

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 W 5 - 1990/5

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
von Bauvorhaben der "Wohnungsanlagengesellschaft Linz",  
4026 Linz, Stadlerstraße 3

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Rechtliche Grundlagen .....	2
III. Bautechnische Prüfung .....	4
1.0 Bauvorhaben Judenburg, Styriagasse 18 .....	6
1.1 Baubeschreibung - technische Daten .....	6
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten .....	8
1.3 Baukosten .....	8
1.4 Planung .....	9
1.5 Ausschreibung - Angebot - Zuschlag (allgemeine Feststellungen) .....	11
1.6 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	13
1.6.1 Baumeisterarbeiten .....	13
1.6.2 Professionistenarbeiten .....	22
1.7 Prüfung von Honorarnoten .....	59
1.8 Baudurchführung .....	62
1.9 Haustechnik .....	66
IV. Schlußbemerkungen .....	70



## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde 1955 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"WAG" Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in Linz, Stadlerstraße 3.

Die Gemeinnützigkeit wurde mit Bescheid des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 2. Mai 1956, GZ.: WOR-1358/15-1956 Dr. Fl./W, anerkannt.

Das Grundkapital beträgt S 75,000.000,--. Die Gesellschaft befindet sich zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Republik Österreich.

### 2. ORGANE

#### a) Vorstand

Franz MAYRHOFER

Arch. Dipl.Ing. Hanns WINKLER

#### b) Aufsichtsrat

#### Funktion:

Gen.Dir. Dr. Alfred HOLOUBEK

Vorsitzender

Oberrat Dr. Alexander MAZURKIEWICZ

Stellv.d.Vorsitzenden

Dir. Dipl.Ing. Helmut PFEIL

Stellv.d.Vorsitzenden

Vzbgm.a.D. Ernst AHAMER

Finanzfachoherinspektor a.D.  
Konrad GEWEßLER

Rat Dipl.Ing. Wolfgang KIPPES

Gem.Rat Roland KLAUSHOFER

Dir. Franz KORMANN  
Rat Dr. Josef MANTLER  
Bgm. Heinrich SCHWARZ  
Komm.Rat DDr. Josef STEFLITSCH

Rudolf ECKER )  
Baumeister Engelbert EICHENAUER )  
Franz KIESENHOFER ) Vom Betriebsrat  
Ernst KREUZER ) delegiert  
Wolfgang LEIDLMEYER )  
Josef REITBAUER )

Die stichprobenweise vorgenommene Durchsicht der Vollung erfaßte sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

Qualitätskontrolle

- \* Überprüfung der Qualität der Liefer- und Planungunterlagen auf Basis der technischen Zeichnungen, den Angaben der technischen Zeichnungen sowie den herkömmlichen Auflagen
- \* Überprüfung der Ausführung, Material- und Vorgabevorgänge
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von Plannamen und Leistungsberechnungen
- \* Überprüfung der Richtigkeit von Planungen, Konstruktionen und sonstigen Parametern

Dir. Franz KORMANN  
Rat Dr. Josef MANTLER  
Bgm. Heinrich SCHWARZ  
Komm.Rat DDr. Josef STEFLITSCH

Rudolf ECKER )  
Baumeister Engelbert EICHENAUER )  
Franz KIESENHOFER )  
Ernst KREUZER )  
Wolfgang LEIDLMEYER )  
Josef REITBAUER )

Vom Betriebsrat  
delegiert

Die stichprobenweise vorgenommene Untersuchung ergab folgende Ergebnisse sowohl qualitativ als auch quantitativ und bezieht sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

Leistungskontrolle

- \* Überprüfung der Leistungsergebnisse und Leistungsqualitätsfragen auf Basis der Leistungsvereinbarung mit dem Auftraggeber, der Leistungsergebnisse und der Leistungsvereinbarung sowie der Leistungsvereinbarung auf Basis
- \* Überprüfung der Leistungsvereinbarung und Vergleichsverfahren
- \* Überprüfung der Leistungsvereinbarung von Leistungen und Leistungsvereinbarung
- \* Überprüfung der Leistungsergebnisse von Leistungen, Konstruktionen und Leistungsvereinbarung

### III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

#### Prüfungskriterien, Prüfungsunterlagen, Prüfungsumfang

Grundlagen für die gegenständliche Prüfung waren 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.

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

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

#### a) Qualitätskontrolle

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

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

b) Quantitätskontrolle

- \* Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- \* Überprüfung der bei den Baumeister- und 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



## 1.0 BAUVORHABEN JUDENBURG, STYRIAGASSE 18 (Bau 5)

### Planer, Projektanten, Bauaufsicht

- \* Architekturplanung: Arch.Dipl.Ing. Dworschak, Linz
- \* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen: WAG Linz
- \* Angebotsprüfung: WAG Linz
- \* Schlußrechnungsprüfung: WAG Linz
- \* Örtliche Bauaufsicht: WAG Linz
- \* Statik: Dipl.Ing. Reichard, Leoben
- \* Bodenuntersuchung: Boden- und Baustoffprüfstelle der Ober-  
österreichischen Landesregierung
- \* Heizung: } Projektierung; Erstellung des } Fa. HSL, Linz
- \* Sanitär: } Leistungsverzeichnisses: } Fa. Dumfart, Linz
- \* Elektro: Projektierung, Erstellung des  
Leistungsverzeichnisses: Fa. Frauenhuber, Linz

### 1.1 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, ein Wohnhaus mit insgesamt 12 Mietwohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen liegt in Judenburg-Murdorf.

Beim o.a. Objekt handelt es sich um einen Fortsetzungsbau einer insgesamt 6 Häuser und 70 Wohneinheiten umfassenden, im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Wohnanlage.

Das vollunterkellerte Wohnhaus mit 4 Wohngeschoßen weist 8 Zwei- und 4 Dreizimmerwohnungen mit Wohnnutzflächen von rd. 54 und 48 bzw. 76 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücksfläche, deren Erschließung über die Styriagasse erfolgt, beträgt rd. 1.540 m<sup>2</sup>.

Die verbaute Fläche beläuft sich auf rd. 274 m<sup>2</sup>, der umbaute Raum auf rd. 4. 142 m<sup>2</sup>.

### Konstruktion

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- \* Kellermauerwerk: a) Außenwände Beton B 225  
b) Innenwände Beton B 225
- \* Außenwände ab EG: porosierte Hochlochziegel 38 cm
- \* Tragende Innenwände: Blockziegel 30 cm (Wohnungstrennwände)  
Hochlochziegel 25 cm
- \* Scheidewände: Zwischenwandziegel 10 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten 16 cm
- \* Dachdeckung: Asbestzementdachplatten; Neigung 25°
- \* Fenster: Kunststoff 3-fach isolierverglast

### Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Städtische Wasserversorgung
- \* Abwasserbeseitigung: Anschluß an Ortskanalisation
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- \* E-Versorgung: Stadtwerke Judenburg
- \* Heizung: WAG-eigene Fernwärme

## 1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Bescheid vom 6. September 1983
- \* Baubewilligung: Bescheid vom 22. Juni 1984
- \* Förderungsansuchen: 2. Juni 1986
- \* Förderungszusicherung: 2. September 1986
- \* Baubeginn (lt. Meldung): 29. September 1986
- \* Rohbaubeschau: nicht vorgenommen
- \* Bauende (lt. Wohnungsübergabe): 1. Jänner 1988
- \* Benützungsbewilligung: 26. April 1988
- \* Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 15 Monate
- \* Tatsächliche Baudauer: ca. 15 Monate

Festgestellt wird, daß - entgegen der verbindlichen Vorgabe im § 68 (1),(2) der Steiermärkischen Bauordnung und des Pkt. 6 des Baubewilligungsbescheides - keine Rohbaubeschau vorgenommen wurde.

Es wird nahegelegt, diesem Punkt der Bauordnung künftighin zu entsprechen.

## 1.3 BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten lt. Einreichung	S 10,031.682,--
b) Förderungszusicherung	S 10,385.000,--
c) Gesamtbaukosten lt. eingereichter Endabrechnung	S 8,899.610,70

Die Vorlage der Endabrechnung an die Aufsichtsbehörde erfolgte innerhalb der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Frist von einem Jahr ab Benützungsbewilligung.

#### 1.4 PLANUNG

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

##### 1.4.1 Entwurf

Die Situierung des Prüfobjektes (Bau 5) erfolgte im südlichen Bereich der - unter rationeller Ausnutzung des annähernd N-S orientierten, langgestreckten Grundstückes - errichteten Wohnanlage.

Das mit Satteldach versehene und 4 Wohngeschoße aufweisende Wohnhaus wurde als 3-Spänner mit Lift konzipiert.

Die Grundrißlösungen sämtlicher Wohnungstypen sind funktionell, wobei zudem die durchdachte Anordnung von Türen und Fenstern eine zweckmäßige Möblierung ermöglicht.

Die Verkehrsflächen innerhalb der einzelnen Wohnungen weisen vertretbare Größen auf.

##### 1.4.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung wurde - bereits detailliert durchdacht - mit Ausnahme der Ansichten im Polierplanmaßstab 1:50 vorgenommen.

Die Erstellung der Einreichpläne erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und unter Angabe aller bauordnungsrelevanten Kriterien.

### 1.4.3 Ausführungsplanung

Zufolge der bereits polierplanmäßig, mit gutem Informationsgehalt erstellten Einreichplanung war für die Ausführungsplanung nur noch eine ergänzende Detailplanung erforderlich.

Diese Detailplanung erfolgte unter Erfassung aller für ein Bauen "nach Plan" erforderlichen Detailpunkte.

Als positive Begleiterscheinung der polierplanmäßigen Einreichplanung ergaben sich keine Differenzen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Planung umfassend und gewissenhaft erstellt wurde.

## 1.5 AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG (allgemeine Feststellungen)

### 1.5.1 Inhalt der Ausschreibung

Die diesbezüglichen Vorgaben der Förderungsrichtlinien wurden bis auf eine Ausnahme eingehalten.

Diese Ausnahme betrifft die Vorgabe, wonach - soweit vorhanden - bei den Ausschreibungen (Erstellung des Leistungsverzeichnisses) standardisierte Leistungsbeschreibungen anzuwenden sind.

Im konkreten Fall kamen bei keiner der zu offerierenden Arbeiten standardisierte Leistungsbeschreibungen zur Anwendung.

Die Bauvereinigung gab dazu als Grund an, daß für diesen Fortsetzungsbau das Leistungsverzeichnis, das für ein ausgeschriebenes Bauvorhaben bereits vorhanden war, in modifizierter Form übernommen wurde.

### 1.5.2 Art der Ausschreibung

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

Die diesbezüglichen Vorgaben in den Förderungsrichtlinien wurden ausnahmslos eingehalten.

### 1.5.3 Eröffnung und Prüfung von Angeboten

Die über die Angebotseröffnungen bzw. Angebotsprüfungen ver-

fertigten Niederschriften wurden grundsätzlich richtlinienkonform bzw. Önormkonform erstellt; die erforderliche Kennzeichnung der Angebote erfolgte durch Plombieren.

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

#### 1.5.4 Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilungen erfolgten in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben schriftlich und - ohne die Vornahme jedweder nachträglicher Preisverhandlungen - grundsätzlich an den jeweiligen Billigstbieter.

Zusammenfassend wird vermerkt, daß die Vergabevorschriften - mit Ausnahme der Nichtanwendung standardisierter Leistungsverzeichnisse und des Nichtausscheidens verspätet eingelangter Offerte (siehe Prüfpunkt 1.6.2) - korrekt eingehalten wurden.

#### 1.5.5 Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

Hiezu wird festgestellt, daß sämtliche Angebote einschließlich Briefhüllen mit Eingangsvermerken sowie sonstige, für die gegenständliche Prüfung erforderlichen Unterlagen vollständig vorhanden waren.

## 1.6 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### 1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Fristen - öffentlich.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 27. Mai 1986 langten insgesamt 6 Offerte mit nachstehenden Beträgen (exkl.USt) ein:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Berlinger/Obdach	3,648.385,--	3,648.385,--
Zi-Bau/Fohnsdorf	3,976.607,--	3,968.229,--
Zaunfuchs/Judenburg	4,069.600,--	4,069.600,--
Zechner/Scheifling	4,154.909,--	4,154.624,--
Haiden/Judenburg	4,229.258,--	4,229.258,--
Felice/Judenburg	4,256.205,--	4,256.205,--

o Billigstbieter: Fa. Berlinger

o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 3,648.385,--

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,8%

o beauftragte Firma: Billigstbieter

o Zuschlagserteilung: 17. September 1986

o Auftragssumme: 3,649.000,--

o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 3,435.242,26

o Schlußrechnungssumme geprüft: 3,410.749,89

o davon Zusatzleistungen: 735,75

o davon Regieleistungen: 22.478,--

o Kostenerhöhung: 0



#### 1.6.1.1. Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die Leistungsverzeichnisse wurden - entgegen den diesbezüglichen Richtlinienvorgaben - nicht mit der "Standardisierten Leistungsbeschreibung" für den Hochbau (LB-H) sondern "frei" erstellt, wobei - wie erwähnt - nach Angabe der Bauvereinigung ein für ein bereits ausgeschriebenes analoges Bauvorhaben vorhandenes Leistungsverzeichnis in modifizierter Form verwendet wurde.

Die in den allgemeinen und besonderen rechtlichen Vertragsbedingungen angeführten Vorgaben sind kurz, prägnant und - bis auf fehlende Angaben über die Ausführungszeiten - unter Deklaration aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Kriterien textiert.

Im Zusammenhang mit der Zuschlagsfrist wird dem Wohnbauträger nahegelegt, künftighin der Einhaltung der von ihm selbst diktierten vertragsrechtlichen Festlegungen verstärkte Aufmerksamkeit zukommen zu lassen.

Im konkreten Fall war unter Pkt. 1 der "Besonderen rechtlichen Vertragsbedingungen" die Angebotsbindefrist für die Offertleger mit 3 Monaten festgelegt; tatsächlich erfolgte die Zuschlagserteilung seitens des Wohnbauträgers 3 Wochen nach dieser Frist.

Angesichts der möglicherweise daraus entstehenden Problematik -(rechtlich gedeckte) Auftragsannahmeverweigerung durch den Billigstbieter - Baubeginnverzögerung - Verteuerung durch Beauftragung eines anderen Bieters - zusätzliche Preiserhöhungen - sollte die Einhaltung der Zuschlagsfristen im eigenen und im Interesse der Wohnungswerber strikt beachtet werden.

Der Wohnbauträger führte zu diesen folgenlosgebliebenen Fristüberschreitungen aus, daß sie auf einen Irrtum zurückzuführen sind, der sich im Zusammenhang mit einem Abteilungsleiterwechsel im Bereich Neubau ergab.

Die Textierung des technischen Teiles des Leistungsverzeichnisses erfolgte eindeutig, fachkundig und umfassend.

Als nachahmenswert kann die vom Wohnbauträger - zum Schutz der Wohnungswerber - im Auftragschreiben ausbedungene Regelung bezüglich Sonderausführungen angesehen werden.

So wird gegenüber dem Auftragnehmer u.a. festgelegt, daß von den Angeboten und Rechnungen an die Mieter über Sonderleistungen Duplikate einschließlich der Kalkulationsunterlagen sowie allfälliger Massenberechnungen an den Wohnbauträger zu übermitteln sind.

Erst nach Prüfung der Angemessenheit der angebotenen Preise durch die Bauaufsicht und schriftlicher Auftragserteilung durch die Mieter dürfen die Arbeiten ausgeführt werden.

Diese im sozialen Wohnbau eher unübliche, für den Wohnbauträger - bei tatsächlichem Anfall von Sonderausführungen - nicht unerhebliche freiwillige Serviceleistung dient zur Hintanhaltung überhöhter Preisgestaltungen durch die Auftragnehmer und erspart den in der Regel im Baufach nicht bewanderten Wohnungswerbern die Konfrontation mit für sie fremden Fachbereichen.

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung kann als ausreichend angesehen werden.

Die Differenz zwischen der Angebots-(= Auftragssumme) und der Schlußrechnungssumme beträgt tolerable 6,5%. Dieser Prozentsatz kam nicht durch zufallsbedingte Massenverschiebungen zustande, sondern entspricht auch annähernd der (Un)Genauig-

keit der Massenermittlung der einzelnen Positionen, bei denen Massensicherheiten in der o.a. Größenordnung "eingebaut" wurden.

Die Leistungserfassung wurde sehr genau vorgenommen.

Die Zusatzleistungen beliefen sich auf nur ca. S 700,--, die Regiearbeiten auf vertretbare S 22.500,--.

Angemerkt wird, daß die Entbehrlichkeit von Zusatzangeboten und ein geringer Anfall von Regiestunden nicht nur auf einer genauen Leistungserfassung, sondern auch - wie im konkreten Fall gegeben - auf einer umfassenden Planung und - wie im gegenständlichen Fall ebenfalls gegeben - auf ein konsequentes "Durchziehen" der die Ausschreibungsgrundlage bildenden Planung basiert.

#### 1.6.1.2 Feststellungen zur Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilung erfolgte, ohne die Vornahme nachträglicher Preisverhandlungen, schriftlich - jedoch nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Angebotsprüfungen wurden - unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinienvorgaben - fach- und sachkundig vorgenommen.

Korrekturen bei Differenzen zwischen Arbeit, Sonstiges und Einheitspreisen erfolgten - unter Beibehaltung des Einheitspreises - önormkonform.

Aufzeigenswert ist, daß keines der Offerte - wie oftmals üblich - "konstruierte" Rechenfehler aufwies.

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

Die von der Baufirma gelegten Massenabrechnungen wurden vom Wohnbauträger zweimal geprüft.

Die erste Prüfung erfolgte im Zuge der vom Auftragnehmer bereits anlässlich der mit genauen Massen- und Aufmaßblättern gelegten diversen Abschlagsrechnungen.

Nach Legung der Schlußrechnung erfolgte seitens des Wohnbauträgers eine nochmalige Überprüfung der bereits genau vorgenommenen Erstprüfung.

Bei dieser von einem anderen Prüfer vorgenommenen Zweitprüfung wurden noch vereinzelt Differenzen zwischen den bei den Abschlagsrechnungen akzeptierten und den tatsächlich anzuerkennenden Massen vorgefunden.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen wurde vom Wohnbauträger fachkundig und sehr genau vorgenommen.

Das offensichtliche Bemühen des Wohnbauträgers, eine größtmögliche Genauigkeit der Schlußrechnungsprüfung und eine Minimierung von Fehlern durch eine arbeitsaufwendige zweifache Massenprüfung zu erlangen, ist besonders hervorzuheben.

Durch die o.a. Doppelprüfung wurde im konkreten Fall eine überdurchschnittlich große Abrechnungsgenauigkeit erreicht.

Geringfügige Differenzen gegenüber den önormgemäßen bzw. vom Wohnbauträger vorgegebenen Abrechnungsmodalitäten wurden vom Landesrechnungshof bei nachstehenden Positionen festgestellt:

- \* Pos. B 3a - Betonmauerwerk B 225 60 cm stark, Einheitspreis (EH) S 1.969,--/m<sup>3</sup>

Gemäß ÖNORM B 2111 Pkt. 2.5.3 (3) ist bei Kreuzungen oder Einbindungen die dickere Wand durchzurechnen.

Bei der Abrechnung des Kellermauerwerks wurde bei der Mauer- einbindung im Kreuzungspunkt der Achsen 3-B (lt. KG Plan Nr. 2299/410) nicht die zu einem Einheitspreis von S 1.969,--/m<sup>3</sup> angebotene 60 cm Wand, sondern die zu einem Einheitspreis von S 2.415,--/m<sup>3</sup> offerierte 40 cm Wand durchgerechnet.

Durch die Verrechnung des höheren Kubikmeterpreises der 40 cm Wand ergab sich eine geringfügige Mehrverrechnung ( $0,40 \times 0,60 \times 2,40 \text{ m}^3 \times 2.415,-- \text{ minus } 1.969,-- \approx \underline{260,--}$ ).

- \* Pos. B 6a-d - Außenmauerwerk 38 cm dick;

EH EG + 1.OG 1.696,--/m<sup>3</sup>

2.OG 1.701,--/m<sup>3</sup>

3.OG 1.721,--/m<sup>3</sup>

Laut ÖNORM B 2206 Pkt. 2.5.5.4 ist bei Wandecken die Länge beider die Ecken bildenden Wände voll durchzumessen.

Diese Abrechnungsmodalität wurde mit einer Ausnahme eingehalten.

Diese Ausnahme betraf die Innenwanddecke beim Kreuzungspunkt der Achsen B-B (lt. Grundrißplan EG bis 3.OG).

Dadurch ergab sich eine Minderverrechnung von  $(0,38 \times 0,38 \times 2,79 \text{ m}^3 \times 1.696,-- + 0,38 \times 0,38 \times 2,79 \text{ m}^3 \times 1.701,-- + 0,38 \times 0,38 \times 2,79 \text{ m}^3 \times 1.721,-- = 2.750,--)$  ca. 2.750,--.

Die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Abrechnungsdivergenzen - generell "Abrechnungsfeinheiten" - sind sowohl quantitativ als auch monetär weit unter dem Durchschnitt und ein Indiz für die vom Wohnbauträger überaus gewissenhaft vorgenommene Schlußrechnungsprüfung.

Aufzeigenswert ist auch die Objektivität der Prüfer; so wurden seitens der örtlichen Bauaufsicht die vom Auftragnehmer verrechneten Massen nicht nur einseitig nach "unten" sondern - den Tatsachen korrekt entsprechend - auch nach oben korrigiert.

Positiv wird auch hervorgehoben, daß bei aufgetretenen Beschädigungen von bereits fertiggestellten Bauteilen korrekt nach dem Verursacherprinzip vorgegangen wurde und die Wohnungswerber nicht mit den für die Schadensbehebung angefallenen Kosten belastet wurden.

Ein Großteil der mit ca. S 22.500,-- (exkl.USt) verrechneten Regieleistungen fiel für eine von der örtlichen Bauaufsicht angeordnete provisorische Dacheindeckung für den Zeitraum ab aufgestelltem Dachstuhl bis zu Beginn der Dachdeckerarbeiten an.

Dieses "Notdach" wurde lt. Bautagesbericht Nr. 107 am 3. Ju-

li 1987 errichtet und am 13. Juli 1987 demontiert (Beilagen B 1,2).

Für die Montage und Demontage des weniger als 10 Tage bestehenden Provisoriums fielen insgesamt 87 Hilfsarbeiter-Regiestunden à S 190,--, d.s. S 16.530,-- exkl.USt an.

Die Notwendigkeit der Errichtung des o.a. Provisoriums und die damit verbundenen Kosten sind für den Landesrechnungshof insoferne nicht einsichtig, als sowohl nach Terminplan als auch nach den in den Auftragsschreiben für die Zimmerer- bzw. Dachdecker- und Spenglerarbeiten angeführten Ausführungsfristen ein kontinuierlicher Arbeitsablauf ohne "Zeitloch" geplant war (Beilagen B 3-5).

So war gemäß den einzelnen Auftragsschreiben als voraussichtlicher Arbeitsbeginn für die Zimmererarbeiten die 17.-19., für die Spenglerarbeiten die 19. und für die Dachdeckerarbeiten die 20. Lohnwoche vorgegeben.

Zudem war als weiterer Vertragspunkt ausbedungen:

"Sie sind verpflichtet, sich an Ort und Stelle über den Bauablauf zu informieren und gewährleisten dementsprechend den jeweils erforderlichen termin- und fristgerechten Arbeitseinsatz."

Aufgrund dieser eindeutigen vertraglichen Festlegungen hätte theoretisch kein "Zeitloch" entstehen dürfen.

Daß dies trotzdem eintrat, ist auf die Nichteinhaltung vertraglicher Festlegungen durch einen Auftragnehmer zurückzuführen.

Daher vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß die für die Herstellung und Demontage des Provisoriums entstandenen Kosten nicht in der Schlußrechnung aufzuscHEINEN haben und dem Schadensverursacher zuzuordnen sind.

Vermerkt wird noch, daß während der Zeit zwischen Angebotsabgabe und Baufertigstellung bei den Baumeisterarbeiten keine Kostenerhöhungen anfielen.

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen betragen insgesamt S - 14.040,-- exkl. USt, wobei sich dieser Betrag wie folgt zusammensetzt:

- \* - 260,-- Mehrverrechnung bei Pos. B 3a durch nicht  
Önormkonforme Abrechnung
- \* + 2.750,-- Minderverrechnung bei Pos. B 6a-d durch nicht  
Önormkonforme Abrechnung
- \* - 16.530,-- Mehrverrechnung durch Nichtbeachtung des Ver-  
ursacherprinzips (Dachprovisorium):  
- 14.040,--  
=====



### 1.6.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Zu den nachfolgend angeführten Professionistenarbeiten wird vorweg und generell festgestellt:

- \* Die Ausschreibungsunterlagen weisen in den für alle Professionistenarbeiten gleichlautenden "Allgemeinen rechtlichen und Besonderen rechtlichen Vertragsbedingungen" alle vertragsrechtlich relevanten Angaben auf.

Empfohlen wird, diese von den Baumeisterarbeiten wörtlich übernommenen o.a. Vertragsbedingungen an die Professionistenarbeiten anzupassen und für diese nichtzutreffende Vertragspunkte, wie beispielsweise die Punkte 18 (Statik), 19 (Kanalpläne), 33 (Bautagebuchführung), 34 (Bauabsteckung), 36 (Kanalattest) und 45 (Öffnen und Schließen der Fenster) aus den Vertragsbedingungen zu streichen.

Die diversen Leistungsbeschreibungen wurden zwar fachkundig, jedoch - wie bereits unter Pkt. 1.5.1 aufgezeigt - in Abweichung von den Förderungsrichtlinien nicht unter Verwendung von standardisierten Leistungsbeschreibungen erstellt.

- \* Bezüglich Ausschreibung, Kennzeichnung von Angeboten und Angebotsprüfungen ist dem Wohnbauträger eine korrekte Einhaltung der Förderungsrichtlinien zu attestieren.

Zu bemängeln ist, daß - entgegen der ÖNORM A 2050 - diverse verspätet eingelangte Offerte nicht ausgeschieden wurden und in einem Fall sogar die Beauftragung eines Bieters, dessen Angebot erst nach Ablauf des Abgabetermines eingelangt war, erfolgte.

Dies ist nach Angaben des Wohnbauträgers auf die - nunmehr abgestellte - Praxis zurückzuführen, daß auch Angebote zugelassen wurden, die einen Postaufgabestempel vor dem Abgabetermin aufwiesen.

### 1.6.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

Die Ausschreibung der eine Variantenausführung aufweisenden Zimmermannsarbeiten erfolgte beschränkt.

Von 6 zur Offertlegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 4 Offerte ein; ein 5. Offert langte verspätet ein.

#### ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Reinthalter/Köflach	239.554,--	239.554,--
Rieger/Wasendorf	230.133,--	241.893,--
Ehtreiber/Trofaiach	253.063,--	253.063,--
Herzog/Leoben	259.172,--	259.172,--

Die o.a., ohne USt ausgewiesenen Beträge zeigen das Angebotsergebnis ohne Berücksichtigung der nur von 3 der 4 Offertleger angebotenen Variantenausführung.

Bei Heranziehen der Variantenausführung, bei welcher die Konstruktionsart und die Dimensionierung dem Auftragnehmer vorbehalten waren, wäre die beim Hauptoffert an 2. Stelle gereichte Firma Rieger mit einem Betrag von S 224.429,80 Billigstbieter gewesen (Alternativoffert der Firma Reinthalter S 239.544,--).

Warum die um ca. S 15.000,-- billigere Variante nicht zur Ausführung gelangte, ist den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.

- o Billigstbieter (Hauptoffert): Fa. Reinthaler
- o Angebotsbetrag geprüft = ungeprüft: 239.544,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: ca. 1%
- o beauftragte Firma: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 10. Februar 1987
- o Auftragssumme\*: 232.000,--
- o Schlußrechnungssumme: a) ungeprüft: 222.338,51  
b) geprüft: 221.862,98
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0

\* Die Differenz zwischen dem Angebotsbetrag und der Auftragssumme ergab sich durch die Nichtbeauftragung der im Angebot enthaltenen Regiestunden.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden sehr genau vorgenommen.

Zwischen den Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen traten nur geringfügige Differenzen auf; Zusatz- und Regieleistungen waren aufgrund der präzisen Vorarbeit bei der Ausschreibungserstellung nicht erforderlich.

Zu bemängeln ist, daß die Zuschlagserteilung erst ca. 8 Monate nach der Angebotseröffnung erfolgte.

Die vom Wohnbauträger in den "Besonderen rechtlichen Vertragsbedingungen" festgesetzte 3-monatige Zuschlagsfrist wurde somit um 5 Monate überschritten.

Die mit einer verspäteten Zuschlagserteilung verbundene mögliche Problematik wurde bereits unter Pkt. 1.6.1.1 aufgezeigt.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte - basierend auf den vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen - gewissenhaft; Differenzen zwischen den anerkannten und tatsächlichen Leistungen waren nicht feststellbar.

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

### 1.6.2.2 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 wurden von 3 der 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote gelegt.

In diesem Zusammenhang wird dem Wohnbauträger empfohlen, sich bei den potentiellen Auftragnehmern vor der Einladung zur Angebotslegung über deren Bereitschaft zur Angebotslegung bzw. zur Ausführung der Arbeiten zu informieren.

Nur derart ist es möglich, bei beschränkten Ausschreibungen die vom Auslober vorgesehene Anzahl von Bietern auch tatsächlich zu erlangen; der hiefür erforderliche Arbeitsaufwand (Telefonat) erscheint angesichts des dadurch erreichbaren Effektes (verbessertes Wettbewerbs) durchaus gerechtfertigt.

#### ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Längauer-Schachner/ Judenburg	147.430,--	147.430,--
Schöggl/Zeltweg	165.560,--	165.560,--
Altenburger/Voitsberg	176.938,--	176.938,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Längauer
- o Angebotsbetrag geprüft = ungeprüft: 147.430,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 12,3%
- o Zuschlagserteilung: 10. Februar 1987

- o Auftragssumme: 148.000,--
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen)
  - a) geprüft: 146.823,44 (inkl. 135,-- Skonto)
  - b) geprüft: 149.643,39
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 3.527,-- (2,4% per 1. Mai 1987)

Die sehr gute Übereinstimmung von Angebots- bzw. Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergab sich durch einen zufallsbedingten Massenausgleich dreier (von insgesamt 9 Positionen) ungenau ermittelten Ausschreibungspositionen (Pos. 1 - Dacheindeckung, Pos. 4 - Lüftungssteine, Pos. 7 - senkrechte Eindeckung).

Die Leistungserfassung wurde umfassend vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam - die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

Zu beanstanden ist - gleich wie bei den Zimmermannsarbeiten - die erst 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist vorgenommene schriftliche Zuschlagserteilung.

### 1.6.2.3 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung der Spenglerarbeiten erfolgte beschränkt.

Von 5 zur Angebotslegung geladenen Firmen langten bis zum Abgabetermin am 19. Juni 1986 von 3 Firmen Offerte ein.

#### ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Reumiller/Knittelfeld	97.532,--	97.532,--
Länggauer-Schlacher/ Judenburg	109.225,--	109.225,--
Schöggel/Zeltweg	114.775,--	144.775,--

o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Reumiller

o Angebotsbetrag geprüft = ungeprüft: 97.532,--

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: ca. 12%

o Zuschlagserteilung: 10. Februar 1987

o Auftragssumme: 98.000,--

o Schlußrechnungssumme:

a) geprüft: 93.712,50 (inkl. 80,-- Skonto)

b) ungeprüft: 94.747,39

o Zusatzleistungen: 0

o Regieleistungen: 3.711,60

o Kostenerhöhungen: 0

Die insgesamt 27 Positionen umfassende Ausschreibungsmassen-  
ermittlung wurde mit ausreichender Genauigkeit, die Leistungs-  
erfassung umfassend erstellt.

Die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die mit S 3.711,60 verrechneten Regieleistungen betrafen die Anschlußarbeiten an das bestehende Nachbarhaus; die Ausführung dieser Arbeit in Regie war unter den gegebenen Umständen sinnvoll.

Da im Leistungsverzeichnis keine Regiestunden aufschienen, wurde der Regiestundensatz vom Auftragnehmer im nachhinein festgesetzt.

Obwohl im konkreten Fall die verrechneten Regiestundensätze angemessen waren, wird dem Wohnbauträger zwecks Vermeidung nachträglicher Preisfestlegungen empfohlen, künftighin bei allen Professionistenarbeiten Regiestunden in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen.

Die Überprüfung der Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Massen.

Zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der Arbeiten fielen keine Kostenerhöhungen an.



1.6.2.4 TISCHLER- UND BESCHLAGSARBEITEN (Türen)

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte - unter Einladung von 6 Firmen - beschränkt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 langten 5 Offerte - eines davon verspätet - ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Mauthner/Weiz	396.899,--	396.924,--
Huber/Zeltweg	502.324,--	502.324,--
Kosmus/Voitsberg	543.016,--	543.016,--
Hübel/Kapfenberg	555.360,--	546.720,--
*Zöscher	447.320,--	447.320,--

\* Das Angebot der Firma Zöscher wies zwar den Poststempel vom 18. Juni auf, langte jedoch erst am 20. Juni beim Wohnbauträger ein.

Bei der Angebotsprüfung wurde beim Offert der Firma Huber (Pos. 6 Aufzählung auf Dana-Echtholzzargen) bei einer fehlerhaften Addition von Arbeit und Sonstigem - entgegen Pkt. 4.325 der ÖNORM A 2050 - der Einheitspreis korrigiert.

Bemerkt wird, daß dies eine Ausnahme darstellt und ansonsten generell önormkonform geprüft wurde.

o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Mauthner

o Angebotsbetrag: a) ungeprüft: 396.899,--

b) geprüft: 396.924,--

- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: ca. 26,5%
- o Zuschlagserteilung: 24. Februar 1987
- o Auftragssumme: 412.000,--
- o Schlußrechnungssumme:
  - a) ungeprüft: 406.690,--
  - b) geprüft: 407.222,50 (einschl. 367,50 Skonto)
- o Zusatzleistungen: 1.940,--
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden sorgsam vorgenommen.

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme begründet sich in der Bestellung zweier im Offert als Wahlpost deklarerter Positionen.

Die Zusatzleistungen von insgesamt S 1.940,-- betrafen das Beistellen von Schlüsseln und Polsterhölzern.

Die Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger erfolgte gewissenhaft.

Zum Anfall von Kostenerhöhungen kam es nicht. Hingewiesen wird auf die 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte Zuschlagserteilung.

1.6.2.5 KUNSTSTOFFAUSSENWANDELEMENTE (Fenster)

Die Ausschreibung dieser Arbeiten wurde - unter Einladung von 6 Firmen - beschränkt durchgeführt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 langten 5 Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
ARGE Klagenfurter Holzindustrie	221.950,--	221.950,--
Internorm/Lannach	230.614,--	230.614,--
Kosmus/Voitsberg	235.324,--	235.324,--
Actual Regency/Graz	241.665,--	241.665,--
Pressler/Knittelfeld	251.820,--	251.820,--

- o Billigstbieter= Auftragnehmer: Fa. ARGE Klagenfurter Holzindustrie
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 221.950,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,9%
- o Zuschlagserteilung: 10. Februar 1987
- o Auftragssumme: 222.000,--
- o Schlußrechnungssumme (inkl. Kostenerhöhungen):  
ungeprüft = geprüft: 215.498,40
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 8.288,40 (4% per 1. Februar 1987)

Die Ermittlung der Ausschreibungsmassen und die Leistungserfassung erfolgte genau.

Die Differenz zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und der Schlußrechnungssumme ist auf den Entfall der Werzalit-Fensterbretter ( S 14.740,--) zurückzuführen.

Die schriftliche Zuschlagserteilung wurde - ebenso wie bei den vorangeführten Professionisten - 5 Monate nach Ablauf der mit 3 Monaten festgelegten Zuschlagsfrist vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte gewissenhaft; die vom Wohnbauträger anerkannte Kostenerhöhung entsprach der anzuerkennenden.

1.6.2.6 SCHLOSSERARBEITEN

Bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 langten - von 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen - 4 Angebote ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Glatz/Mautern	157.610,--	157.610,--
Pressler/Knittelfeld	163.700,--	163.700,--
Sgardelli/Knittelfeld	186.280,--	186.280,--
Brandstätter/Frohn- leiten	197.780,--	197.780,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Glatz
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 157.610,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: ca. 3,9%
- o Zuschlagserteilung: 24. Februar 1987
- o Auftragssumme: 166.000,--
- o Schlußrechnungssumme: a) ungeprüft: 157.610,--  
b) geprüft: 155.590,--
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0

Die Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme begründet sich in der zusätzlichen Beauftragung einer Wahlposition.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte gleichermaßen

genau wie die Leistungserfassung und Schlußrechnungsprüfung.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist auf den Entfall der zusätzlich bestellten Wahlpositionen sowie auf die Nichtausführung einer Aufpreisposition zurückzuführen.

Die Zuschlagserteilung erfolgte wiederum 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

1.6.2.7 ESTRICHARBEITEN- UND TRITTSCHALLISOLIERUNG

Bei der beschränkten Ausschreibung der o.a. Arbeiten langten bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 von allen 3 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSBETRAG (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Lorbeck/Graz	201.597,--	201.597,--
Gödl/Gleinstätten	209.909,--	209.944,--
Ebner und Wiedner/ Graz	222.830,--	222.830,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Lorbeck
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 201.597,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,1%
- o Zuschlagserteilung: 11. Februar 1984
- o Auftragssumme: 202.000,--
- o Schlußrechnungssumme:
  - a) ungeprüft: 204.807,64
  - b) geprüft: 200.140,32 (exkl. 4.530,-- Skonto)
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 4.410,--
- o Kostenerhöhung: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde - ebenso wie die Leistungserfassung - genau vorgenommen.

Die Überprüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrech-  
nungsmassen ergab keine Differenzen zwischen den anerkannten  
und anzuerkennenden Massen.

Zusatzleistungen und Kostenerhöhungen fielen nicht an.

Die mit S 4.410,-- verrechneten und in der Schlußrechnung  
aufscheinenden Regiearbeiten fielen für eine Standzeit von  
5 Mann à 3 Stunden an (Beilage P2).

Diese im Bautagesbericht (Beilage P1) nicht näher definierte  
Standzeit ist nach Meinung des Landesrechnungshofes dem (den)  
Verursacher(n) und nicht den Wohnungswerbern anzulasten.

Rechnungskorrektur - S 4.410,-- exkl.USt.



1.6.2.8 TERRAZZO- UND KUNSTSTEINARBEITEN

Bis zur Angebotsabgabe am 19. Juni 1986 langten von allen 5 zur beschränkten Ausschreibung der o.a. Arbeiten eingeladenen Bieter Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl. USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Pirstner/Frohnleiten	103.800,--	103.800,--
Stadtgemeinde Judenburg	106.405,--	106.405,--
Wieser/Zeltweg	120.835,--	120.835,--
Valland/Eisenerz	132.945,--	132.945,--
Fuchsbichler/Voitsberg	138.230,--	138.230,--

Auf Grundlage der in der Vergabe-Verordnung 1986 verankerten 5 % Ortsansässigkeitsklausel wurde die ursprünglich an 2. Stelle gereichte Firma Stadtgemeinde Judenburg - nach Gewährung eines 2,51%igen Nachlasses und des damit verbundenen Preisgleichstandes mit dem Angebotsbilligstbieter, der Firma Pirstner - beauftragt.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Stadtgemeinde Judenburg
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 103.800,-- (inkl. Nachlaß)
- o Differenz zum zweitgereichten Bieter: 0 %
- o Zuschlagserteilung: 10. Februar 1987

- o Auftragssumme: 104.000,--
- o Schlußrechnungssumme:  
ungeprüft = geprüft: 102.724,77 (exkl.Zusatzleistung)
- o Zusatzleistungen: 3.440,--
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten gleichermaßen genau wie die Schlußrechnungsprüfung.

Die Zusatzleistung betraf die Inkrustierung einer Vorlegestufe beim Haupteingang.

Der hierfür verrechnete Preis erscheint dem Landesrechnungshof angemessen.

Regieleistungen und Kostenerhöhungen fielen nicht an.

Die Zuschlagserteilung erfolgte - ebenso wie bei den vorangeführten Professionisten - rund 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

#### 1.6.2.9 KERAMISCHE VERFLIESUNG

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt.

Von 6 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen wurden bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 5 Offerte gelegt.

Bei der Angebotseröffnung wurde eine wesentliche Tatsache offensichtlich übersehen. Laut "Angebotsausschreibung" war als Abgabezeitpunkt 10 Uhr und als Angebotseröffnungszeitpunkt 14 Uhr vorgegeben (Beilage P 3).

Im Angebotseröffnungsprotokoll wurden u.a. auch die Eingangszeiten der diversen Angebote ausgeführt, wobei die Offerte der Firmen Moser und Stoiser Eingangsdaten vom 19/6 und Eingangszeiten von jeweils 11 Uhr aufwiesen.

Dies bedeutet, daß die beiden o.a. Offerte verspätet eingelangt sind.

Dieser Umstand wurde weder im Angebotseröffnungsprotokoll vermerkt (Beilage P 4), noch wurden die verspätet eingelangten Offerte - den Richtlinienvorgaben und der ÖNORM A 2050 entsprechend - ausgeschieden.

Vielmehr wurde die Firma Moser als "Billigstbieter" beauftragt.

Diese Vorgangsweise widersprach den einschlägigen Bestimmungen, wirkte sich für die Wohnungswerber jedoch zum Vorteil aus.

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, daß auch in den Angebotseröffnungsprotokollen anderer Professio-

nistenarbeiten (Jalousien, Sanitär, Tischler, Zimmermann) verspätet eingelangte Offerte nicht als solche ausgewiesen und in die Bieterreihung einbezogen wurden.

Dies war in den o.a. Fällen jedoch insoferne nicht relevant, als es sich bei den verspätet eingelangten Offerten um keine Billigstbieter handelte.

Dem Wohnbauträger wird nachdrücklich nahegelegt, künftighin verspätet eingelangte Offerte auszuschneiden. Was insofern erwartet werden kann, als die Bauvereinigung bisher der Meinung war, daß für die Rechtzeitigkeit des Angebotes das Datum des Postaufgabestempels ausschlaggebend ist.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl. USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
*Moser/Pöls	175.699,--	175.699,--
Oberlassnig/Knittel- feld	183.376,--	183.376,--
Kociper/Judenburg	191.931,--	191.931,--
*Stoiser/Graz	212.850,--	212.850,--
Krenn/Judenburg	236.818,--	236.818,--

\* Angebote verspätet eingelangt

o "Billigstbieter" = Auftragnehmer: Fa. Moser

o Angebotsbetrag:

ungeprüft = geprüft: 175.699,--

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,19 %

o Zuschlagserteilung: 25. Februar 1987

o Auftragssumme: 206.000,--

- o Schlußrechnungssumme (inkl. Regieleistungen):  
ungeprüft: 186.610,90  
geprüft: 185.787,89
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 570,--
- o Kostenerhöhungen: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit ausreichender Genauigkeit vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sehr genau.

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ergab sich als Folge zusätzlicher Massenbestellungen im Auftragschreiben, die Verbesserungen (Wandverfliesung in den Bädern bis Deckenunterkante) betrafen.

Die o.a. sinnvollen Verbesserungen wurden nach den diversen Angebotspreisen bestellt und auch derart abgerechnet. Die Bestellung der Mehrmassen hatte keinen Einfluß auf die Bieterreihung.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme begründet sich in der Nichtausführung einiger ausgeschriebener und bestellter Leistungen (Dekorfliesen; Seifenschalen; Bodenschienen; Abmauern von Badewannen; Bodenbelag bei Hauseingangsstufen).

Angemerkt wird, daß das Abmauern der Badewannen im Zuge der Baumeisterarbeiten ausgeführt wurde.

Diese unter Pos. 19 der Baumeisterarbeiten verrechnete Lei-

stung belief sich auf S 6.177,-- exkl. USt (S 6.642,-- minus 7% Nachlaß).

Die gleiche Leistung war vom Fliesenleger unter den Positionen 12a + b mit S 1.920,-- angeboten worden.

Eine Beauftragung des Fliesenlegers anstelle der Baufirma hätte bei den o.a. Arbeiten eine Einsparung von rund S 4.260,-- ergeben.

Die mit S 570,-- exkl.USt aus Verschulden der Baufirma entstandenen Regiestunden scheinen zwar in der Schlußrechnung der Fliesenlegerarbeiten auf, wurden aber in der der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnung (richtigerweise) nicht mehr ausgewiesen.

Kostenerhöhungen fielen zwischen Angebotsabgabetermin und Fertigstellung der Fliesenlegerarbeiten nicht an.

1.6.2.10 PVC- UND KLEBEPARKETTARBEITEN

Bei diesen beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten langten bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 von allen fünf zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Sico Intarsia/Graz	223.192,--	223.192,--
Lorbeck/Graz	241.650,--	241.650,--
Heilinger/Bruck	246.293,--	246.293,--
Wasler/Judenburg	256.242,--	256.242,--
Haase/Graz	289.524,--	289.524,--

o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Sico Intarsia

o Angebotsbetrag: ungeprüft = geprüft: 223.192,--

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,27%

o Zuschlagserteilung: 25. Februar 1987

o Auftragssumme: 224.000,--

o Schlußrechnungssumme:

ungeprüft: 214.677,62

geprüft: 210.064,32 (209.874,32 inkl.Skonto)

o Zusatzleistungen: 0

o Regieleistungen: 0

o Kostenerhöhungen: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde mit ausreichender Genauigkeit, die Leistungserfassung umfassend vorgenommen.

Die Überprüfung der vom Wohnbauträger akzeptierten Schlußrechnungsmassen ergab keine Differenzen zwischen den anerkannten und anzuerkennenden Massen.

Gleich wie bei den Fliesenlegerarbeiten erfolgte die Zuschlagserteilung 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Zwischen Angebotsabgabefrist und Fertigstellung der PVC - und Klebeparkettarbeiten kam es zu keinen Kostenerhöhungen.

Vom Auftragnehmer in der Schlußrechnung verrechnete Regiestunden, welche Estrichsanierungsarbeiten betrafen, wurden vom Wohnbauträger - unter Beachtung des Verursacherprinzips - gestrichen und der Estrichfirma angelastet.



1.6.2.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Bis zum Angebotsabgabetermin (19. Juni 1986) der beschränkt  
ausgeschrieben Maler- und Anstreicherarbeiten wurden von  
5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen 3 Offerte gelegt.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Heim/Judenburg	91.528,--	91.528,--
Rebol/Judenburg	100.497,--	100.737,--
Hubinger/Judenburg	202.900,--	202.900,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Heim
- o Angebotsbetrag: ungeprüft = geprüft: 91.528,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 10,06%
- o Zuschlagserteilung: 25. Februar 1987
- o Auftragssumme: 105.000,--
- o Schlußrechnungssumme (inkl. Preiserhöhung, Zusatzleistungen)  
ungeprüft: 113.741,74  
geprüft: 111.230,43 (Endabrechnung inkl. Skonto 108.229,54)
- o Zusatzleistungen: 12.242,90
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 1.914,52 (Maler 2,4% per 1. Mai 1987)

Die Ausschreibungsmassenermittlung weist - bei einer Differenz  
von rund 7,6% zwischen Auftrags-(105.000,--) und nach Aus-  
schreibungspositionen abgerechneter Schlußrechnungssumme  
(Schlußrechnungssumme minus Zusatzleistungen minus Kostener-  
höhungen S 97.000,--) - eine noch ausreichende Genauigkeit  
auf.

Die Leistungserfassung war nicht umfassend.

Offensichtlich vergessen wurde die Ausschreibung der Parkplatzmarkierungen und -numerierungen.

Diese als Zusatz zwar preisangemessen offerierte und auch derart abgerechnete Leistung belief sich exkl. Preiserhöhung und USt auf S 9.250,-- und stellte damit nahezu 10% der nach Ausschreibungspositionen ermittelten Schlußrechnungssumme dar.

Die Differenz zwischen Angebots-(91.528,--) und Auftragssumme (105.000,--) ergab sich als Folge einer Mehrmassenbeauftragung (Pos. A 7) sowie der zusätzlichen Bestellung zweier Wahlpositionen (A 8,9).

Die vom Wohnbauträger vorgenommene Schlußrechnungsprüfung erfolgte sehr genau.

Dies zeigt sich u.a. darin, daß der in der Schlußrechnung als Zusatzleistung mit S 2.832,90 verrechnete und zusätzlich valorisierte Betrag für die Spachtelung von Stiegenläufen und Podesten bei der Endabrechnung unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Valorisierung abgezogen und der Baufirma angelastet wurde.

Das Erkennen der bereits "versteckt" erfolgten Valorisierung der Zusatzleistung und die daraufhin vorgenommene "Rückvalorisierung" beim Abzug ist ein Indiz für eine äußerst genaue Prüfung.

Das Übersehen, die mit S 1.914,52 zu recht anerkannte Preisberichtigung im Endabrechnungsvordruck WBF 8 gesondert auszuweisen, ist nur als (geringfügiger) Formfehler anzusehen.

Mehr als ein Formfehler ist hingegen die erst 5 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte Zuschlagserteilung.

#### 1.6.2.12 SCHUTZRAUMEINBAUTEILE

Positiv ist hervorzuheben, daß die o.a. Arbeiten - obwohl aufgrund der zu erwartenden Angebotsbeträge eine freie Vergabe zulässig gewesen wäre - beschränkt ausgeschrieben wurden.

Von allen 4 zur Offertlegung eingeladenen Firmen wurden Angebote gelegt, wobei die Differenz zwischen erst- und viertgerihten Bieter nur 1,84% betrug.

Die mit einem Angebotsbetrag von S 18.700,-- (exkl.USt) als Billigstbieter ermittelte Firma Rezab/Fohnsdorf wurde - rund 2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist - beauftragt.

Die Schlußrechnungssumme entsprach der Angebots- bzw. Auftragssumme; die Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung wurden gleichermaßen genau wie die Schlußrechnungsprüfung vorgenommen.

1.6.2.13 AUSSENJALOUSIEN

Die Ausschreibung für die Außenjalousien erfolgte - unter Einladung von 5 Bietern - beschränkt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 19. Juni 1986 trafen 4 Offerte ein; ein weiteres mit Poststempel vom 18. Juni 1986 versehentlich verspätet (20. Juni) ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Pichler/Judenburg	50.716,--	50.716,--
Dolenz/Graz	57.708,--	57.708,--
Rolletta/Graz	64.460,--	64.460,--
Plastica/Graz	73.136,--	73.136,--
*Foliflex/Graz	(51.736,--)	(51.736,--)

\* Angebot verspätet eingelangt

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Pichler
- o Angebotsbetrag: ungeprüft = geprüft: 50.716,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 13,79%
- o Zuschlagserteilung: 25. Februar 1987
- o Auftragssumme: 51.000,--
- o Schlußrechnungssumme (inkl. Preisberichtigung)  
ungeprüft = geprüft: 52.693,92
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 1.977,92 (3,9% per 1. Februar 1987)

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte genau, die Leistungserfassung umfassend.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die mit 1.977,92 verrechnete Preisberichtigung entsprach der zu verrechnenden.

Die Zuschlagserteilung erfolgte - wie bei den vorangeprüften Professionisten - verspätet.

1.6.2.14 ERD- UND ASPHALTIERUNGSARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt.

Von allen 6 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 2. Juli 1986 Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Leithäusl/Judenburg	693.682,--	693.682,--
Teerag-Asdag/Graz	716.940,--	716.940,--
LSH-Fischer/Graz	720.765,--	720.765,--
Stuag/Graz	724.714,--	724.714,--
Südwestbau/Leibnitz	728.803,--	728.803,--
Kapsreiter/Graz	729.281,--	729.281,--

- o Angebotsbilligstbieter = Auftragnehmer: Fa. Leithäusl
- o Angebotsbetrag: ungeprüft = geprüft: 693.682,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,35%
- o Auftragssumme: 672.000,--
- o Schlußrechnungssumme (inkl. Preisberichtigung, Regie- und Zusatzleistung):
  - ungeprüft: 497.434,22
  - geprüft: 496.664,72
- o Regieleistungen: 1.754,20
- o Zusatzleistungen: 8.200,--
- o Kostenerhöhungen: 5.785,86 (Asphaltarbeiten 3,3% per 1. Mai 1987)

Die Differenz von ca. S 24.000,-- zwischen dem Angebots- und Auftragsbetrag ergab sich durch die Nichtbeauftragung der im Angebotsbetrag enthaltenen Regiestunden.

Die Differenz zwischen der Auftrags-(672.000,--) und der nach den Positionen des Leistungsverzeichnisses abgerechneten Schlußrechnungssumme (ca. S 481.000,--) beträgt rund S 191.000,--.

Diese erhebliche Differenz (28,4%) begründet sich nur zum Teil in einer ungenauen Ausschreibungsmassenermittlung.

Da zum Zeitpunkt der Abrechnung des gegenständlichen Prüfobjektes die Bauarbeiten beim angrenzenden Wohnobjekt - und damit auch die an dieses Objekt angrenzenden Erd- und Asphaltierungsarbeiten - noch nicht festgestellt waren, wurde ein in der Endabrechnung der Erd- und Asphaltierungsarbeiten als Rückstellung deklarerter Betrag von S 115.000,-- einbehalten.

Davon ausgehend, daß dieser Rückstellungsbetrag auf Grundlage einer Massenermittlung errechnet wurde, verbleibt noch immer eine Differenz von S 76.000,-- zwischen der Auftrags- und der nach Ausschreibungspositionen abgerechneten Schlußrechnungssumme.

Der o.a. Differenzbetrag bedeutet eine (durchschnittliche) Ungenauigkeit der Ausschreibungs- gegenüber den Schlußrechnungsmassen von über 11%.

Ein derartiger Prozentsatz erscheint dem Landesrechnungshof - auch angesichts der Tatsache, daß der zu fordernde Genauigkeitsfaktor von Massenermittlungen bei Erd- und Asphaltierungsarbeiten geringer als beispielsweise jener von Maurer- oder Betonarbeiten ist - speziell in Anbetracht der im gegenständlichen Fall "einfachen" Geländeverhältnisse über Gebühr hoch.

Aufgrund der relativ knappen Angebotsergebnisse - die Differenz zwischen dem Angebotsbilligstbieter und der an 6. Stelle gereihten Bieterfirma betrug nur 5,13% - und der ungenauen Ausschreibungsmassenermittlung wurden vom Landesrechnungshof anhand der Schlußrechnungsmassen und jeweiligen Angebotspreise - zwecks Feststellung allfälliger Bieterreihungstürze - fiktive Schlußrechnungen aller Bieter erstellt.

LEGENDE

I : Angebotsbeträge der diversen Leistungsgruppen

II: Schlußrechnungsbeträge exkl. Regie- und Zusatzleistungen

A: Leistungsgruppe Erd- und Abbrucharbeiten

B: Leistungsgruppe Beton- und Kanalisationsarbeiten

C: Leistungsgruppe Asphaltierungsarbeiten

1,2,3,4,5,6: Reihung nach Angebotsmassen und -preisen

(1),(2),(3),(4),(5),(6): Reihung nach Schlußrechnungsmassen und -preisen



Firma

A

B

I Leithäusl	222.932,--	217.985,--	230.535,--	671.452,--	1
II	162.221,19	143.374,35	175.329,12	480.924,66	(2)
I Teerag-Asdag	239.850,--	186.950,--	266.380,--	693.180,--	2
II	161.409,50	132.235,45	202.529,60	496.174,55	(4)
I LSH-Fischer	280.105,--	206.760,--	211.050,--	697.915,--	3
II	206.400,22	142.225,80	162.642,90	511.268,92	(6)
I Stuag	261.030,90	208.697,50	234.746,--	704.474,40	4
II	172.315,99	125.035,20	180.482,18	477.833,37	(1)
I Südwestbau	232.203,--	220.849,--	252.225,--	705.277,--	5
II	164.613,28	142.843,71	190.453,26	497.910,25	(5)
I Kapsreiter	272.629,--	253.252,--	181.960,--	707.841,--	6
II	191.278,60	159.375,10	137.472,--	488.126,14	(3)

Aus dem vom Landesrechnungshof erstellten Vergleich ist eine deutliche Änderung zwischen der nach Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen ermittelten Bieterreihung ersichtlich.

Einzig die Plazierung der nach Ausschreibungsmassen an 5. Stelle gereihten Firma Südwestbau blieb gleich; bei allen sonstigen Bietern ergaben sich Veränderungen in der Reihenfolge.

Der Angebotsbilligstbieter und Auftragnehmer, die Firma Leithäusl, wäre bei Abrechnung nach den Schlußrechnungsmassen nur an 2. Stelle gereiht gewesen.

Die nach Angebotsprüfung an 4. Stelle gereichte Firma Stuaag hingegen wäre bei der Abrechnung nach Schlußrechnungsmassen mit einer Differenz von rund S 3.000,-- zur Firma Leithäusl Billigstbieter gewesen.

Selbst bei sehr genauer Ausschreibungsmassenermittlung sind - bei kleinen Angebotsdifferenzen - Bieterreihungsstürze nicht auszuschließen; durch "großzügige" Ausschreibungsmassenermittlungen werden Bieterreihungsstürze jedoch geradezu provoziert.

Obwohl im gegenständlichen Fall - unter Berücksichtigung der Schlußrechnungssumme - nur eine (zufallsbedingt) geringe Differenz auftrat, wird dem Wohnbauträger nahegelegt, der Genauigkeit von Ausschreibungsmassenermittlungen verstärktes Augenmerk zukommen zu lassen.

Im Gegensatz zur Ausschreibungsmassenermittlung ist die Genauigkeit der Leistungserfassung nicht zu beanstanden.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger - ebenso wie bei den vorangeführten Professionistenarbeiten - sehr sorgsam durchgeführt.

Die Zuschlagserteilung erfolgt "traditionell" erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Bei der Ermittlung der Preisberichtigung wurde korrekterweise nur ein Schlußrechnungsteilbetrag und zwar jener, der die Asphaltierungsarbeiten betraf, valorisiert.

1.6.2.15 GARTENGESTALTUNG

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt.

Zum Angebotsabgabetermin am 2. Juli 1986 wurden von allen 4 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte gelegt.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Steitz/Lannach	221.085,--	221.085,--
Premm/Graz	240.074,--	237.794,--
Kohlfürst/Graz	242.345,--	242.345,--
Kern/Graz	249.240,--	249.240,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Steitz
- o Angebotsbetrag: ungeprüft = geprüft: 221.085,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,56%
- o Zuschlagserteilung: 19. März 1987
- o Auftragssumme: 259.000,--
- o Schlußrechnungssumme (inkl. Kostenerhöhung u. Regieleistung)  
ungeprüft: 161.375,93  
geprüft: 160.790,59
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 3.768,53 (2,4% per 1. Mai 1987)

Die Differenz zwischen dem Angebots- und dem Auftragsbetrag kam durch Mehrmassenbestellungen ausgeschriebener Leistungen, die letztendlich nicht ausgeführt wurden, zustande.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist im wesentlichen auf eine teilweise ungenaue Ausschreibungsmassenermittlung bei den "Allgemeinen gärtnerischen Arbeiten" sowie auf den Entfall der im Auftragsschreiben zusätzlich bestellten Leistungen zurückzuführen.

Eine aufgrund der großen Massendifferenzen (Angebot - Auftrag - Schlußrechnung) vom Landesrechnungshof vorgenommene Untersuchung hinsichtlich Bieterreihungsstürze ergab, - trotz veränderter Massen - keine Änderung der Angebotsbieterreihung.

Als positiv wird festgehalten, daß die Bieter in den Ausschreibungsunterlagen deutlich auf eine mögliche Trennung bei der Vergabe der Arbeiten (allgemein gärtnerische Arbeiten, Pflanzung) aufmerksam gemacht wurden.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte gewissenhaft, die verrechnete Kostenerhöhung entsprach der zu verrechnenden.

Zusammenfassend zu Prüfpunkt 1.6 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" wird festgehalten, daß die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Rechnungskorrekturen insgesamt S 18.450,-- exkl. USt (Baumeisterarbeiten S 14.040,--, Estricharbeiten S 4.410,--) betragen.

Dieser geringe Korrekturbetrag sowie die Art der vom Landesrechnungshof festgestellten "Mängel" spricht für die vom Wohnbauträger vorgenommenen überdurchschnittlich sorgfältigen Schlußrechnungsprüfungen.

Zu bemängeln sind die durchwegs nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgten Zuschlagserteilungen sowie das Nichtausscheiden von verspätet eingelangten Offerten. Beides ist - wie erwähnt - nach Angabe der Bauvereinigung auf mangelnde Detailkenntnisse der einschlägigen Richtlinien zurückzuführen, die sich offenbar aus einem Personalwechsel ergeben haben.

## 1.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

### A) Planung (Architekt)

Das Architektenhonorar für

a) den Vorentwurf	10%
b) den Entwurf	15%
c) die Einreichung	10%
e) die Ausführungs- und Detailzeichnungen	35%
sowie	
f) die künstlerische Oberbauleitung	<u>5%</u>
	75%

wurde als Fixbetrag für das gegenständliche Prüfobjekt (Bau 5) und das ebenfalls 12 Wohneinheiten aufweisende Nachbarobjekt (Bau 4) festgelegt.

Vertragliche Grundlagen hierfür waren die GOA, die Nettobaukosten sowie ein Ausbauverhältnis von 60/100.

Da die o.a. Bauvorhaben eine kontinuierliche Fortsetzung des Abschnittes XIII/1 darstellten und die Grundrisse jenen des Abschnittes XIII/1 entsprachen, wurden - trotz zeitlich verschobener Ausführung - überdies Abminderungsfaktoren in Anwendung gebracht.

Zudem wurde vom Planer ein Nachlaß von 15% gewährt.

Das derart ermittelte Honorar liegt deutlich und zwar vermindert um den Nachlaß und die 1/3 Abminderung für gleiche Bauwerke unter dem nach GOA-Abrechnung möglichen Honorar.

Die vom Wohnbauträger ausbedungene Honorarermittlung gereichte zum Vorteil der Wohnungswerber.

B) Technische und geschäftliche Oberbauleitung, Kostenberechnungsgrundlage (WBT)

Die Ermittlung des Honorars für die o.a. Leistungen erfolgte auf Grundlage der valorisierten Nettoherstellungskosten und der GOA.

Gemäß I.Pkt.16 der Förderungsrichtlinien 1986 sind als Gebührenbasis für Büroleistungen zum einen die unvalorisierten Nettoherstellungskosten und zum anderen - bei Leistungserbringung durch gemeinnützige Bauvereinigungen - die um 20 % verminderten GOA-Gebühren heranzuziehen.

Der o.a. Abrechnungsmodalität wurde vom Wohnbauträger - seinen Angaben nach irrtümlich - nicht nachgekommen (Beilage P 6).

Die richtige Gebührenermittlung wäre wie folgt:

§ 36 GOA:  $d + g = 25 \%$

§ 33 GOA: Ausbauverhältnis 60/100

Nettoherstellungskosten-Summe A - C: S 7,875.149,04

Dieser Betrag ergibt sich aus den lt. WBF 8 ausgewiesenen Kosten A - C (S 7,922.096,33) abzüglich der ausgewiesenen Kosten der Preisberichtigung (S 45.032,70) abzüglich der nicht ausgewiesenen Kosten der Preisberichtigung bei den Malerarbeiten (S 1.914,52).

7,0 Mio.	6,83
8,0 Mio.	<u>6,73</u>
	0,10

$$0,10 \times 0,875 = 0,088$$

$$g = 6,83 - 0,088 = 6,742$$

$$G = 7,875.149,04 \times 6,742\% \times 25\% = \underline{132.735,64}$$

Die o.a. Gebühr ist, da die Leistungen durch eine gemeinnützige Bauvereinigung erbracht wurden, um 20 % abzumindern.

$$132.735,64 \times 8,0 \% = \underline{106.188,51}$$

Die vom Wohnbauträger zu verrechnende Gebühr beträgt S 106.188,51, die verrechnete S 133.487,32.

Aus der Differenz der beiden Beträge ergibt sich eine Rechnungskorrektur von S - 27.298,81, die laut Aussage der Bauvereinigung bei der Endabrechnung vorgenommen wird.

### C) Örtliche Bauaufsicht (WBT)

Die Ermittlung des Honorars für die vom Wohnbauträger durchgeführte örtliche Bauaufsicht erfolgte auf Grundlage der GOA (§ 33b) und der Nettoherstellungskosten.

Diese Abrechnungsmodalität entspricht den diesbezüglichen Festlegungen in den Förderungsrichtlinien.



## 1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungspla-  
nung war gleichermaßen gegeben wie jene zwischen Ausführungs-  
planung und tatsächlicher Ausführung.

Die Übereinstimmung zwischen den Leistungsverzeichnissen  
und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung kann - abge-  
sehen von einigen im Prüfbericht aufgezeigten Differenzen  
zwischen Ausschreibungs- und Ausführungsmassen - als gut  
angesehen werden.

### 1.8.2. Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt gut.

Nicht sonderlich gelungen erscheint die Erschließung der  
PKW-Abstellplätze, die nur durch Überfahren eines 5-8 cm  
über dem Straßenniveau liegenden scharfkantigen Granitrand-  
steines möglich ist.

Dieses "reifenmordende" Hindernis ergab sich offensichtlich  
als Folge von Ausführungsungenauigkeiten, deren Behebung  
nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Zudem wurden vom Landesrechnungshof Risse im Bereich der  
Anschlüsse Stiegenhausdecken - Liftschachtwände, die nur  
durch ungleichmäßige Setzungen erklärbar sind, festgestellt.

Die Behebung dieser optischen Mängel ist mit geringem Aufwand mittels Deckenleisten kaschierbar.

Anlässlich einer Baubesichtigung wurden der für das gegenständliche Prüfobjekt zuständigen örtlichen Bauaufsicht die o.a. Mängel aufgezeigt und von dieser eine Behebung derselben zugesagt.

#### 1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten

Die in der Förderungszusicherung der Aufsichtsbehörde vorgegebene Baudauer wurde eingehalten.

Hervorzuheben ist die erhebliche Unterschreitung (ca. 1,1 Mio.) des zugesicherten Förderungsbetrages, der nicht allein auf die - zwischen Angebotsabgabe und Baufertigstellung - nur in geringem Ausmaß angefallenen Kostenerhöhungen zurückzuführen ist.

Die für die Vorlage der Endabrechnungen mit einem Jahr ab Benützungsbewilligung vorgegebene Frist wurde vom Wohnbauträger eingehalten.

#### 1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

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 - bis auf die Vornahme einer Rohbaubeschau - 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

Die vorgegebenen Baufristen wurden eingehalten, die angemessenen Baukosten unterschritten.

zu Pkt.5

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden überaus gewissenhaft vorgenommen.

zu Pkt.6

Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauauf-

sicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von gutem Aussagewert und ermöglicht weitgehend ein Nachvollziehen des Bauablaufes.

Hervorzuheben - weil eher selten - sind die Eintragungen über die vorgenommenen Baustellenkontrollen und die Arbeits-einsätze der diversen Professionisten.

Zu bemängeln ist das häufige Fehlen von Temperaturangaben in den Bautagesberichten (Bautagesberichte Nr. 79-160).

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

## 1.9 Haustechnik

Folgende Professionistenarbeiten im haustechnischen Bereich wurden hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Planung, Ausführung und Abrechnung stichprobenweise geprüft:

die Sanitärinstallations-, Heizungsinstallations-, Elektroinstallationsarbeiten, sowie die Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

### 1.9.1 Planung und Ausschreibung

Zur Planung und Ausschreibung ist festzustellen, daß diese nach wie vor Sonderfachleuten übertragen werden. Als Honorar wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten 1,8 %, der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten jeweils 3 % der Nettoabrechnungssummen vereinbart.

In den jeweiligen Leistungsverzeichnissen wurde folgender Passus eingefügt:

"Für die Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses sowie die Erstellung der Installations- und Schlitzpläne sind in die Einheitspreise ...% einzurechnen. Im Auftragsfalle wird ihnen der vorgenannte Prozentsatz für die zur Verfügung gestellten Unterlagen in Abzug gebracht."

Sämtliche haustechnische Arbeiten wurden entsprechend den Wertgrenzen beschränkt ausgeschrieben.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

\* Wie schon im Prüfbericht 1986/87 festgestellt, werden die Planungskosten nach wie vor nicht von der Schlußrechnung abgezogen, sondern durchwegs nachträglich, d.h. erst nach erstellter Schlußrechnung von den Firmen mittels Rechnungen

zurückgefordert. Positiv kann festgehalten werden, daß die seinerzeitige Kritik des Landesrechnungshofes, daß dadurch die reinen Herstellungskosten der haustechnischen Anlagen in der Endabrechnung (WBF 8) nicht richtig dargestellt seien, inzwischen bereinigt wurde. In der Endabrechnung werden die Planungskosten von den Schlußrechnungen abgezogen und damit richtig dargestellt.

\* Die Planungen der Heizungs- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten wurden sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt. Positiv kann hervorgehoben werden, daß ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata vorhanden und nachvollziehbar sind.

\* Die Elektroinstallationsarbeiten wurden ebenfalls bis auf nachstehende Ausnahmen im großen und ganzen sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend geplant. Trotz Kritik im seinerzeitigen Bericht (1986/87) erscheint das Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten immer noch in mehreren Punkten änderungsbedürftig:

Verschiedene Leitungslängen sind nach wie vor nicht definiert, so z.B. Längen von Leitungen der Wohnungsinstallation. Nach wie vor nicht definiert ist, ob Licht- und Schukostromkreise getrennt oder gemeinsam geführt werden. In den Akten waren Projektspläne über die Blitzschutzanlage bzw. Verteilerpläne und Pläne bzw. Angaben über die Steigleitungsschemata nicht enthalten. Die Ausführung der Stockwerksverteiler wurde mit dem EVU nur ungenügend abgeklärt (die Art und Anzahl der Klemmen, Hochleistungsautomaten etc. wurden nicht richtig ausgeschrieben).

Der Landesrechnungshof empfiehlt nochmals, das Leistungsverzeichnis hinsichtlich vorangeführter Punkte neu zu gestalten bzw. auf die Vorlage vorangeführter fehlender Pläne zu achten.

Im Raum Judenburg behält sich das zuständige EVU den Ausbau der Stockwerksverteiler ausführungsmäßig selbst vor. Positiv kann festgehalten werden, daß diese Leistungen trotzdem mit den übrigen Elektroinstallationsarbeiten mitausgeschrieben und angeboten wurden. Dadurch ist es prinzipiell möglich, die Kosten für diese Arbeiten - dem Preisgesetz entsprechend - dem ortsüblichen Niveau anzupassen.

Im gegenständlichen Fall war dies nicht nötig, da das zuständige EVU mit der ausführenden Elektroinstallationsfirma ident ist und auch im Abschnitt Verteiler billigstbietende Firma war.

- \* Zur Vergabe selbst ist festzuhalten, daß sämtliche Arbeiten an die jeweils billigstbietenden Firmen vergeben wurden. Positiv kann festgehalten werden, daß ausführliche Preispiegel und Angebotsbewertungen durchgeführt wurden. Nach wie vor werden alle Bieter nach Auftragsvergabe von Annahme und auch Nichtannahme ihres Angebotes mit Bekanntgabe des jeweiligen Auftragnehmers und der Vergabesumme informiert.

#### 1.9.2 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung:

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Elektroinstallations-, Heizungsinstallations- und Sanitärinstallationsarbeiten ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß die den Rechnungen beigelegten Aufmaßblätter insbesondere bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ein Nachvollziehen des Aufmaßes leicht und problemlos ermöglicht haben. Sämtliche Arbeiten wurden sichtlich sorgfältig, den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt.

1.9.3 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen  
Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz" dar.

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten gemäß den Tarifbestimmungen bzw. dem Preisgesetz ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Zusammenfassend kann positiv festgehalten werden, daß das zuständige Bauaufsichtsorgan, wie schon im Bericht unter Punkt 1.8.4 angeführt, auch im Haustechnikbereich seine Kontrollaufgaben sowohl hinsichtlich der Bauqualität als auch der Abrechnungskontrollen ausreichend wahrgenommen hat.



#### IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung des von der "Wohnungsanlagengesellschaft Linz" errichteten Wohnhauses (12 Mietwohnungen)

Judenburg, Styriagasse 18

durchgeführt.

Die Prüfung umfaßte

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

Zu den einzelnen Prüfbereichen wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

##### PLANUNG

Zufolge der bereits polierplanmäßig mit gutem Informationsgehalt erstellten Einreichplanung war für die Ausführungsplanung nur noch eine ergänzende Detailplanung erforderlich. Diese Detailplanung erfolgte unter Erfassung aller für ein Bauen "nach Plan" erforderlichen Detailpunkte.

Es kann festgestellt werden, daß die Planung umfassend und gewissenhaft erstellt wurde.

##### AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - VERGABE

Gemäß den Förderungsrichtlinien sind für alle Ausschreibungen,

soweit vorhanden, standardisierte Leistungsbeschreibungen anzuwenden. Die Bauvereinigung hat bei keiner Ausschreibung derartige Beschreibungen verwendet, wobei sie dies damit begründete, daß ein modifiziertes Leistungsverzeichnis für ein bereits ausgeschriebenes Bauvorhaben verwendet wurde. Ansonsten wurden jedoch die in den Förderungsrichtlinien enthaltenen Vorgaben beachtet.

Die Angebotsprüfungen wurden kurzfristig und sorgsam vorgenommen.

Die Zuschlagserteilungen erfolgten grundsätzlich - ohne nachträgliches Preisverhandeln - an den jeweiligen Billigstbieter. Zu bemängeln sind allerdings die durchwegs nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgten Zuschlagserteilungen sowie das Nichtausscheiden von verspätet eingelangten Angeboten. Diese Fehler sind - nach Angabe der Bauvereinigung - auf mangelnde Detailkenntnisse der einschlägigen Richtlinien zurückzuführen, die sich auf Grund eines Personalwechsels ergaben.

#### MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

##### \* Baumeisterarbeiten

Zum Schutz der Wohnungswerber wurde im Auftragsschreiben u.a. festgelegt, daß von den Angeboten und Rechnungen an die Mieter über Sonderleistungen Duplikate einschließlich der Kalkulationsunterlagen sowie allfälliger Massenberechnungen an den Wohnbauträger zu übermitteln sind.

Erst nach Prüfung der Angemessenheit der angebotenen Preise durch die Bauaufsicht und schriftlicher Auftragserteilung durch die Mieter dürfen die Arbeiten ausgeführt werden.

Diese im sozialen Wohnbau eher unübliche, für den Wohnbauträger - bei tatsächlichem Anfall von Sonderausführungen - nicht unerhebliche freiwillige Serviceleistung dient zur

Hintanhaltung überhöhter Preisgestaltungen durch die Auftragnehmer und erspart den in der Regel im Baufach nicht bewanderten Wohnungswerbern die Konfrontation mit für sie fremden Fachbereichen. Diese Vorgangsweise im Interesse der Widmungswerber wird besonders hervorgehoben.

Die Leistungserfassung der Baumeisterarbeiten wurde sehr genau vorgenommen. Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen ist fachkundig und sehr genau erfolgt.

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen betragen lediglich rund S 14.000,-- bei einer Schlußrechnungssumme von rund S 3,4 Millionen.

#### \* Professionisten

Auch für den gesamten Bereich der Professionisten kann festgestellt werden, daß die Schlußrechnungs-Prüfungen äußerst sorgfältig erfolgt sind. Die Gesamtrechnungskorrektur betrug lediglich rund S 4.400,--.

#### PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Die Ermittlung des Honorars für die Technische und geschäftliche Oberbauleitung erfolgte auf Grundlage der valorisierten Nettoherstellungskosten und der GOA.

Gemäß I.Pkt.16 der Förderungsrichtlinien 1986 sind als Gebührenbasis für Büroleistungen zum einen die unvalorisierten Nettoherstellungskosten und zum anderen - bei Leistungserbringung durch gemeinnützige Bauvereinigungen - die um 20 % verminderten GOA-Gebühren heranzuziehen.

Der o.a. Abrechnungsmodalität wurde vom Wohnbauträger - seinen Angaben nach irrtümlich - nicht nachgekommen (Beilage P 6). Die Rechnungskorrektur beträgt rund S 27.000,-- (im Detail siehe Kapitel 1.7), die laut Aussage der Bauver-

einigung in der Endabrechnung vorgenommen wird.

#### ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Die örtliche Bauaufsicht kann als gewissenhaft, engagiert und professionell angesehen werden.

#### HAUSTECHNIK

Die Planungen der Heizungs-, Sanitär-, und Elektroinstallationsarbeiten wurden sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt.

Die Vergabe sämtlicher Arbeiten ist an die jeweils billigstbietende Firma erfolgt.

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ergab keinen Anlaß für Beanstandungen.

Die Schlußbesprechung fand am 25. April 1991 mit folgenden Teilnehmern statt:

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

Von der "Wohnungsanlagengesellschaft Linz":  
Dipl.Ing. Helmuth Quast, Leiter der Neubauleitung  
Ing. Christian Schmidt, Bauleiter

Von der Rechtsabteilung 14:  
Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner  
OK Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:  
Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb  
Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser  
Hofrat Dr. Karl Bekerle  
AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 10. Mai 1991  
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

