge
- o diverse Versetzarbeiten
- o Feuchtigkeitsisolierungen

betrafen, im wesentlichen gegeben war.

### 1.6.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Zu den nachfolgend angeführten Professionistenarbeiten wird vorweg und generell festgestellt:

- \* Die Ausschreibungsunterlagen weisen in den "Besonderen Bestimmungen für den geförderten Wohnhausbau in der Steiermark" und in den "Besonderen Bestimmungen des Auftragnehmers", die für alle Professionisten gleichlautend sind, alle vertragsrechtlich relevanten Angaben auf.
- \* Die über die diversen Angebotseröffnungen erstellten Niederschriften weisen alle hiezu wesentlichen Angaben auf.
- \* Die Kennzeichnung der Angebote - im konkreten Fall durch Lochen - erfolgte in Entsprechung der Förderungsrichtlinien.
- \* Die Angebotsprüfungen erfolgten - unter Erstellung von Angebotsprüfprotokollen, Preisspiegeln, Vergabevorschlägen und Vergabebegründungen - sorgsam und unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinienvorgaben.
- \* Die Zuschlagserteilungen erfolgten in allen Fällen - schriftlich, innerhalb der in den Ausschreibungsunterlagen vorgegebenen Zuschlagsfristen, ohne nachträgliche Preisverhandlungen - an die jeweiligen Billigstbieter.
- \* Hervorzuheben ist, daß die Kosten für Behebung diverser, während der Bauphase entstandener Schäden nicht in die Schlußrechnungen aufgenommen, sondern konsequent nach dem Verursacherprinzip, gemäß der Kommunalhaftung, allen am Bau tätigen Firmen - anteilmäßig zur Auftragssumme - angelastet wurden.

Angeregt wird, die Firmen dazu zu veranlassen, daß in den Schlußrechnungen Leistungszeiträume angeführt werden; im konkreten Fall fehlten diese Angaben bei den Spengler-, Dachdecker-, Fliesenleger-, Glaser-, Schlosser- sowie den Maler- und Anstreicherarbeiten.

Außerdem wird empfohlen, sich bei beschränkten Ausschreibungen vor Zusendung der Ausschreibungsunterlagen das Interesse der potentiellen Bieter zu sichern.

Derart kann verhindert werden, daß, wie beispielsweise bei den Dachdeckerarbeiten, von 7 zur Offertlegung eingeladenen Firmen nur 4 Angebote gelegt werden.

Angemerkt wird, daß alle nachfolgend angeführten Beträge keine USt enthalten.

### 1.6.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

Die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 28. März 1986.

Laut Ausschreibung (Beilage P 1) waren die o.a. Arbeiten für beide Baugruppen - die Baugruppe I umfaßt die Häuser A und B, die Baugruppe II die Häuser C und D - getrennt anzubieten.

Tatsächlich wurden jedoch, wie aus den Angebotsschreiben und den Angeboten (Beilage P 2) ersichtlich - die Leistungen für beide Baugruppen in einem angeboten.

Zum Angebotsabgabetermin am 22. April 1986 langten 9 Offerte - allesamt ohne Rechenfehler - ein.

Diese Offerte wurden von folgenden Firmen, mit den u.a. Beträgen (exkl.USt) gelegt.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fürnschuß, Frauental	S 881.685,--	S 881.685,--
Lieb-Bau-Weiz, Graz	S 927.810,--	S 927.810,--
Rössl, Krottendorf	S 960.682,--	S 960.682,--
Pregartner, Graz	S 1,001.158,--	S 1,001.158,--
Quitt, Strass	S 1,022.115,--	S 1,022.115,--
Hübler, Weiz	S 1,046.489,--	S 1,046.489,--
Wallner-Leeb-Huber, Graz	S 1,114.334,06	S 1,114.334,06
Steyer, Ilz	S 1,201.020,--	S 1,201.020,--
Wagner, Scheifling	S 1,387.898,--	S 1,387.898,--



- o Billigstbieter: Firma Fürnschuß
- o Angebotsbetrag geprüft: S 881.685,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,23%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 881.685,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 909.494,04
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 907.180,29

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte nach der "Standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau".

Trotz der (betragsmäßig) guten Übereinstimmung zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme war die Ermittlung der Ausschreibungsmassen, die auf Grundlage der Polierpläne erfolgte, ungenau.

Dies zeigt sich darin, daß - bei insgesamt 21 in der Schlußrechnung aufscheinenden Positionen - bei 12 Positionen Differenzen von mehr als 10% zwischen den Ausschreibungs- bzw. Auftragsmassen und den Schlußrechnungsmassen auftraten.

Die Leistungserfassung wurde genau vorgenommen; dies ist daraus ersichtlich, daß nur ein Zusatzangebot (S 43.484,29), das eine unter den konkreten Umständen sinnvolle Verbesserung der Wärmedämmung brachte, gelegt wurde.

Dieses Zusatzangebot betraf den Aufpreis von (Glaswolle) WDPL 5 auf FDPL 5.

Der vom Wohnbauträger anerkannte Aufpreis war angemessen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte - basierend auf (vom

Auftragnehmer beigestellten) nachvollziehbaren Massenaufstellungen - genau und objektiv; so wurde beispielsweise eine vom Auftragnehmer ausgeführte und in der Schlußrechnung nicht verrechnete Leistung vom Wohnbauträger hinzugefügt.

Im Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der Zimmermannsarbeiten fielen keine Kostenerhöhungen an.

### 1.6.2.2 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten erfolgte - unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien - beschränkt.

Zum Angebotsabgabetermin am 22. April 1986 langten - von 7 zur Offertlegung eingeladenen Firmen - 4 Angebote mit nachstehenden Beträgen (exkl.USt) ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Panther, Graz	S 741.874,--	S 741.874,--
Fuchs, Graz	S 1,046.313,66	S 1,046.313,66
Altenburger, Graz	S 1,062.467,--	S 1,062.467,--
Fischer, Graz	S 1,179.266,--	S 1,179.266,--

- o Billigstbieter: Firma Panther
- o Angebotsbetrag geprüft: S 741.874,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 41,04%!  
(ca. S 304.000,--)
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 741.874,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 626.357,57
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 626.650,79
- o Kostenerhöhungen: 2,3% per 1.5.1986 (S 14.412,79)  
2,4% per 1.5.1987 (S 5.772,76)

Das Leistungsverzeichnis wurde nach der "Standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau" erstellt. Aufzeigenswert ist die große Differenz von 41,04% zwischen dem 1.-und 2. gereihten Bieter.

Die Differenz zwischen der Auftragssumme und der korrigierten Schlußrechnungssumme beträgt - 115.223,21 bzw. - 15,53%; davon entfallen ca. 46.000,-- auf den Wegfall von nachstehenden 6 Positionen:

- o Asbestzement (AZ) - Wellplatten
- o AZ-Wellplatten - Ausnehmungen
- o AZ-Wellplatten - Blitzableiter
- o AZ-Wellplatten - Dunstaufsätze
- o AZ-Wellplatten - Wandanschluß unten
- o AZ-Verkleidungen von Fenster u. Türleibungen

Ein Großteil dieser entfallenen Leistungen war entweder bei den Spenglerarbeiten ausgeschrieben oder wurde vom Spengler als Zusatz angeboten.

Unter Berücksichtigung des Entfalls der o.a. Positionen beträgt die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ca. S - 69.000,--; dies entspricht einem Prozentsatz von - 9,3%, der die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung widerspiegelt.

Die Leistungserfassung war genau; Zusatzangebote waren nicht erforderlich.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger - anhand nachvollziehbarer Abrechnungsunterlagen - gewissenhaft vor-  
genommen.

Vom Landesrechnungshof waren keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und verrechneten Massen festzustellen.

Hervorzuheben ist die objektive Prüfung durch den Wohnbauträger; im konkreten Fall wurde die vom Auftragnehmer gelegte Schlußrechnung nach oben korrigiert (+ S 293,22).

Die vom Wohnbauträger anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.6.2.3 SPENGLERARBEITEN I (Dach)

Die Ausschreibung der Spenglerarbeiten erfolgte beschränkt; zum Angebotsabgabetermin am 22. April 1986 langten - von 4 zur Offertlegung geladenen Firmen - 3 Angebote mit nachstehenden Beträgen (exkl.USt) ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fuchs, Graz	S 619.832,54	S 424.650,66
Reiter, Graz	S 642.523,28	S 544.327,28
Lintschinger, Graz	S 717.966,--	S 601.750,--
Fladischer, Graz	nicht angeboten	

Die Differenz der ungeprüften und geprüften Angebotsbeträge, die beim Billigstbieter S 195.181,88 betragen, begründet sich nicht in fehlerhaften Angeboten, sondern ist auf den Entfall der Alu- Außenfensterbänkepositionen zurückzuführen, die nicht in Auftrag gegeben wurden. Der Grund hiefür war, daß die Angebotspreise dem Wohnbauträger offensichtlich zu hoch erschienen und in weiterer Folge eine gesonderte Ausschreibung der Außenfensterbänke vorgenommen wurde (siehe Spengler II).

Aufgrund der Angebotsbeträge, die einschließlich der Alufensterbänke durchwegs mehr als S 500.000,-- exkl.USt betragen, wären - gemäß Pkt. IV B der Förderungsrichtlinien - mindestens 5 Firmen zur Angebotslegung einzuladen gewesen.

Im gegenständlichen Fall erging die Einladung zur Angebotslegung - in Abweichung zu den o.a. Richtlinien - nur an 4 Bieter.

- o Billigstbieter: Firma Fuchs
- o Angebotsbetrag geprüft: S 424.650,66
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 28,18%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 424.650,66
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 602.251,91
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 535.639,89
- o Kostenerhöhungen: --

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte nach der "Standardisiergen Leistungsbeschreibung für den Hochbau".

Die Massenermittlung wurde ungenau vorgenommen. Dies geht u.a. aus der Gegenüberstellung der Schluß- und Ausschreibungsmassen hervor; daraus ist zu ersehen, daß 7 von 12 verrechneten Positionen Massendifferenzen von mehr als 20% aufweisen.

Die Leistungserfassung erfolgte ebenfalls ungenau; so waren - in 2 Zusatzofferten angebotene - Zusatzarbeiten um insgesamt S 132.466,67 erforderlich.

Diese Zusatzleistungen, die dem Landesrechnungshof preisangemessen erscheinen und bei dessen auch der im Hauptangebot offerierte 2%ige Nachlaß berücksichtigt wurde, betrafen

o Giebelleisten	S	90.814,02
o Wasserspeier	S	10.440,--
o Balkonverkleidungen	S	21.004,05
o nachträgliche Montage von Entlüfterkästen	S	10.208,--
		<hr/>
		S 132.466,67
		=====

Zwei Positionen des Leistungsverzeichnisses, die Pos. 45.03 A und 45.03 E, die Dehnungsausgleiche bei Alu-Rinnen betrafen und insgesamt S 31.065,-- betragen, wurden nicht ausgeführt.

Festgestellt wird, daß der Entfall der o.a. Positionen keinen Konnex zu den Zusatzleistungen hatte und die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme + S 110.989,23 bzw. 26,14 % betrug.

Die vom Wohnbauträger - auf Grundlage von nachvollziehbaren Abrechnungsunterlagen - vorgenommene Schlußrechnungsprüfung wurde sorgsam durchgeführt.

Zwischen Angebotsabgabe und Bauausführung fielen keine Kosten-  
erhöhungen an.



#### 1.6.2.4 SPENGLERARBEITEN II (Alu-Fensterbänke)

Da dem Wohnbauträger die Angebotspreise der bei den Spenglerarbeiten I ausgeschriebenen Alu-Außenfensterbänke zu hoch erschienen, wurden diese Bauteile gesondert ausgeschrieben.

Die Ausschreibung erfolgte beschränkt; von 4 zur Offertlegung eingeladenen Firmen langten 3 Angebote ein.

Als Billigstbieter wurde die Firma Eisenhof/Liezen ermittelt; der Angebotsbetrag der o.a. und in weiterer Folge beauftragten Firma belief sich auf S 81.004,--, der Schlußrechnungsbetrag auf S 86.627,66 exkl.USt.

Die Vermutung des Wohnbauträgers bezüglich der hohen Angebotspreise für die Fensterbänke bei der Erstausschreibung der Spenglerarbeiten erwies sich als richtig.

Dies zeigt der Vergleich der beiden Offerte; die gleichen Leistungen wurden in einem Fall mit S 130.073,44 (S 132.728,-- minus 2 % Nachlaß), im anderen Fall mit S 81.004,- angeboten.

Die Differenz von - S 49.069,44 ergab sich als Folge der vom Wohnbauträger vorgenommenen fachkundigen sachlichen Angebotsprüfung der Hauptausschreibung und der daraufhin erfolgten gesonderten Ausschreibung der Außenfensterbänke.

Die fehlenden Angaben über die Zuschlagsfristen in den Angebotsschreiben werden vom Landesrechnungshof nur vollständigheitshalber aufgezeigt. Kostenerhöhungen fielen keine an.

1.6.2.5 TISCHLERARBEITEN - Fenster

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 28. März 1986 (Beilage P 1); dazu widersprechend wurde allerdings die Ausschreibung in der Vergabebegründung des Wohnbauträgers als beschränkt deklariert (Beilage P 3).

Festgestellt wird, daß unter den gegebenen Umständen (Angebotsbetrag unter S 1,000.000,-- exkl.USt) auch eine beschränkte Ausschreibung mit 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen richtlinienkonform gewesen wäre.

Zum Angebotsabgabetermin am 22. April 1986 langten von 6 erwarteten (eingeladenen) Bietern 3 Offerte ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Zöscher, Graz	S 790.760,--	S 790.760,--
Wallner-Leeb-Huber, Graz	S 869.679,40	S 869.679,40
Wagner, Scheifling	S 1,529.085,--	S 1,529.103,--
Walch, Graz	nicht angeboten	
Kapo, Pöllau	- " -	
Holzalpfel, Frohn- leiten	- " -	

- o Billigstbieter: Firma Zöscher
- o Angebotsbetrag geprüft: S 790.760,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 9,98%

- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 790.760,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 806.970,--
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 806.970,--
- o Kostenerhöhungen: 4,6% per 1. Mai 1986 (S 37.120,62)

Die vom Wohnbauträger erstellte Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte fachkundig - die Massenermittlung und Leistungserfassung genau.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde gewissenhaft durchgeführt.

Die verrechnete Kostenerhöhung entsprach der anzuerkennenden; die vom Auftragnehmer mit S 33.731,35 unrichtig ermittelte Kostenerhöhung wurde vom Wohnbauträger auf S 37.120,62 "hinaufkorrigiert".

Die objektive und faire Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Rechnungsprüfung ist hervorzuheben.

Empfohlen wird, in der Schlußrechnung aufscheinende Zusatzleistungen als solche zu deklarieren und nicht - wie im gegenständlichen Fall bei der Pos. 16 "Aufzahlung für das Ausbilden eines Alu-Anfahrsschutzes bei den Balkontüren" ( S 7.800,-- ) gehandhabt - die Numerierung der Leistungsverzeichnispositionen des Angebotes fortzusetzen.

1.6.2.6 TISCHLERARBEITEN - Türen

Wie die Tischlerarbeiten-Fenster wurden die o.a. Arbeiten in der Grazer Zeitung vom 28. März 1986 öffentlich ausgeschrieben und in der Vergabebegründung ebenfalls als beschränkt angeführt.

Zum Angebotsabgabetermin am 22. April 1986 langten von 9 erwarteten (eingeladenen) Firmen 7 Offerte ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Zöscher, Graz	S 625.470,--	S 754.680,--
Mauthner, Weiz	S 766.924,48	S 766.924,48
Wallner-Leeb-Huber, Graz	S 816.248,--	S 775.435,60
Zirngast, Graz	S 789.600,--	S 789.600,--
Herritsch, Graz	S 894.540,--	S 894.540,--
Holzapfel, Frohn- leiten	S 1,035.262,--	S 1,035.262,--
Wagner, Scheifling	S 1,041.794,--	S 1,041.794,--
Walch, Graz	nicht angeboten	
Kapo, Pöllau	- " -	

Die aus der obigen Aufstellung ersichtlichen großen Differenzen der ungeprüften und geprüften Angebotsbeträge bei den Offerten der Firmen Zöscher und Wallner-Leeb-Huber sind nicht auf fehlerhafte Angebotslegungen zurückzuführen, sondern begründen sich darin, daß 4 Positionen, die im Leistungsverzeichnis zwar textiert, aber nicht anzubieten waren, nachträglich - jedoch innerhalb der Angebotsfrist - auf Ersuchen des Wohnbauträgers angeboten wurden und daher in den Offerten der beiden o.a. Firmen, die ihre Angebote frühzeitig legten, nicht aufscheinen.

Den übrigen Bietern, die ihre Angebote zum Zeitpunkt des Ergänzungsersuchens durch den Wohnbauträger noch nicht abgegeben hatten, war es möglich, diese 4 Positionen im Hauptoffert anzubieten.

- o Billigstbieter: Firma Zöscher
- o Angebotsbetrag geprüft: S 754.680,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,62 %
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 754.680,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 725.020,--
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 729.610,--
- o Kostenerhöhung: 4,6% per 1. Mai 1986 (S 33.562,06)

Das vom Wohnbauträger fachkundig textierte Leistungsverzeichnis weist genaue Massenermittlungen und Leistungserfassungen auf.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam und objektiv; sowohl die vom Auftragnehmer gelegte Schlußrechnung als auch die von diesem errechnete Kostenerhöhung wurde vom Wohnbauträger korrekterweise nach oben korrigiert.

1.6.2.7 KUNSTSTEINARBEITEN

Die Ausschreibung der Kunststeinarbeiten erfolgte beschränkt.

Von allen 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1986 Offerte - alle-  
samt fehlerfrei - ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Harmtodt, Feldbach	S 483.635,--	S 483.635,--
Pirstner, Frohn- leiten	S 477.190,--	S 488.890,--
Mild, Pischels- dorf	S 508.022,--	S 508.022,--
Kaindlbauer, Graz	S 569.330,--	S 569.330,--
Franz, Graz	S 633.750,--	S 633.790,--

- o Billigstbieter: Firma Harmtodt
- o Angebotsbetrag geprüft: S 483.635,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,09 %
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 483.635,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 535.307,83
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 527.114,59
- o Kostenerhöhung: 3 % per 1. Mai 1986 (S 15.960,29)

Die fachkundige Textierung des Leistungsverzeichnisses er-

folgte durch den Wohnbauträger.

Die Differenz von ca. S 43.500,-- (ca. 9%) zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist sowohl auf teilweise mangelnde Übereinstimmung zwischen den Ausschreibungs- und tatsächlichen Massen als auch auf Zusatzleistungen zurückzuführen.

Von 9 in der Schlußrechnung nach dem Leistungsverzeichnis verrechneten Positionen weisen 4 Positionen Massendifferenzen von mehr als 10% auf.

Die in 2 - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes - preisangemessenen Zusatzangeboten offerierten Leistungen beliefen sich laut Schlußrechnung auf S 65.664,74.

Davon betragen die Aufpreisleistungen zu ausgeschriebenen Arbeiten S 23.495,48 und die zusätzlich angebotenen Arbeiten, die im wesentlichen die Gestaltung der Hauseingangsbereiche aus Granit betrafen, S 42.169,26.

Festgestellt wird, daß die den Hauseingangsbereich betreffenden Zusatzleistungen im Leistungsverzeichnis zwar unter den Positionen 10 - 12 — jeweils gleich wie im Zusatzangebot lautend — textiert (Beilage P 4), jedoch nicht anzubieten waren.

Für den Landesrechnungshof ist es nicht einsichtig, warum die o.a. Positionen - wenn auch nur als Variantenangebot - nicht bereits im Hauptangebot und damit unter Konkurrenzdruck zu offerieren waren.

Aufwendig zu prüfende und ohne Konkurrenz erstellte Zusatzangebote sollten nicht provoziert, sondern so weit wie möglich vermieden werden.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte - auf Grundlage nachvollziehbarer Abrechnungsunterlagen - sorgsam.

Positiv ist in diesem Zusammenhang die konsequente Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Zurechnung von Kosten, die infolge von Beschädigungen bereits fertiggestellter Leistungen anfielen, hervorzuheben.

Der der Firma Harmtodt im konkreten Fall zu recht gebührende Betrag von S 5.041,85 für die Behebung von Bauschäden, die von anderen Auftragnehmern verursacht wurden, wurden vom Wohnbauträger aus der Schlußrechnung gestrichen und dem Prinzip der Kommunalhaftung unter Einrechnung der Kostenerhöhung folgend, allen Auftragnehmern - im anteiligen Verhältnis zur Auftragssumme - verrechnet.

Die vom Wohnbauträger anerkannte Kostenerhöhung entsprach der anzuerkennenden.



#### 1.6.2.8 GLASERARBEITEN

Bei den beschränkt ausgeschriebenen Glaserarbeiten langten bis zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1986 von allen 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Egger, Graz	S 227.653,18	S 227.653,18
Kössler, Graz	S 257.750,--	S 257,750,--
Mayerhofer, Graz	S 265.090,--	S 265.090,--
Zemann, Graz	S 277.416,--	S 277.416,--
Meisl, Graz	S 332.625,40	S 332.625,40

- o Billigstbieter: Firma Egger
- o Angebotsbetrag geprüft: S 227.653,18
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 13,22%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 227.653,18
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 240.257,84
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 232.816,--
- o Kostenerhöhungen: 2,8% per 1. Februar 1987 (S 6.518,85)  
3,5% per 1. Mai 1987

Das Leistungsverzeichnis wurde vom Wohnbauträger fachkundig textiert.

Die Leistungserfassung und Massenermittlung erfolgten mit

gebotener Sorgfalt; Zusatzangebote waren nicht erforderlich.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde korrekt vorgenommen; die in der Schlußrechnung verrechneten und teilweise von den Angebotseinheitspreisen unterschiedlichen Preise ergaben sich durch lineare Flächen - Preisumrechnungen der ausgeschriebenen und der - von diesen zum Teil abweichenden - tatsächlichen Fensterflächen.

Die 2 vom Wohnbauträger anerkannten Kostenerhöhungen entsprechen den anzuerkennenden.

#### 1.6.2.9 JALOUSIEN

Die Ausschreibung für das Beistellen, Liefern und Montieren der Jalousien erfolgte beschränkt.

Zur Angebotslegung wurden 3 Firmen eingeladen; bis zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1986 langten 3 Offerte ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Hella, Graz	S 83.602,--	S 83.602,--
Eisenhof, Liezen	S 84.944,--	S 84.944,--
Plastica, Graz	S 88.246,--	S 88.246,--

- o Billigstbieter: Firma Hella
- o Angebotsbetrag geprüft: S 83.602,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,6%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 83.602,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 78.829,--
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 78.829,--
- o Kostenerhöhung: 3,9% per 1. Februar 1987 (S 3.074,32)

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte - mit genauer Massen- und Leistungserfassung - durch den Wohnbauträger.

Die Schlußrechnungsprüfung einschließlich der Anerkennung der in Rechnung gestellten Kostenerhöhung war korrekt.

1.6.2.10 BODENVERLEGEARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten, die in einer Standard- und 2 Variantenausführung anzubieten waren, erfolgte beschränkt.

Zur Angebotsabgabe im April 1987 langten - von 6 zur Offertlegung eingeladenen Firmen - 5 Angebote ein.

Nach Prüfung der Angebote entschied sich der Wohnbauträger für die Ausführung der Variante I, die am billigsten, und zwar zu nachstehenden Beträgen, angeboten wurde.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Hostra, Graz	S 425.580,--	S 425.580,--
Inku, Graz	S 434.900,--	S 434.900,--
Kettele, Feldbach	S 436.405,--	S 436.405,--
Diesel, Graz	S 440.945,--	S 440.945,--
Schuster, Graz	S 470.315,--	S 470.315,--
Schreiner, Graz	nicht angeboten	

- o Billigstbieter: Firma Hostra
- o Angebotsbetrag geprüft: S 425.580,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,19%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 13. Mai 1987
- o Auftragssumme: S 425.580,--

- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 404.854,48
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 402.974,02
- o Zusatzleistungen: S 25.100,68
- o Kostenerhöhung: --

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte durch den Wohnbauträger; in den Ausschreibungsunterlagen (Angebots-schreiben) scheinen keine Angaben über Zuschlagsfristen auf (Beilage P 5).

Die Ermittlung der Ausschreibungsmassen wurde - ebenso wie die Schlußrechnungsprüfung - genau vorgenommen.

Die mit S 25.100,68 verrechneten und in der Endabrechnung aufscheinenden Zusatzleistungen sind nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes preisangemessen und betrafen Aufpreise für rollstuhlgeeignete PVC - bzw. Teppichbeläge in den Behindertenwohnungen.

Kostenerhöhungen fielen zwischen Angebotsabgabe und Ausführung der Arbeiten keine an.

1.6.2.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt.

Von allen 4 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1986 Offerte ein.

Bieter	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Tobler, St.Stefan/ Leoben	S 293.660,90	S 293.660,90
Gnus, Graz	S 372.865,01	S 373.132,55
Gigerl, Graz	S 411.315,--	S 411.315,--
Fasser, Graz	S 308.495,--	S 413.471,--

o Billigstbieter: Firma Tobler

o Angebotsbetrag geprüft: Maler 256.012,90

Anstreicher 37.648,--

293.660,90

=====

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 27,06%

o beauftragte Firma: Billigstbieter

o Zuschlagserteilung: 1. September 1986

o Auftragssumme: S 293.660,90

o Schlußrechnungssumme ungeprüft:

Maler 305.090,44

Anstreicher 49.421,60

354.512,54

=====

o Schlußrechnungssumme geprüft:

Maler	298.893,47
Anstreicher	<u>51.825,58</u>
	<u>350.719,05</u>

o Zusatzleistungen: Maler S 48.816,38  
Anstreicher S 35.213,60

o Kostenerhöhungen:

Anstreicher 3,2% per 1. Mai 1986	(S 1.658,42)
Maler 3,5% per 1. Mai 1986	(S 10.461,27)
2,4% per 1. Mai 1987	(S <u>7.424,51</u> )
	S 19.544,20

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte nach der "Standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau".

Die Angebotsprüfungen erfolgten gewissenhaft.

Die vom Wohnbauträger vorgenommene sach- und fachkundige Prüfung ist u.a. daraus zu ersehen, daß diverse Unterpreise bzw. Überpreise beim Angebot der Firma Tobler erkannt und darüber schriftliche Aufklärung verlangt wurde (Beilagen P 6,7).

Für die fachkundige Angebotsprüfung spricht insbesondere die Tatsache, daß vom Wohnbauträger - nach Rücksprache mit dem Bieter - entgegen dem Pkt. 2.11.5.2 "Bereinigung von Rechenfehlern" der ÖNORM A 2060

"Stimmt bei Verträgen mit Einheitspreisen der Preis für eine Position mit dem Produkt aus Menge und Einheitspreis nicht überein, so gelten die angegebene Menge und der vereinbarte Einheitspreis"



der angebotene Einheitspreis korrigiert wurde.

Dies geschah bei der Pos. 03.02 B (Aufzählung Kalkfarbe Fungizid). Diese Position bei der 625 m<sup>2</sup> ausgeschrieben waren, wurden von der Firma Tobler - offensichtlich irrtümlich - zu einem Einheitspreis von S 1.200,--/m<sup>2</sup> angeboten (Beilage P 8).

Der Positionspreis, der aus dem Produkt von Menge mal Einheitspreis - im konkreten Fall 625 x 1.200,-- = S 750.000,-- - zu ermitteln ist, wurde von der Firma Tobler ebenfalls um S 1.200,-- also gleich dem Einheitspreis, angeboten.

Die Korrektur durch den Wohnbauträger erfolgte derart, daß der Positionspreis beibehalten und ein neuer, nunmehr realistischer Einheitspreis durch die Division  $S 1.200,--/m^2/625 m^2 = S 1,92/m^2$  ermittelt wurde.

Die Ausschreibungsmassenermittlung der Anstreicherarbeiten war ungenau. Von 4 gemäß Leistungsverzeichnis beauftragten Positionen (Auftragssumme S 37.648,--) scheinen 3 Positionen mit einer Summe von S 16.611,98 in der Schlußrechnung (S 51.825,58) auf; eine Position, das Streichen von Kellerfenstern (S 6.240,--), entfiel.

Die Leistungserfassung der Anstreicherarbeiten war trotz der - im Verhältnis zur Auftragssumme - hohen Zusatzleistungen von S 35.216,60 gut.

Die nach Meinung des Landesrechnungshofes preisangemessenen Zusatzleistungen betrafen den Anstrich der erst später hergestellten 4 Parkplatzüberdachungen.

Bei den Malerarbeiten kann die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Leistungserfassung hervorgehoben werden.

Die Zusatzleistungen bei den Malerarbeiten, die das Streichen der Balkonuntersichten und die Parkplatzmarkierungen betrafen, beliefen sich auf S 48.816,38.

Unangemessen hoch erscheint dem Landesrechnungshof der mit S 98,--/m<sup>2</sup> angebotene und auch derart verrechnete Einheitspreis für das Streichen der Balkonuntersichten (246,98 m<sup>2</sup>).

Von den Zusatzleistungen waren zumindest die Parkplatzmarkierungen zum Zeitpunkt der Ausschreibung abzusehen und hätten daher bereits in die beschränkte Ausschreibung aufgenommen werden können.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte anhand transparenter und übersichtlicher Abrechnungsunterlagen gewissenhaft und objektiv.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

Die gewissenhafte Prüfung zeigt sich u.a. darin, daß die vom Auftragnehmer bei den Malerarbeiten errechnete Kostenerhöhung, die durch Summierung der Prozentsätze von 3,5% und 2,4% erfolgte vom Wohnbauträger insoferne nach oben korrigiert wurde, als die Erhöhungen richtigerweise mit getrennten Prozentsätzen errechnet wurden.

Diese zwar im gegenständlichen Fall monetär irrelevante Korrektur ist ein Indiz für die faire Prüfung durch den Wohnbauträger.

1.6.2.12 SCHLOSSERARBEITEN I (Stiegegeländer, Balkongeländer,  
Blumentröge, Hauseingangstüren)

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt.

Von 3 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen wurden - bis zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1986 - von 2 Bietern Offerte gelegt.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Brandstätter, Frohnleiten	S 227.235,--	S 227.235,--
Pertassek, Graz	S 246.690,--	S 246.690,--
Heidenreich, Graz	nicht angeboten	

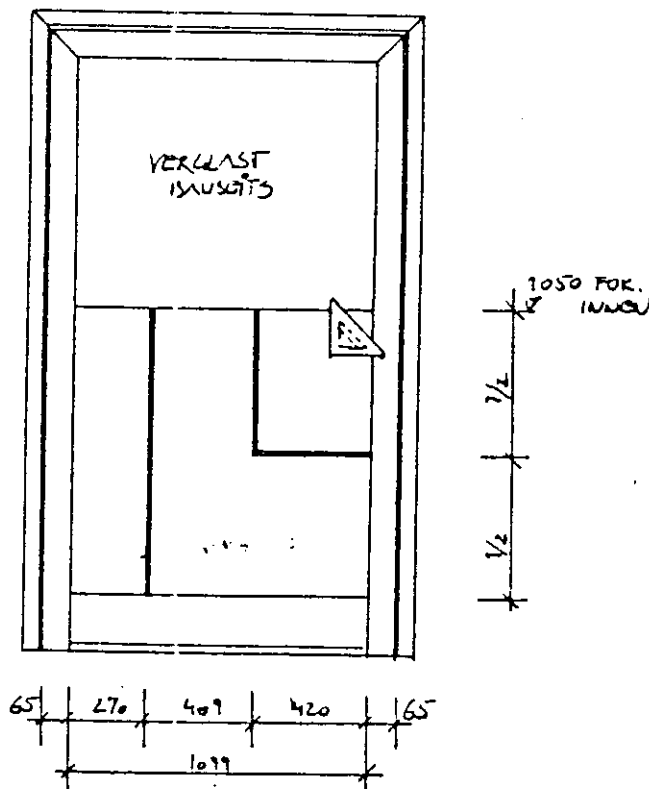
- o Billigstbieter: Firma Brandstätter
- o Angebotsbetrag geprüft: S 227.235,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,56%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 227.235,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 265.331,--
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 264.731,--davon
- o Zusatzleistungen: 3 Angebote ( S 37.284,--)
- o Kostenerhöhungen:
  - Gewichtsschlosser: 2,5% per 1. April 1987 (S 4.063,68)
  - Leichtmetall: 3,9% per 1. Februar 1987 (S 2.531,10)

Die fachkundige Textierung des Leistungsverzeichnisse, dem auch Detailskizzen beigelegt waren, wurde vom Wohnbauträger vorgenommen.

Die Ermittlung der Ausschreibungsmassen erfolgte genau; dies zeigt nicht nur die gute Übereinstimmung zwischen der Auftragssumme (S 227.235,--) und den nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Arbeiten (S 227.447,--), sondern auch die Kongruenz der ausgeschriebenen und ausgeführten Massen.

Die Leistungserfassung kann trotz des Umstandes, daß die beauftragten Zusatzleistungen 16,4% der Auftragssumme ausmachten, als gut angesehen werden.

Von den insgesamt mit S 37.284,-- in Rechnung gestellten Zusatzleistungen betrafen allein S 24.300,-- eine Aufzahlung für die Herstellung von 5 Stück Leichtmetall-Türfüllungspaneele (Aufpreis pro Stück S 4.860,--) bei den Hauseingangstüren.



Die Ausführung der Türblätter mit den LM-Paneelen, die annähernd die halben, und zwar unteren Türblattflächen betrafen, erfolgte aus gestalterischen Gründen; bei der ursprünglichen und auch ausgeschriebenen Konstruktion waren Glasfüllungen mit (Sicherheitshart) Isolierglas vorgesehen.

Angesichts der Tatsache, daß das gesamte vom Billigstbieter unter der Position 5 des Hauptoffers angebotene (für eine Glasfüllung gerichtete) Hauseingangstürelement S 12.980,-- je Stück betrug, erscheint der Aufpreis von S 5.310,--/Stück (S 4.680,-- Schlosser + S 450,-- Maler) - speziell im Hinblick darauf, daß die ausgeschriebene Glasfüllung (in der Größe des Leichtmetallpaneels) nur ca. S 1.200,--/Stück gekostet hätte - unverhältnismäßig hoch.

Unter Abzug der der Paneelfläche entsprechenden Glasfüllung ergibt sich für die o.a., aus formalen Aspekten nachträglich geänderte Türfüllung ein effektiver Aufpreis von S 4.100,-- (S 5.310,-- minus S 1.200,--) je Stück; d.h., die Mehrkosten für die Zusatzleistung betragen rd. 31,6% des ursprünglich, lt. Hauptoffer für das Haustüreingangselement angebotenen Positionsbetrages.

Die restlichen Zusatzleistungen - 4 Sandfilterabdeckungen, 1 Gitterrost sowie je 4 Türfeststeller und Türpuffer - beliefen sich auf S 12.984,--.

Die o.a. Zusatzleistungen wurden auf Preisbasis der jeweiligen Angebotslegungen erstellt und daher richtigerweise nicht valorisiert.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte korrekt; die auf die Leistungen des Hauptangebotes verrechneten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.6.2.13 SCHLOSSERARBEITEN II (Überdachung Behindertenparkplätze)

Laut Vergabebegründung erfolgte die Ausschreibung der o.a. Arbeiten, die ursprünglich nicht vorgesehen und daher bei den Schlosserarbeiten I nicht ausgeschrieben waren, beschränkt.

Das Fehlen eines Angebotseröffnungsprotokolls und die Eingangsdaten (25.9.1987; 4.9.1987; 4.9.1987) der 3 vorhandenen, jeweils auf Firmenpapier unterschiedlich textierten Angebote weisen jedoch auf eine freie Vergabe unter Einholung von Vergleichsanboten hin.

Diese Vorgangsweise der Angebotseinholung war im gegenständlichen Fall jedoch richtlinienkonform, da die Auftragssumme für die Überdachung von 4 Behindertenparkplätzen weniger als S 100.000,-- exkl. USt betrug.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft (= ungeprüft)</u>
Fa. Kellner/Graz	S 99.900,--
Fa. Stengl/Graz	S 108.960,--
Fa. Reicher/Graz	S 118.400,--

Anzumerken ist noch, daß vom Wohnbauträger bereits am 11. Mai 1987 ein Zusatzangebot über die Parkplatzüberdachungen beim Auftragnehmer der Schlosserarbeiten I, der Firma Brandstätter, einholt worden war.

Dieses Angebot, das von der Firma Brandstätter mit S 129.680,--exkl. USt offeriert wurde, unterschied sich

von den obigen Angeboten - abgesehen vom Preis - im wesentlichen dadurch, daß die Konstruktion nur 4 statt (wie oben) 6 Stützen sowie eine integrierte Dachrinne aufwies.

Die schriftliche Zuschlagserteilung erging am 2. November 1987 an den Billigstbieter, die Firma Kellner.

Die Auftragssumme belief sich auf S 99.900,--, die Schlußrechnungssumme auf S 105.510,--. Die Differenz von S 5.610,-- der o.a. Beträge ist auf ein am 2. September 1988 gelegtes Zusatzangebot (Beilage P 9)

"bei bestehender Parkplatzüberdachung Dachrinne samt Abflußrohre verzinkt, anfertigen und montieren.

Arbeit und Material            S 5.610,-- exkl. USt"

zurückzuführen.

Gemäß dem zitierten Angebotstext handelte es sich hiebei um die Entwässerung einer aus einer ca. 5,30 m langen eckigen Hängerinne (14/13/14 cm; Zuschnittsbreite 50 cm) und einem runden Fallrohr Ø 80 von ca. 2,00 m Länge bestehenden Konstruktion.

Der Preis für diese optisch mißglückte (ungestrichen, überdimensioniert, zu starkes Gefälle der Hängerinne) und im formalen Widerspruch zur "Leichtigkeit" der Flugdachkonstruktion stehende Entwässerungskonstruktion erscheint dem Landesrechnungshof mit S 5.610,-- exkl.USt unangemessen hoch.

Diese Ansicht begründet sich zum einen im krassen Preis-Mißverhältnis zur Flugdachkonstruktion und zum anderen in den Preisen der bei den Spenglerarbeiten angebotenen Hängerinnen bzw. Fallrohren und ist aus dem nachfolgenden Vergleich un-

schwer nachzuvollziehen.

Der Angebotspreis für die gesamte - aus 6 Stützen, einer umlaufenden Rahmenkonstruktion und einer, eine Fläche von rd. 20 m<sup>2</sup> bedeckenden Trapezblecheindeckung bestehenden - Flugdachkonstruktion (siehe Skizze Seite 63 und Beilage P 10) betrug S 24.975,-- exkl. USt.

Der Preis für die simple Entwässerungskonstruktion belief sich auf S 5.610,-- exkl.USt, dies sind rd. 22,5% der Kosten des Flugdaches.

Wäre die Entwässerungskonstruktion im Aluminium lt. Hauptangebot der Spenglerarbeiten gemäß den Positionen 42.07 A, 42.08 B und 43.02 D errichtet und verrechnet worden, hätten die Kosten hierfür ca. S 1.960,-- betragen.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, künftighin verstärktes Augenmerk auf die Prüfung der Preiswürdigkeit von Zusatzangeboten und die Sinnhaftigkeit von Konstruktionen zu legen.

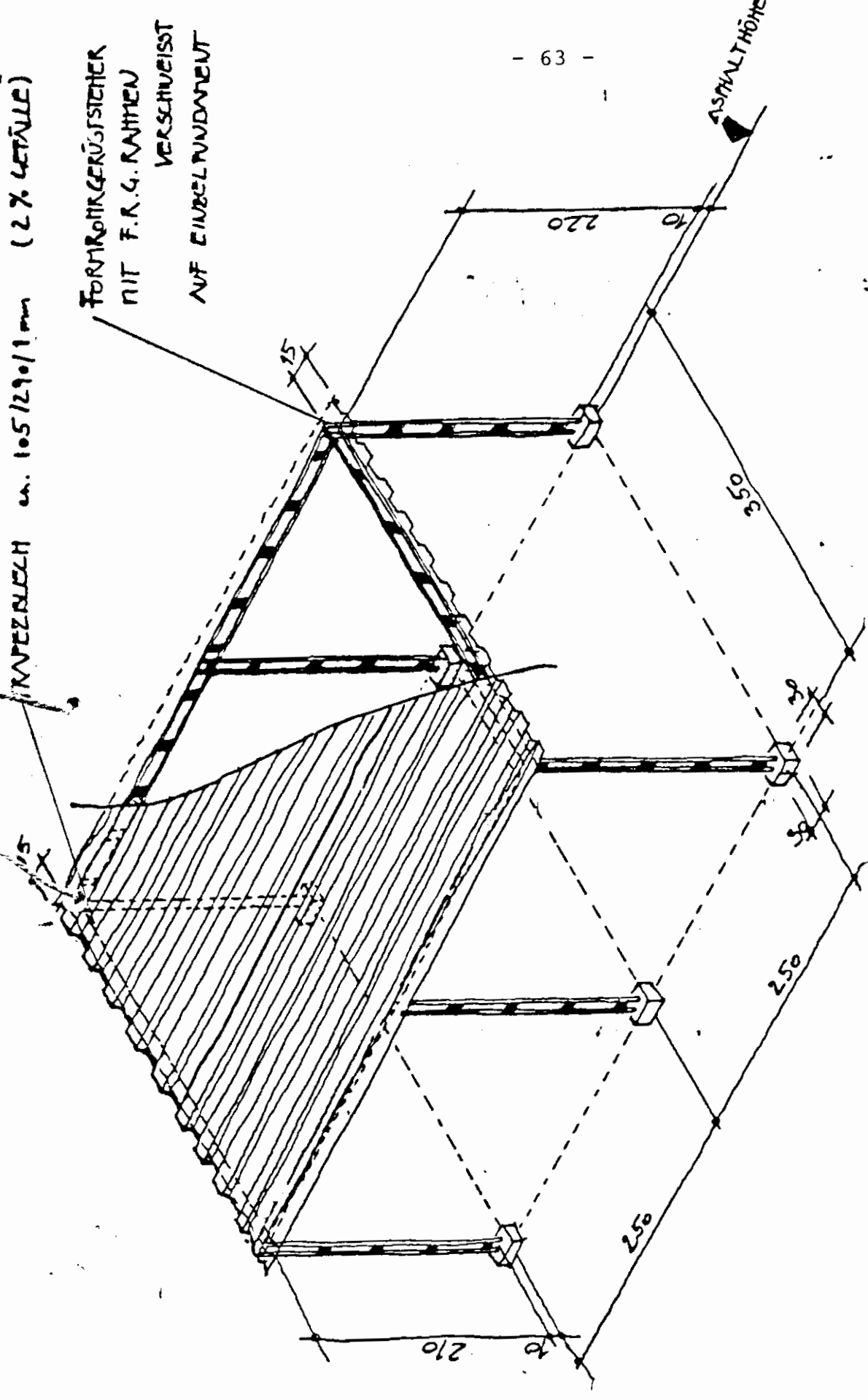
Im gegenständlichen Fall - bei einer zu entwässernden Dachfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> wäre ein Rinnenquerschnitt von 35 cm<sup>2</sup> ausreichend gewesen; der vorhandene Rinnenquerschnitt von 182 cm<sup>2</sup> läßt die Rinne unnötig klobig erscheinen.

Hiezu kann positiv vermerkt werden, daß vom Wohnbauträger - nach Aufzeigen der o.a. Beanstandung durch den Landesrechnungshof - verbindlich zugesagt wurde, eine Änderung der Konstruktion zu veranlassen und eine Preisreduzierung zu erwirken.



TRAPEZBLECH ca. 105/290/1mm (2% Gefälle)

FORMRÜHRGERÜSTWERK  
MIT F.R.G. RAHMEN  
VERSCHWEISST  
AUF EINBELUNDAMENT



BEHINDERTEINPARKPLATZÜBERDACHUNG

BV.: GRABENBERGSTRASSE

SKIZZE M: 1:50

1.6.2.14 FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten erfolgte beschränkt.

Zum Angebotsabgabetermin am 2. Juli 1986 langten von allen 9 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Stoiser, Graz	S 513.670,--	S 513.670,--
ITAF, Graz	S 534.015,--	S 534.015,--
Gutmann, Fürstenfeld	S 498.345,--	S 554.792,10
Krauss, Gratkorn	S 557.922,82	S 557.922,82
Bergling, Gleisdorf	S 560.320,--	S 560.320,--
Krenosz, Graz	S 569.455,--	S 569.455,--
Büttinghaus, Leoben	S 635.993,--	S 635.993,--
Wallner, Graz	S 653.176,--	S 653.176,--
Samonig, Graz	S 684.700,--	S 684.700,--

- o Billigstbieter: Firma Stoiser
- o Angebotsbetrag geprüft: S 513.670,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,96 %
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1. September 1986
- o Auftragssumme: S 513.670,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 627.572,80
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 614.901,80 davon
- o Zusatzleistungen: 3 Angebote ( S 51.154,--)
- o Kostenerhöhung: --

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses wurde vom Wohnbauträger vorgenommen.

Positiv sind die Regelungen in den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis betreffend Preise für Sonderwünsche und Gutschriften für nicht beanspruchte Leistungen hervorzuheben.

Die Angebotsprüfungen erfolgten sorgsam; die auf Seite 15 im Angebot der Firma Stoiser fehlenden Preisangaben über allfällig zu leistende Gutschriften bei Sonderwünschen wurde vom Wohnbauträger im Zuge der Angebotsprüfung festgestellt und die o.a. Firma zur Nachreichung dieser Beträge veranlaßt.

Vermerkt wird, daß diese Beträge nicht in die Angebotsbewertung einfließen.

Die Massenermittlungen erfolgten - zumindest bei einigen Positionen - mit mangelnder Genauigkeit.

Dies ist aus der Differenz von ca. S 50.000,-- bzw. rd. 9,7% zwischen der Auftragssumme (S 513.670,--) und der nach den Leistungsverzeichnispositionen (ohne Zusatzleistungen) errechneten Schlußrechnungssumme (S 563.347,80) ersichtlich.

Große und preisrelevante Massendifferenzen wurden bei nachstehenden 3 Positionen festgestellt.

LEGENDE:

- A = Auftragsmassen
- B = Schlußrechnungsmassen
- EH = Einheitspreis
- C = (A - B) x EH

Position	A	B	EH	C
1. Küchenver- fliesung	121 m <sup>2</sup>	186,02 m <sup>2</sup>	230,--	+ 14.954,60
2. Wandver- fliesung	672 m <sup>2</sup>	778,74 m <sup>2</sup>	480,--	+ 51.235,20
3. Balkonver- fliesung	160 m <sup>2</sup>	135,04 m <sup>2</sup>	550,--	- 13.728,--

Die Massendifferenz bei der Position 1 ist nicht auf eine ungenaue Ausschreibungsmassenermittlung, sondern auf eine Nachtragsleistung - das Verfliesen des ursprünglich nicht als verfliesen vorgesehenen Heizraumes ( F = 57,92 m<sup>2</sup> ) - zurückzuführen.

Die Vollständigkeit bzw. Unvollständigkeit der Leistungserfassung ist aus den in einem Gesamtausmaß von S 51.154,-- verrechneten Zusatz- und Regieleistungen zu ersehen.

Die Zusatzleistungen betrafen die Isolierung der Balkone im Dachgeschoß und das Betonieren von 33 Stück Balkonstufen und beliefen sich auf insgesamt S 35.245,--; die Regiearbeiten im Gesamtausmaß von S 15.909,-- ergaben sich durch die Verfüugung von E-Anschlüssen und das Neueinmauern und Verfliesen einer Badewanne in der Behindertenwohnung D/4.

1.6.2.15 AUSSENANLAGEARBEITEN

Die Ausschreibung der Außenanlagen erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 6. Juni 1986.

Zum Angebotsabgabetermin am 1. Juli 1986 wurden von 9 der 11 potentiellen Bieter Offerte gelegt; am Angebotsergebnis bemerkenswert ist - außer dem Umstand, daß sämtliche Angebote ohne Rechenfehler waren - die äußerst geringe Differenz der u.a. Angebotsbeträge.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Strabag, Graz	S 1,069.969,40	S 1,069.969,60
Kern, Graz	S 1,083.506,--	S 1,083.506,--
Franz, Graz	S 1,112.051,--	S 1,112.051,--
Teerag-Asdag, Graz	S 1,128.872,90	S 1,128.872,90
Mandlbauer, Bad Gleichenberg	S 1,171.580,--	S 1,171.580,--
Pongratz, Graz	S 1,214.798,--	S 1,214.798,--
Eder, Graz	S 1,216.550,62	S 1,216.550,62
Lohr, Graz	S 1,253.173,--	S 1,253.173,--
Strobl, Weiz	S 1,306.653,70	S 1,306.653,70

- o Billigstbieter: Firma Strabag
- o Angebotsbetrag geprüft: S 1,069.969,60
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,26%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 27. August 1986
- o Auftragssumme: S 1,069.969,60

- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 1,211.895,20
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 1,197.237,35 davon
- o Zusatzleistungen: S 78.478,84

Die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgte nach der "Standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau".

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung kann - für derartige Arbeiten - ebenso wie die Leistungserfassung insgesamt als befriedigend angesehen werden.

Augenscheinliche und monetär relevante Differenzen zwischen den Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen waren bei nur 4, u.a. Positionen festzustellen.

LEGENDE:

- A = Auftragsmassen
- B = Schlußrechnungsmassen
- EH = Einheitspreis
- C = (A-B) x EH

Position	A	B	EH	C
0.4.08 Raseneinfassungssteine	669 lfm	176 lfm	265,--	- 130.645,--
0.4.10 Betonrandsteine	50 lfm	664,8lfm	300,--	+ 184.440,--
0.4.12 Granitrandsteine 20/24	34 lfm	-	980,--	- 33.320,--
0.4.12 Z Granitrandsteine 12/22	34 lfm	-	395,--	- 13.430,--

Von den mit insgesamt S 78.478,84 verrechneten Zusatzleistungen betrafen rd. S 47.600,-- Kanalarbeiten lt. Anordnung des Magistrates Graz; der Restbetrag von rd. S 30.900,-- ergab sich im wesentlichen durch Aufzahlungen auf ausgeschriebene Leistungen.

Die für die Zusatzleistungen verrechneten Preise sind nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes angemessen.

Die - auf Grundlage übersichtlicher Abrechnungsunterlagen - vom Wohnbauträger durchgeführte Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte mit gebotener Sorgfalt.

Zwischen Angebotslegung und Fertigstellung der Arbeiten fielen keine Kostenerhöhungen an.

1.6.2.18 SONSTIGE HERSTELLUNGEN

Die Vergabe der u.a. Arbeiten erfolgte - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien - beschränkt.

<u>Art d. Leistung</u>	<u>beauftragte Firma</u>	<u>Rechnungsbetrag</u>
Hausnummern	Dunkler/Graz	500,--
Dachbodentreppen		
Fahrradständer	Stadlbauer/Graz	56.559,--
Wäschehänge		
Feuerlöscher	Mader u. Kranl/ Graz	19.821,60
Bepflanzung	Loidl/Kaindorf	68.014,55
Sitzgarnitur	Friedrich/Frohn- leiten	24.924,--
Müllboxhalterung	Kellner/Graz	2.970,--
Zaun	- " -	58.480,--
Spielgeräte	Friedrich/Frohn- leiten	<u>65.430,--</u>
		296.699,15



## 1.7 Prüfung von Honorarnoten, Verfahrenskosten

### 1.7.1 Planungshonorar

#### a) Architekt

Als Grundlagen für die Ermittlung des Architektenhonorars - die Leistung des Architekten umfaßte lt. Schlußhonorarnote vom 1. August 1989 den Entwurf, die Kostenberechnungsgrundlage und die Ausführungsplanung - wurden, korrekterweise, die nicht valorisierten Nettoherstellungskosten sowie die Honorarsätze der Gebührenordnung für Architekten (GOA) herangezogen.

Für die o.a. Teilleistungen wurden 40% der Gesamtleistung in Rechnung gestellt.

Festgestellt wird, daß die angeführten Teilleistungen gemäß GOA - ohne Zuschläge für Teilleistungen - 65% betragen (Entwurf 15%, Kostenberechnungsgrundlage 15%, Ausführungsplanung 35%).

Die Differenz der beiden Prozentsätze spiegelt den Architektennachlaß wider, wobei ausdrücklich angemerkt wird, daß die Architektenleistungen gewissenhaft erbracht wurden.

Zudem wird angemerkt, daß auch die Einreichpläne vom Architekten erstellt wurden; diese Leistung scheint in der Honorarnote (Beilage P 11) jedoch nicht auf.

b) Wohnbauträger

Vom Wohnbauträger wurden für die Kosten der Planung (Büroleistung) Teilleistungen von 50% der Gesamtleistung in Rechnung gestellt.

In Entsprechung der Förderungsrichtlinien wurden diese nach der GOA ermittelten Teilleistungen um 20% vermindert.

Auch hiebei ist hervorzuheben, daß als Basis für die Honorarermittlung die Nettoherstellungskosten exklusive Preiserhöhungen herangezogen wurden.

Festgestellt wird, daß insgesamt für die Planung (Büroleistung) nur 90 (Architekt 40%, Wohnbauträger 50%) von 100 möglichen Prozenten verrechnet wurden.

Auf die Verrechnung von 10% der Büroleistungen wurde offensichtlich verzichtet.

1.7.2 Örtliche Bauaufsicht (Wohnbauträger)

Die Ermittlung des Honorars für die vom Wohnbauträger durchgeführte örtliche Bauaufsicht erfolgte auf Grundlage der GOA und der Nettoherstellungskosten einschließlich der Preiserhöhungen.

Diese Abrechnungsmodalität entspricht den diesbezüglichen Festlegung in den Förderungsrichtlinien.

### 1.7.3 Verfahrenskosten

Vom Magistrat Graz wurden mit Bescheid vom 20. März 1986 für die Baubewilligung der gegenständlichen Wohnhäuser und der Kfz-Abstellflächen Verwaltungsabgaben in der Höhe von S 27.510,-- vorgeschrieben.

Gegen die Vorschreibung in diesem Bescheid in der die einzelnen Häuser getrennt behandelt worden waren, wurde seitens des Wohnbauträgers berufen (Beilagen P 12, 13).

Diese Berufung begründete sich darauf, daß die Verwaltungsabgabe im "Einzelfall" S 9.000,-- nicht übersteigen darf, wobei ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes zitiert wurde, wonach u.a.

"die Unterteilung größerer Bauvorhaben mit mehreren Eingängen und mehreren getrennten Stiegenhäusern in einzelne Abschnitte als eigenes genehmigtes Objekt, daraus resultierend die Vorschreibung von Gemeindeverwaltungsabgaben bis zu S 9.000,-- für jeden dieser "getrennten Abschnitte", rechtswidrig ist".

Aus der Endabrechnung ist zu entnehmen, daß dem Einwand des Wohnbauträgers Rechnung getragen wurde.

Durch das aufzeigenswerte Engagement und Fachwissen des Wohnbauträgers kam es zu einer Verringerung der bescheidmäßig vorgeschriebenen Verwaltungsabgaben um S 14.070,--.

## 1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die Übereinstimmung zwischen der Einreichplanung und Ausführungsplanung war im wesentlichen ebenso gegeben wie jene zwischen Ausführungsplanung und tatsächlicher Ausführung.

Differenzen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung gab es teilweise bei der inneren Raumaufteilung in den Keller- und Erdgeschoßen sowie bei der Fassadengestaltung (Anordnung der Abstellräume von Behindertenwohnungen im Erdgeschoß).

Für die o.a. Änderungen wurde um nachträgliche Bewilligung angesucht, welche mit Bescheid vom 30. Mai 1988 erfolgte.

Die Übereinstimmung zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung kann - abgesehen von einigen unter dem Prüfpunkt 1.6. aufgezeigten Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Ausführungsmassen - insgesamt als gut angesehen werden.

### 1.8.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt gut.

Das vom Landesrechnungshof festgestellte teilweise Eindringen von Wasser in den Kellergeschoßen der Häuser 31c und 31d war dem Wohnbauträger bereits bekannt und die Behebung der Mängel veranlaßt worden.

Die unverzügliche Behebung zweier weiterer vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel

- \* trotz Feuchtigkeitsisolierung undichte Balkonplatte im Haus Nr. 31
- \* unsaubere Ausführung der Entwässerung einer Parkplatzüberdachung

wurde vom Wohnbauträger glaubhaft zugesichert.

### 1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten

Die in der Förderungszusicherung der Aufsichtsbehörde vorgegebene Baudauer wurde um ca. 2 1/2 Monate unterschritten.

Hervorzuheben ist auch die Unterschreitung (S 2,171.000,--) des zugesicherten Förderungsbetrages.

Die für die Vorlage der Endabrechnung mit einem Jahr ab Erteilung der Benützungsbewilligung vorgegebene Frist wurde vom Wohnbauträger um ca. 2 Monate überschritten.

Angemerkt wird, daß die Benützungsbewilligung erst 7 Monate nach Wohnungsübergabe erfolgt ist. Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, die vorgegebenen Fristen einzuhalten.

### 1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, die vom Wohnbauträger ausgeführt wurde, wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien

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

zu Pkt. 1

Die einschlägigen Vorgaben wurden eingehalten.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

zu Pkt. 3

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

zu Pkt. 4

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

zu Pkt. 5

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden sehr gewissenhaft vorgenommen.

zu Pkt. 6

Die von den Baufirmen geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten Bautagebücher sind von unterschiedlichem Aussagewert.

Die Bautagebuchführung der Fa. Franz kann als durchschnittlich (teilweises Fehlen von Professionisteneinsätzen, unvollständige Temperaturangaben, fehlende Arbeitszeiten), jene der Fa. Eder als gut angesehen werden.

Hingewiesen wird auf wiederholte Eintragungen der örtlichen Bauaufsicht im Bautagebuch der Fa. Franz, wonach das Bautagebuch ordnungsgemäß zu führen und Professionisteneinsätze zu vermerken sind.

In beiden Fällen ermöglicht die Bautagebuchführung ein (mehr oder minder genaues) Nachvollziehen des Bauablaufes.

Die Baukontrolltätigkeit durch den Wohnbauträger kann aufgrund der Eintragungen über vorgenommene Baukontrollen sowie diverser ergänzender Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen als gewissenhaft und professionell angesehen werden.

Nahegelegt wird, künftighin Ausführungsänderungen gegenüber der Ausführungsplanung nicht nur im Bautagebuch zu vermerken, sondern diese Änderungen auch in die Ausführungs- bzw. Abrechnungspläne zu übertragen.

Im konkreten Fall wurde dies bei der Änderung des Detailpunktes Fundament-Kellermauerwerk-Unterbeton (Bautagesbericht Nr. 7, der Fa. Eder) der Häuser A u. B unterlassen.

## 1.9 Haustechnik

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

### 1.9.1 Planung

Sämtliche haustechnische Planungen wurden von Sonderfachleuten (Technische Büros) durchgeführt. Als Vergütung wurde, in Anlehnung an die Honorarrichtlinien für Technische Büros, für die Projektierung der Heizungsanlage bzw. der Sanitärinstallationsarbeiten je 3,5%, für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten rd. 3,8% der jeweiligen Billigstbieternettoanbotsommen vereinbart.

Laut Rechnung vom 15. Mai 1986 wurde für die Projektierung der Heizungsanlage und der Sanitärinstallationsarbeiten S 154.939,--, laut Rechnung vom 5. Juni 1986 für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten S 33.815,-- (jeweils zuzügl.USt) verrechnet.

Ursprünglich waren sogenannte Gaseinzelthermen als Wärmeversorgung (je Wohnung eine Gastherme) vorgesehen. Da sich die Tarifbedingungen (Abnahmeverhältnisse) des Gasversorgungsunternehmens verschlechtert haben (keine Einstufung von Ein-



zelthermen als Großabnehmer) weiters das Angebotsergebnis "Heizungsanlage" mit S 2,000.050,-- (zuzügl.USt) deutlich über den tolerierbaren Kosten vergleichbarer Bauwerke lag, wurde die Heizungsanlage umgeplant und eine Zentral-(gasbefeuerte) Heizungsanlage konzipiert. An Umprojektierungskosten für diese Zentralheizungsanlage (inklusive Umplanung der Elektroinstallationsarbeiten) wurden S 27.780,-- (zuzügl.USt) verrechnet. Das Angebotsergebnis für die umgeplante und neu ausgeschriebene Heizungsanlage beträgt S 805.000,-- zuzügl.USt. Unter Berücksichtigung der noch hinzuzurechnenden elektrisch betriebenen Warmwasseraufbereitung, Heizkostenverteiler etc., kann positiv festgehalten werden, daß durch die Umplanung sowie Neuausschreibung der Heizungsanlage rd. 0,9 Mio. Schilling eingespart werden konnte.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

\* Bis auf geringfügige Kleinigkeiten (sichtlicher Schreibfehler bei Pos. C 102 der Elektroinstallationsarbeiten - 1 m statt 10 m -, sowie einzeln fehlende Fabrikatswahlmöglichkeiten für die anbietenden Firmen bei den Zentralheizungs- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten) wurden alle haustechnischen Planungen (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektroinstallationsarbeiten) mit einem im sozialen Wohnbau selten zu findenden hohen Maß an Sorgfältigkeit und Genauigkeit durchgeführt.

\* Wie sich der Landesrechnungshof weiters durch Vergleich von Planungen und Ausschreibungen neueren Datums überzeugen konnte, ist die Wohnbauvereinigung bemüht, die Planungen bzw. Ausschreibungen den Erfahrungen entsprechend laufend zu ergänzen und zu verbessern. So werden in periodischen

Zeitabständen Besprechungen zwischen allen von der Wohnbauvereinigung beschäftigten haustechnischen Planern und den Bauaufsichtsorganen der Genossenschaft abgehalten, die dem Erfahrungsaustausch dienen.

Beispielsweise können den Protokollen der Besprechung vom 22. März 1989 bzw. vom 12. Mai 1989 folgende Festlegungen und Änderungen entnommen werden:

- \*\* Die Untertischkleinspeicher in der Küche werden mittels zugänglichem Ausschalter mit Kontrolleuchte geschaltet (Vorteil: Energieeinsparung und Lebensdauererhöhung des Kleinspeichers).
- \*\* Den Ausschreibungsunterlagen für die Elektroinstallationsarbeiten wird eine sogenannte Auslaßübersicht (Fixierung und summenmäßige Anführung der einzelnen Elektroauslässe für jede einzelne Wohnung) beigegeben. Den beigefügten Wohnungsinstallationsplänen sind Maßstabsangaben (sogenannter Gleichwertmaßstab) zu entnehmen. (Die pauschalierten Auslaßlängen sind dadurch für den Anbieter leicht nachzuvollziehen und kalkulierbar).
- \*\* Wenn aus Service- oder anderen wichtigen Gründen bei einzelnen Positionen keine Bieterlücke (angebotenes Fabrikat ..) vorgesehen wird, können laut Vorbemerkungen gleichwertige Alternativen auf getrenntem Papier angeboten werden.
- \*\* Neufassung der Vorbemerkungen "bei Nichtlieferungen von Bestands- und Abrechnungsplänen": "werden die Bestands- bzw. Abrechnungspläne nicht mit der Schlußrechnung mitgeliefert, werden 0,5% der Nettoschlußrechnungssumme plus USt einbehalten". (Vorteil: "sanfter Zwang" zur rechtzeitigen Vorlage von Ausführungsplänen).

### 1.9.2 Ausschreibung und Vergabe

Die haustechnischen Professionistenleistungen (Sanitärinstallations-, Heizungsinstallations-, Elektroinstallationsarbeiten) wurden entsprechend den Wertgrenzen der Vergaberichtlinien ausgeschrieben und an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen (teilweise unter Einrechnung der Ortsansässigkeitsklausel) vergeben.

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

- \* Die formellen Erfordernisse wie Einhaltung der Wertgrenzen bei Ausschreibungen, Kennzeichnen der Angebote, Angebotsniederschriften, wurden entsprechend den Förderungsrichtlinien eingehalten.
- \* In voller Entsprechung der Förderungsrichtlinien wurden über die Angebotsprüfungen Protokolle - und davon abgeleitet - Vergabevorschläge und Vergabebegründungen erstellt. Ausführliche und aussagefähige Preisspiegel sind den Akten ebenfalls zu entnehmen.
- \* Zur Aufbewahrung von den Angeboten ist festzuhalten, daß sämtliche Offerte (sowohl die der beauftragten Firmen als auch die nichtbeauftragten Firmen) inklusive der dazugehörigen Kuverts vorhanden waren.
- \* Die Zuschlagserteilungen erfolgten korrekt teilweise unter Berücksichtigung von Preisverhandlungen (Ortsansässigkeitsklausel) schriftlich und innerhalb der Zuschlagsfrist an die jeweiligen Billigstbieter.

### 1.9.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Sanitärinstallations-, Heizungsinstallations- und Elektroinstallationsarbeiten ergab folgendes:

\* Die Bauaufsicht sowie die Rechnungsprüfung wurde ebenfalls Sonderfachleuten übertragen. Die Kosten dafür betragen für Gas, Wasser, Heizung, Lüftung S 54.490,80 und für die Ausführungsüberwachung, Aufmaß und Abnahme sowie Rechnungsprüfung der Elektroinstallationsarbeiten S 18.682,-- (jeweils zuzügl.USt).

Die Honorarsätze wurden in Anlehnung an die Honorarrichtlinien der Technischen Büros (allerdings in verminderter Form) erstellt.

\* Die Ausführung aller haustechnischen Arbeiten ergibt keinen Anlaß zur Beanstandung. Zu den Abrechnungen selbst kann festgehalten werden, daß diese ebenfalls keinen Anlaß zur Beanstandung geben. Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß ausführliche Ausführungspläne, Aufmaßlisten, Prüfberichte in aussagefähiger und nachvollziehbarer Form den Akten zu entnehmen sind.

\* Die in geringer Zahl vorhandenen Nachtragsangebote wurden ebenfalls hinsichtlich Preisbasis Hauptanbot korrekt geprüft.

### 1.9.4. Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens

Der Anschluß war ursprünglich vom EVU als sogenannte Versorgung aus dem Niederspannungsnetz konzipiert. Die Wohnbauvereinigung ist seit Jahren schon dazu übergegangen, die EVU-Angebote durch Fachkundige hinsichtlich ihrer Richtigkeit gemäß

den Tarifbestimmungen bzw. gemäß dem Preisgesetz überprüfen zu lassen. Bei der Überprüfung dieses ursprünglichen Angebotes hat es sich herausgestellt, daß eine Versorgung direkt aus der Transformatorstation wesentlich günstiger kommen würde. Es ist der Wohnbauvereinigung zusammen mit dem Fachplaner in Verhandlungen mit dem EVU gelungen, eine sogenannte Versorgung direkt aus der Transformatorstation zu vereinbaren. Für das gegenständliche Bauvorhaben ergibt sich daraus eine Kosteneinsparung von rd. S 200.000,--. Dies kann positiv hervorgehoben werden.

Zusammenfassend kann positiv festgehalten werden, daß die Planungen, Ausführung der Arbeiten sowie Abrechnungskontrollen sämtlicher haustechnischer Professionistenleistungen korrekt, mit einem im sozialen Wohnbau selten zu findenden hohen Maß an Sorgfältigkeit und Genauigkeit durchgeführt wurden. Dies kann einerseits auf die Einschaltung von Sonderfachleuten bei der Planung und Ausführungs- und Abrechnungskontrolle, andererseits auf die gute Koordination zwischen Planer und Wohnbauvereinigung zurückgeführt werden.

#### IV. SCHLUßBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung des von der "Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", reg.Gen.m.b.H., Rottenmann, errichteten Wohnanlage

Graz, Grafenbergerstraße 31, 31a-31d

durchgeführt.

Die Prüfung umfaßte

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

Zu den einzelnen Prüfbereichen wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

##### PLANUNG

Die Planung kann als sehr gut und gewissenhaft erstellt bezeichnet werden. Der Informationsgehalt der Ausführungsplanung ist gut und sehr umfassend.

##### AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - VERGABE

Die Ausschreibungen erfolgten unter genauer Beachtung der Förderungsrichtlinien. Die Angebotsprüfungen wurden fachkundig

und sorgsam vorgenommen. Die Zuschlagserteilungen erfolgten generell ohne nachträgliches Preisverhandeln an die jeweiligen Billigstbieter.

Festgestellt wird überdies, daß alle für die gegenständliche Prüfung erforderlichen Unterlagen vorhanden waren und übersichtlich geordnet beigelegt wurden.

### MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

#### \* Baumeisterarbeiten

Beim gegenständlichen Bauvorhaben bestehen relativ hohe Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und den in der Schlußrechnung aufscheinenden Massen, was auf zu große Sicherheitsreserven schließen läßt. Im Hinblick auf die Gefahr von Bieterreihungsstürzen wird dem Bauträger nahegelegt, künftig ein verstärktes Augenmerk auf die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung zu legen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen der Baumeisterarbeiten erfolgte fachkundig und mit großer Sorgfalt. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof ergab daher nur wenige und geringfügige Differenzen zwischen den anerkannten und anzuerkennenden Massen.

#### \* Professionistenarbeiten

Auch bei den Professionistenarbeiten erfolgte teilweise die Ausschreibungsermittlung ungenau.

Die Schlußrechnungsprüfungen wurden jedoch ausnahmslos sorgfältig durchgeführt, wodurch sich bei der Prüfung durch den Landesrechnungshof keine Rechnungskorrekturen ergaben.

### ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Die örtliche Bauaufsicht wurde sehr gewissenhaft durchgeführt.

### HAUSTECHNIK

Alle haustechnischen Planungen wurden sehr sorgfältig und mit großer Genauigkeit durchgeführt. Die Bauvereinigung ist überdies bemüht, die Planungen bzw. Ausschreibungen den Erfahrungen entsprechend laufend zu ergänzen und zu verbessern. So wurden in periodischen Zeitabständen Besprechungen zwischen allen von der Bauvereinigung beschäftigten Planern und Bauaufsichtsorganen abgehalten, die dem Erfahrungsaustausch dienen.

Die Zuschlagserteilungen erfolgten korrekt und innerhalb der Zuschlagsfrist an die jeweiligen Billigstbieter.

Die Ausführung aller haustechnischen Arbeiten ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Die Abrechnungen wurden sorgfältig geprüft.

### ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

Der Anschluß war ursprünglich vom EVU als sogenannte Versorgung aus dem Niederspannungsnetz konzipiert. Die Wohnbauvereinigung ist seit Jahren schon dazu übergegangen, die EVU-Anbote durch Fachkundige hinsichtlich ihrer Richtigkeit gemäß den Tarifbestimmungen bzw. gemäß dem Preisgesetz überprüfen



zu lassen. Bei der Überprüfung dieses ursprünglichen Angebotes hat es sich herausgestellt, daß eine Versorgung direkt aus der Transformatorstation wesentlich günstiger kommen würde. Es ist der Wohnbauvereinigung zusammen mit dem Fachplaner in Verhandlungen mit dem EVU gelungen, eine sogenannte Versorgung direkt aus der Transformatorstation zu vereinbaren. Für das gegenständliche Bauvorhaben ergibt sich daraus eine Kosteneinsparung von rund S 200.000,--.

Am 5. Oktober 1990 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau", reg.Gen.m.bH., Rottenmann:

Dir. Ernst Hausner, Obmann  
Dir. Bmst. Ing. Karl Pusterhofer, Vorstandsmitglied  
Dr. Johann Sünkel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

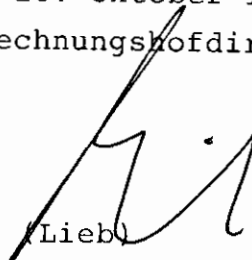
W.Hofrat Dr. Erich Nopp  
OK Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb  
Hofrat Dr. Karl Bekerle  
BR Dipl.Ing. Herbert Unger  
AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 10. Oktober 1990  
Der Landesrechnungshofdirektor:

  
(Lieb)