

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Sch 2 - 1991/4

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben
der "SCHÖNEREN ZUKUNFT, Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.",
8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
III. Bautechnische Prüfung	5
1.0 Bauvorhaben Judenburg, Südtirolerstraße 5-9 .	7
1.1 Baubeschreibung - Technische Daten	7
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	9
1.3 Baukosten	9
1.4 Planung	10
1.5 Ausschreibung - Angebot - Zuschlag	15
1.6 Massen- und Schlußrechnungsprüfung	18
1.6.1 Baumeisterarbeiten	18
1.6.2 Professionistenarbeiten	36
1.7 Prüfung von Honorarnoten	69
1.8 Baudurchführung	73
1.9 Haustechnik	91
IV. Schlußbemerkungen	98

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT Ges.m.b.H., 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289, 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 Prüfungs-kompetenz bezog sich die Prüfung auf das Bauvorhaben
Judenburg, Südtirolerstraße 5-9.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung BR Dipl.Ing. Herbert Unger und AR Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind die für dieses Bauvorhaben geltenden "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968" vom 18. Mai 1984 ("Förderungsrichtlinien 1984"), die anzuwendenden ÖNORMEN, sowie andere in Frage kommenden Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.). Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Wohnbauförderungsgesetz.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1952 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 1041 Wien, Paniglgasse 4, mit Zweigniederlassungen in Innsbruck, St.Pölten und Graz.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 18. April 1952, GZ.: Ve-389/3, lautend auf den damaligen Namen der Wohnbauvereinigung "Gemeinnützige Werkswohnungsbaugesellschaft m.b.H. der Textil-AG., vormals J. Paravicini in Landeck", zuerkannt.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 500.000,-.

Die Gesellschafter der Bauvereinigung sind:

Gesellschafter	Stammeinlage	eingezahlte Stammeinlage
1) "EFH-Beteiligungsgesellschaft mbH.", 1010 Wien, Graben 21	S 225.000,-	S 45.000,-
2) VEREIN HEIMAT UND FRIEDEN, 1040 Wien, Paniglgasse 4	S 175.000,-	S 35.000,-
3) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "FRIEDEN", reg.GenmbH., 1040 Wien, Karlsgasse 14	S 100.000,-	S 20.000,-

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

Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- * der Geschäftsführer
- * der Aufsichtsrat und
- * die Generalversammlung

Geschäftsführer

Ing. Hubert Wachabauer/Wien

Dr. Michaela Weiser/Wien

Bernd Kuksar-Mecsesy/Wien

Ing. Erich Fleischhacker/Graz

Aufsichtsratsmitglieder

Dipl.Ing. Dr. Adolf Salzmann	Vorsitzender
Dr. Günter Tschepf	Vors.Stellvertreter
Dkfm. Walter Hügel	Mitglied
Dipl.Ing. Peter Jiresch	Mitglied
Dr. Vinzenz Pippich	Mitglied
Generaldirektor Edwin Pircher	Mitglied
Abteilungsinspektor Walter Russ	Mitglied
Vorstandsdirektor Komm.Rat Dr. Wolfgang Ullrich	Mitglied
Gertrude Lerche } Johanna Deisar } Elfriede Voit }	Delegierte des Betriebsrates

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

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 Prüfung umfaßte sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende konkrete 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, SÜDTIROLERSTRASSE 5-9.

PLANER, PROJEKTKOSTEN, BAUAUFSICHT.

- * Architekturplanung: Ing.Brunner/Pausendorf,
Wohnbauträger
- * Erstellung der Ausschreibungsunterlagen: Ing.Brunner,
Wohnbauträger
- * Angebotsprüfung: Ing.Brunner
- * Schlußrechnungsprüfung: Wohnbauträger
- * Örtliche Bauaufsicht: Wohnbauträger
- * Statik: Dipl.Ing. Lorenz/Graz
- * Bodenuntersuchung: Dipl.Ing. Lorenz
- * Vermessung: Dipl.Ing. Lessing/Judenburg
- * Heizung: }
* Sanitär: } Fa.Hölz
- * Elektro: Ing.Brunner

1.1 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, eine aus drei Häusern bestehende Wohnhausanlage mit insgesamt dreißig Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Einstellplätzen sowie zehn PKW-Abstellplätzen, wurde am südöstlichen Ortsrand von Judenburg, nördlich der Weißkirchnerstraße, errichtet.

Zwei der drei vollunterkellerten und mit flachgeneigten Dächern versehenen Wohnhäuser weisen drei, eines vier Wohngeschoße auf.

Die Nutzflächen der insgesamt zehn Zwei-Zimmer- und zwanzig Drei-Zimmerwohnungen bewegen sich zwischen 53 und 101 m².

Die Fläche des ebenen Grundstückes, dessen Erschließung über die Südtirolerstraße erfolgt, beträgt laut Widmungsbescheid 7.379 m².

Konstruktion

- * Tragwerkssystem Wohnhäuser: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung mit Streifenfundamenten
- * Kellermauerwerk
 - a) Außenwände Beton: B 300
 - b) Innenwände Beton: B 225

- * Außenwände ab EG: Porosierte Hochlochziegel 38 cm
- * Tragende Innenwände: Hochlochziegel 25 cm
- * Scheidewände: Hochlochziegel 7 cm, 12 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbetonfertigteildecken
- * Dachkonstruktion: Brettelbinder auf Fertigteildecken
- * Dachhaut: Schwarzdeckung
- * Fenster: Holz - 2 - Scheiben - Isolierglas

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Stadtwerke Judenburg
- * Abwasserbeseitigung:
- * Niederschlagswasserbeseitigung: } Ortskanal
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde Judenburg
- * E-Versorgung: EVU-Stadtwerke Judenburg
- * Heizung: Ferngas (Etagenheizung)

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: 15. Juli 1985
- * Baubewilligung: 2. August 1985
- * Förderungsbegehren: 23. August 1985
- * Förderungszusicherung: 7. Oktober 1985
- * Baubeginn: 4. November 1985
- * Rohbaubeschau: 1. September 1986 (Häuser VIII
und VIII a)
- * Bauende: lt. Wohnungsübergabe 1. Dezember 1987
- * Benützungsbewilligung: 20. November 1987
- * Bauzeit lt. Vorgabe der
Rechtsabteilung 14: 26 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 25 Monate

1.3 BAUKOSTEN

- * Angemessene Gesamtbaukosten (lt. Förderungszusicherung)
S 42,412,000,-
- * Gesamtbaukosten (inkl. Skonti) lt. eingereichter
(ungeprüfter)
Endabrechnung
S 38,420.086,57

1.4 PLANUNG

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

1.4.1 ENTWURF

Ursprünglich bestand die Absicht - neben den vom Wohnbauträger in der Südtirolerstraße bereits errichteten zwei Wohnobjekten mit insgesamt 76 Wohneinheiten - weitere 63 Wohneinheiten zu errichten.

Der hierfür eingereichte Bebauungsplan, der zudem - entgegen den einschlägigen Richtlinien, die für die beabsichtigte Errichtung von mehr als 50 Wohneinheiten Architektenwettbewerb verbindlich vorgaben - ohne Architektenwettbewerb erstellt worden war, wurde seitens der Fachabteilung I a negativ beurteilt.

Die Gründe hierfür lagen in einer optischen Massierung zu hoher Baukörper sowie - teilweise daraus folgernd - in einer unzureichenden Besonnung diverser Wohnungen.

Vom Wohnbauträger wurde daraufhin ein neuer Vorschlag eingebracht, wonach lediglich 30 Wohneinheiten vorgesehen waren.

Die anhand einer Bebauungsskizze vorgelegte neue Situierung entsprach besser als der ursprüngliche Entwurf und wurde von den Fachabteilungen I a und I b gutgeheißen; überdies entfiel durch die Reduzierung auf 30 Wohneinheiten die Verpflichtung zur Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes.

In diesem zweiten und auch ausgeführten Entwurf wurden auf dem annähernd rechteckigen, in Längsrichtung O-W situierten Grundstück im Nordwesten ein in

Längsrichtung 0-W orientiertes Doppelwohnhaus (Häuser VIII und VIII a) mit drei bzw. vier Wohn- geschoßen geplant.

Im Südosten des Grundstückes wurde ein dreigeschoßiges, parallel zum Doppelwohnhaus gerichtetes Einzelobjekt vorgesehen (Haus IX).

Im Osten des Grundstückes, parallel zur Südtirolerstra- ße, wurde ein - teilweise über und teilweise unter Terrain liegendes - Garagenbauwerk mit begrünter Dachfläche geplant.

Dieses Garagenbauwerk wurde durch einen "über Eck" führenden eingeschößigen Eingangstrakt, der auch für die Unterbringung von Fahrrädern und Kinderwägen vorgesehen wurde, mit dem im Südosten situierten Einzelobjekt verbunden.

Durch den o.a. Entwurf wurde sowohl der im Umfeld überwiegend vorhandenen kleinteilig strukturierten Wohnbebauung Rechnung getragen, als auch die Schlag- schattenbildung gemildert.

Die drei - abgesehen von der Höhe - praktisch identen Wohnhäuser wurden als Dreispänner konzipiert.

Die Grundrisse aller drei Wohnungstypen sind - unter Bedachtnahme auf eine sinnvolle Möblierung - insgesamt zweckmäßig geplant.

Funktionell nicht optimal gelungen erscheint dem Landesrechnungshof die Grundrißlösung der Wohnküchen der Wohnungstypen C der Häuser VIII a und IX sowie des Typs A des Hauses VIII (Beilage A 1). Hierbei ist es infolge des vorhandenen Grundrißangebotes nicht möglich die für eine Wohnung dieser Größenordnung (100 m²) erforderlichen Laufmeter Küchenzeile (Küchen- gröÙe 17,52 m²) zweckmäßig aneinanderzufügen.

Hingewiesen wird auch darauf, daß bei den Kellergescho- ßen des Doppelhauses VIII und VIII a durch eine andere Situierung der Schutzräume eine monetäre Einsparung möglich gewesen wäre.

Im konkreten Fall wurden die Schutzräume der o.a. Häuser jeweils im Bereich der südwest- bzw. südostseitigen Außenwände situiert, wobei jeder Schutzraum - was unter den gegebenen Umständen unumgänglich war - einen eigenen Notausstieg erhalten mußte.

Bei einer Situierung der Schutzräume im Anschlußbereich beider Häuser wäre bei gleichzeitiger Verbindung der Schutzräume durch eine Gasklappe - ohne technischen und monetären Mehraufwand - die Einsparung eines Notausganges und die Verringerung der Wandstärken von 50 auf 30 cm (bei zwei Außenwänden mit einer Gesamtlänge von rund 4,5 m) möglich gewesen.

Nicht einsichtig ist zudem, daß die Längen aller drei horizontalen Schutzraumnotausgänge, die gemäß den einschlägigen Schutzraumrichtlinien die halbe Gebäudehöhe zu betragen haben - bei unterschiedlichen Gebäudehöhen (zwei Häuser weisen drei, eines vier Obergeschoße auf) - gleich geplant wurden.

In diesem Zusammenhang wird auf den nachfolgenden Prüfpunkt 1.4.2 hingewiesen, in dem aufgezeigt wird, daß die geplanten Längen der Notausstiege zu gering und somit nicht richtlinien- bzw. bauordnungskonform sind.

1.4.2 EINREICHPLANUNG

Die bereits im Polierplanmaßstab erstellte Einreichplanung wurde mit Ausnahme von Mängeln im Schutzraumbereich unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften erstellt.

Diese Mängel betrafen die unzureichenden Stärken der Schutzraumdecken und die erdberührten Schutz-

raumwände sowie die zu geringe Länge der horizontalen Schutzraumnotausgänge.

So wurden die Schutzraumdecken lt. Einreichplan Nr. 13 mit 18 cm statt der erforderlichen 25 cm Stärke und die erdberührten Schutzraumwände bei einer Höhe von 88 cm über Terrain (Terrain -1,25; UK Decke -0,37) nur mit 50 cm (Einreichpläne Nr. 3, 6, 7, 13) anstelle der bei einer Höhe von 0,60 bis 1,20 m über Terrain erforderlichen Stärke von 60 cm geplant.

Die zu geringe Deckenstärke wurde vom Statiker bei der Ausführungsplanung korrigiert; die unzureichende Wandstärke der Schutzraumaußenwände wurde jedoch weder von den Planern noch von den Ausführenden erkannt.

Trotz unterschiedlicher Gebäudehöhen (10,91 m bzw. 13,86 m, errechnet aus OK.Attika + 9,66 bzw. + 12,61 und Terrain -1,25), weisen alle Schutzraumnotausgänge (lt.Plänen Nr.3,6 und 9) eine Länge von 4,50 m auf (Beilage A 2); die unter den gegebenen Umständen erforderlichen Längen wären, um mit dem Ausstieg außerhalb des Schüttkegels zu liegen, 5,45 bzw. 6,93 m gewesen.

Eine verstärkte Beachtung der einschlägigen technischen Richtlinien betreffend Schutzraumbauten wird nahegelegt. Empfohlen wird auch, die Führung der Vertikalschnitte in den Grundrissen zu deklarieren.

1.4.3 AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Infolge 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 nur geringfügige Differenzen (Lage und Aufgehrichtungen von Türen) zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung.

Als Planungsmanko ist die Planung im Bereich der mit Randleisten abgegrenzten Gehwege im Grünflächenbereich anzusehen.

Infolge unzureichender Entwässerung von Meteorwässern und teilweise unrichtiger Gefällsausbildungen mußten nachträglich Entwässerungsmöglichkeiten geschaffen werden; dies geschah - nach Fertigstellung der Außenanlagen - durch Herstellung von 2 Einläufen, die an das Kanalnetz angeschlossen wurden.

Insgesamt kann - abgesehen von der o.a. Entwässerung und den Mängeln im Schutzraumbereich - die Planungsarbeit als gut angesehen werden, wobei die sehr exakte und umfassende Ausarbeitung der Bauphysik hervorzuheben ist.

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 der Leistungsverzeichnisse) standardisierte Leistungsbeschreibungen anzuwenden sind.

Im konkreten Fall kamen - in Abweichung zu Punkt IV Cc der Förderungsrichtlinien - bei keiner der zu offerierenden Arbeiten standardisierte Leistungsbeschreibungen zur Anwendung.

1.5.2 Art der Ausschreibung

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

Die diesbezüglichen Vorgaben der Förderungsrichtlinien wurden ausnahmslos eingehalten.

1.5.3 Eröffnung und Prüfung von Angeboten

Die Angebotseröffnungen erfolgten durch den Wohnbauträger. Augenscheinlich hiebei sind die sehr kurzen Eröffnungszeiten für die Baumeister- und diversen Professionistenarbeiten.

So dauerten die Angebotseröffnungen lt. Angebots-eröffnungsprotokoll für

- * die Baumeisterarbeiten für fünf Angebote sechs Minuten
- * die E-Installationsarbeiten für fünf Angebote fünf Minuten
- * die Bodenbelegarbeiten für fünf Angebote zwei Minuten
- * die Jalousien für sechs Angebote und sechs Alternativangebote zwei Minuten
- * die Sanitärinstallationsarbeiten für acht Angebote sieben Minuten
- * die Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten für vier Angebote zwei Minuten
- * die Schlosserarbeiten für drei Angebote vier Minuten
- * die Steinmetzarbeiten für vier Angebote eine Minute
- * die Zimmermannsarbeiten für sechs Angebote vier Minuten
- * die Zivilschutzarbeiten für vier Angebote zwei Minuten

In diesen kurzen Zeitspannen sind die bezüglich Angebotseröffnungen in der ÖNORM A 2050 bzw. in den Förderungsrichtlinien unter Punkt IV D reglementierten Tätigkeiten schwerlich durchzuführen.

Dies zeigte sich dann darin, daß diverse Mängel in den Angeboten im Zuge der Angebotseröffnung offensichtlich nicht erkannt wurden und daher auch nicht im Angebotseröffnungsprotokoll aufscheinen.

So fehlten beispielsweise bei den Angeboten der Firmen Tiefbau und Felice die firmenmäßigen Fertigungen auf Seite 7, bzw. bei der Fa. Felice zudem der Firmenname und die Anschrift auf Seite 4.

Beim Zivilschutz fehlten Anmerkungen darüber, daß sämtliche Positionen der Firmen Krobath und Janisch nur die Einheitspreise ohne Aufteilung in Arbeit und Sonstiges aufwiesen.

Beim Angebot der Fa. Schnedlitz über die Gartengestaltungsarbeiten fehlt die firmenmäßige Fertigung auf Seite 7. Bei pflichtgemäßer genauer Durchsicht der Angebote hätten diese Mängel im Zuge der Angebotseröffnung auffallen und in das Angebotseröffnungsprotokoll aufgenommen werden müssen.

Festgestellt wird, daß diese Mängel bei der durch Ing. Brunner vorgenommenen Angebotsprüfung erkannt und diese auf den jeweils letzten Seiten der mangelhaften Angebote vermerkt wurden.

In den diversen Angebotsprüfprotokollen fehlen allerdings Vermerke über die festgestellten Mängel.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, künftighin bei Angebotseröffnungen eine genauere Sichtung der Angebote hinsichtlich Vollständigkeit vorzunehmen und festgestellte Mängel sowohl im Angebotseröffnungs- als auch im Prüfprotokoll zu dokumentieren.

Die Kennzeichnung der Angebote erfolgte - in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben - durch Plombieren.

Positiv ist hervorzuheben, daß die einzelnen Angebotsprüfungen unter Erstellung von Preisspiegeln kurzfristig und sorgsam vorgenommen wurden.

1.5.4 Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilungen erfolgten richtlinienkonform schriftlich und ohne nachträgliche Preisverhandlungen - grundsätzlich an die jeweiligen Billigstbieter.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Vergabevorschriften - mit Ausnahme der Nichtanwendung standardisierter Leistungsverzeichnisse und des teilweisen fehlenden Anführens von Mängeln bei Angeboten in den Angebotseröffnungsprotokollen - eingehalten wurden.

1.5.5 Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

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

1.6 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der oben angeführten Arbeiten erfolgte öffentlich - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Fristen - in der Grazer Zeitung vom 2. August 1985.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 langten insgesamt 5 Offerte mit nachstehenden Beträgen (exkl. USt) ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Zaunfuchs/Judenburg	S 15,614.450,--	S 15,561.450,--
Tiefbau/Bruck/Mur	S 16,613.073,60	S 16,490.659,60
Zi-Bau/Fohnsdorf	S 16,797.819,80	S 16,674.629,80
Felice/Judenburg	S 17,228.087,90	S 17,097.907,90
Haiden/Judenburg	S 18,545.243,64	S 18,407.456,--

o Billigstbieter: Fa. Zaunfuchs
(die Differenz zwischen dem ungeprüften und dem
geprüften Angebotsbetrag ergab sich durch den Ent-
fall zweier Positionen).

o beauftragte Firma: Billigstbieter

o Zuschlagserteilung: 25. Oktober 1985

o Auftragssumme:

o Abschlußrechnungssumme ungeprüft: S 15,736.657,07

o Schlußrechnungssumme geprüft: S 15,250.843,50

o davon Zusatzleistungen: S 600.652,69

o davon Regieleistungen: S 18.900,--

o davon Kostenerhöhungen: S 359.979,49
(3,2 % per 1. Mai 1986)

1.6.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die Leistungsverzeichnisse wurden, wie bereits vermerkt - entgegen den diesbezüglichen Richtlinienvorgaben - nicht mittels der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H), sondern "frei" erstellt.

Die in den rechtlichen Vertragsbedingungen angeführten Vorgaben sind kurz, prägnant und unter Deklaration aller wesentlichen, vertragsrechtlich relevanten Kriterien textiert.

Die Textierung des technischen Teiles des Leistungsverzeichnisses erfolgte rationell und fachkundig.

Bei allfällig weiterer Verwendung der vorliegenden Positionstextierungen wird empfohlen, bei zwei Positionen Textkorrekturen vorzunehmen.

Diese Korrekturen betreffen die Positionen III/B Pos. 14 sowie V/A/1.

In der Position B 14 war das Liefern und Einbauen von Fugenbändern für die Positionen 3,4,5,6,7,9 und 10 anzubieten. Hierbei wurde offensichtlich übersehen, daß die Fugenbänder bei den Positionen 4,5 und 6 bereits in den Einheitspreisen inkludiert waren.

Bei der Estrichposition V/A/1 wurde gefordert, daß die Estriche vollkommen eben sein müßten. Als Toleranzgrenze wurde eine Differenz von 2 mm auf 2 m angeführt. Die Forderung einer derartigen Genauigkeit bei der Estrichherstellung ist praxisfremd (die Estrichnorm B 2232 sieht unter Punkt 2.3.8.1 (7) eine maximale Abweichung von der Ebenheit, gemessen mit einer 1,20 m langen Meßplatte aus Metall von 3 mm vor).

Trotz einer betragsmäßig guten Übereinstimmung zwischen der Angebots- und Schlußrechnungssumme - die Differenz der beiden Beträge belief sich ohne Einrechnung von Preiserhöhungen auf S 670.586,-- bzw. 4,3 % - wird festgestellt, daß sowohl die Genauigkeit der Leistungserfassung als auch die der Ausschreibungsmassenermittlung verbesserungswürdig ist.

Diese Feststellung begründet sich wie folgt:

* In der geprüften Schlußrechnungssumme von S 14.890.864,01 (ohne Preiserhöhungen) sind Zusatzleistungen von S 600.652,69 sowie Regieleistungen von S 18.900,--, insgesamt also S 619.552,69 inkludiert.

Die angeführten Zusatzleistungen bezogen sich im wesentlichen auf:

Aufzahlung für Kellerwände, Horizontalisolierung für Außenwände, Liefern und Versetzen von Benzinabscheidern und Kompaktschlammfängen, Verschließen von Deckendurchbrüchen, Liefern und Einbauen von Gleitlagern, Abdichten von Baukörperfugen, Aufzahlungen für Trittschalldämmplatten, Attikaverkleidungen, Traufenpflaster in Ortbeton einschließlich Unterbau, Liefern und Verlegen von Betonrasengittersteinen sowie Liefern und Versetzen von Granitrandleisten.

Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, daß anstelle der unter Pos. X/8 ausgeschriebenen Waschbetonplatten ein Ortbetontraufenpflaster zur Ausführung gelangte, beträgt die Summe der Zusatzangebote rund S 500.000,--, d.s. 3,36 % des Schlußrechnungsbetrages.

Die Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung ist aus der nachfolgenden Aufstellung der einzelnen Leistungsgruppen im Vergleich zwischen Ausschreibungsmassen und Schlußrechnungsmassen bzw. Angebots- und Schlußrechnungsbetrag ersichtlich.

LG = Leistungsgruppe

LG ERDARBEITEN

A) Wohn- Wirtschaftstrakt

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
1)	7,--	2.500 m ²	1.253,64 m ²
2)	60,--	1.800 m ³	1.708,37 m ³
3)	100,--	370 m ³	372,14 m ³
4)	40,--	120 m	141,20 m
5)	40,--	20 m	--
6)	20,--	260 m	--
7)	20,--	100 m	133,20 m
8)	20,--	50 m	--
9)	270,--	250 m ³	232,90 m ³
12)	500,--	20 m ²	8,85 m ²
Angebots- bzw. Schluß-			
rechnungsbetrag		262.000,--	221.604,--

B) Hochgarage

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
1)	7,--	1.000 m ²	687,60 m ²
2)	60,--	850 m ³	1.049,28 m ³
3)	100,--	100 m ³	174,80 m ³
4)	20,--	180 m	--
5)	20,--	180 m	--
6)	270,--	130 m ³	180,70 m ³
7)	10,--	160 m	--
8)	10,--	180 m	--
9)	300,--	130 m ³	133,90 m ³
10)	80,--	650 m ²	612,87 m ²
11)	35,--	650 m ²	612,87 m ²
12)	18,-	650 m ²	612,87 m ²
Angebots- bzw. Schluß-			
rechnungsbetrag		238.950,--	260.937,62

LG BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

A) Wohn- Wirtschaftstrakt

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen.</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen.</u>
1)	140,--	500 m ²	29,34 m ²
2)	10,--	95 m ³	--
3)	1.000,--	450 m ³	372,14 m ³
4)	1.300,--	10 m ³	--
5)	1.800,--	320 m ³	263,-- m ³
6)	1.500,--	100 m ³	179,88 m ³
7)	3.600,--	20 m ³	34,62 m ³
8)		Pauschale	
9)	520,--	4.000 m ²	3.934,48 m ²
10)	520,--	45 m ²	42,71 m ²
11)	670,--	65 m ²	82,-- m ²
12)	570,--	200 m ²	150,45 m ²
13)	600,--	130 m ²	239,52 m ²
14)	600,--	190 m ²	190,51 m ²
15)	1.550,--	80 m ²	59,50 m ²
16)	800,--	280 m ²	105,47 m ²
17)	1.550,--	70 m ²	49,96 m ²
18)	150,--	230 m	213,75 m
19 a)	950,--	10 m ³	36,73 m ³
19 b)	1.020,--	10 m ³	5,84 m ³
19 c)	230,--	100 m ²	364,66 m ²
19 d)	280,--	120 m ²	61,98 m ²
20)	1.550,--	30 m ²	--
21)	8.000,--	3 Stk.	3 Stk.
22)	14,--	15.000 kg	14.638,52 kg
23)	14,--	5.000 kg	6.181,19 kg
24)	370,--	20 m ²	--
25)	230,--	220 m ²	--
26)	145,--	80 m ²	91,68 m ²
27)	90,--	100 m ²	155,88 m ²
28)	95,--	200 m ²	--
29)	80,--	140 m ²	--
30)	130,--	350 m ²	52 m ²
31)	1.000,--	10 m ²	13,25 m ²
32)	200,--	50 m	--
		<hr/>	
		4,811.400,--	4,507.809,54

B) Hochgarage.

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen,</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen,</u>
1)	140,--	150 m ²	67,21 m ²
2)	10,--	20 m ³	--
3)	1.000,--	100 m ³	67,89 m ³
4)	1.300,--	20 m ³	38,72 m ³
5)	1.800,--	70 m ³	70,08 m ³
6)	1.500,--	10 m ³	--
7)	1.000,--	650 m ²	629,31 m ²
8)	580,--	5 m ²	--
9)	1.500,--	50 m ²	82,63 m ²
10a)	950,--	10 m ³	6,48 m ³
10b)	1.020,--	20 m ³	9,42 m ³
10c)	230,--	80 m ²	--
10d)	280,--	250 m ²	132,45 m ²
11)	14,--	8.000 kg	5.729,09 kg
12)	14,--	4.000 kg	3.628,07 kg
13)	550,--	70 m	--
14)	200,--	80 m	--
		<u>1,356.900,--</u>	<u>1,190.885,04</u>

LG MAUER- UND ISOLIERARBEITEN

A) Wohn- und Wirtschaftstrakt

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
1)	520,--	1.100 m ²	1.299,31 m ²
2)	400,--	280 m ²	283,02 m ²
3)	400,--	1.000 m ²	2.122,50 m ²
4)	780,--	650 m ²	--
5)	280,--	1.300 m ²	865,80 m ²
6)	280,--	1.200 m ²	1.274,50 m ²
7)	360,--	520 m ²	440 m ²
8)	770,--	50 m ²	35,10 m ²
9)	1.140,--	450 m	418,35 m
10)	1.460,--	20 m	13,01 m
11)	600,--	160 m ²	136,34 m ²
12)	480,--	5 m ³	--
13)	60,--	1.700 m ²	1.885,29 m ²
14)	80,--	720 m ²	636,81 m ²
15)	45,--	150 m ²	146,80 m ²
16)	115,--	900 m ²	--
17)	140,--	720 m ²	699,12 m ²
18)	325,--	950 m ²	1.002,47 m ²
19)	1.800,--	13 Stk.	13 Stk.
20)	120,--	470 m ²	140,60 m ²
21)	55,--	450 m ²	667,50 m ²
22)	270,--	40 m ²	--
23)	450,--	30 Stk.	30 Stk.
24)	450,--	1 Stk.	1 Stk.
25)	330,--	31 Stk.	32 Stk.
26)	200,--	30 Stk.	30 Stk.
27)	1.800,--	5 Stk.	5 Stk.
28)	2.400,--	3 Stk.	3 Stk.
29)	2.900,--	1 Stk.	1 Stk.
30)	150,--	200 m	94,10 m
31)	Pauschale		
		4,111.330,--	3,879.520,45

B) Hochgarage

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
32)	70,--	700 m ²	--
33)	20,--	750 m ²	856,38 m ²
34)	45,--	900 m ²	--
35)	180,--	900 m ²	856,38 m ²
36)	200,--	750 m ²	793,28 m ²
37)	1.500,--	3 Stk.	7 Stk.
		421.000,--	378.969,--

LG AUSGLEICHSBETON UND ESTRICHE

A) Wohnhaus

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
1)	155,--	2.500 m ²	2.594,20 m ²
2)	145,--	210 m ²	338,50 m ²
3)	145,--	140 m ²	282,31 m ²
4)	195,--	800 m ²	862,31 m ²
5)	235,--	80 m ²	75,54 m ²
6)	80,--	150 m ²	--
7)	155,--	970 m ²	932,70 m ²
		<u>775.400,--</u>	<u>809.654,65</u>

B) Hochgarage

<u>Position</u>	<u>Einheitspreis</u>	<u>Ausschreibungs-</u> <u>massen</u>	<u>Schlußrechnungs-</u> <u>massen</u>
8)	400,--	640 m ²	602 m ²
		<u>256.000,--</u>	<u>240.800,--</u>

LG VERPUTZARBEITEN

Position	Einheitspreis	Ausschreibungs- massen	Schlußrechnungs- massen
1)	110,--	2.600 m ²	2.535,10 m ²
2)	130,--	8.000 m ²	6.417,62 m ²
5)	100,--	140 m ²	--
6)	210,--	300 m ²	370,32 m ²
7)	60,--	100 m	155,82 m
8)	70,--	200 m	--
11)	450,-- (420,--)	1.700 m ²	1.531,32 m
		2,214.000,--	1,868.773,40

LG VERSETZARBEITEN

A) Wohn- und Wirtschaftstrakt

<u> </u> Angebotsbetrag	Schlußrechnungsbetrag
<u> </u> 177.720,--	99.910,--

B) Hochgarage

<u> </u> Angebotsbetrag	Schlußrechnungsbetrag
<u> </u> 10.950,--	3.900,--

LG KANALISIERUNG

A, B) Wohn- und Wirtschaftstrakt, Hochgarage

Position	Einheitspreis	Ausschreibungsmassen	Schlußrechnungsmassen
1)	120,--	150 m	334,92 m
2)	180,--	120 m	138,60 m
3)	240,--	100 m	--
4)	90,--	20 m	50,54 m
5)	120,--	170 m	256,06 m
6)	180,--	180 m	117,60 m
7)	240,--	30 m	37,50 m
8)	4.800,--	11 Stk.	9 Stk.
9)	4.800,--	3 Stk.	3 Stk.
10)	8.000,--	4 Stk.	6 Stk.
11)	9.000,--	3 Stk.	1 Stk.
12)	4.400,--	3 Stk.	3 Stk.
13)		Pauschale	
14a)	200,--	20 m ³	--
14b)	2.200,--	3 m ³	--
14c)	3.600,--	8 m ³	--
14d)	150,--	20 Stk	--
14e)	3.700,--	4 Stk	--
		349.000,--	285.382,20

LG STRASSEN- UND GEHWEGANLAGEN - ALLGEMEIN

Position	Einheitspreis	Ausschreibungsmassen	Schlußrechnungsmassen
1)	40,--	800 m ²	1.000,09 m ²
2)	100,--	800 m ²	1.000,09 m ²
3)	200,--	800 m ²	749,56 m ²
4)	70,--	800 m ²	749,56 m ²
5)	300,--	150 m	55,50 m
6)	200,--	200 m	384,66 m
7)	80,--	50 m ²	55,43 m ²
8)	400,--	2 m ³	0,9 m ³
9)	1.000,--	10 m	4 m
		427.800,--	444.770,20

Die vorangeführte Gegenüberstellung der diversen Leistungsgruppen hinsichtlich Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen, dokumentiert zum einen - sowohl monetär als auch massenmäßig - teilweise erhebliche Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und ausgeführten Massen als auch den Entfall ausgeschriebener Leistungen bzw. Massen.

Daraus folgt, daß die - mit einer Differenz von 4,3 % - insgesamt gute Übereinstimmung des Angebots- und Schlußrechnungsbetrages primär durch zufallsbedingte Massenverschiebungen und nicht durch genaue Massenermittlungen bzw. Leistungserfassungen zustande kam.

Obwohl es im konkreten Fall - aufgrund der (zufallsbedingten) deutlichen Differenz zwischen dem Angebotsbetrag des erst- und zweitgereihten Bieters - nicht zu einem Bietersturz gekommen ist, wird dem Wohnbauträger zwecks Hintanhaltung von vermeidbaren Bieterreihungsstürzen nachdrücklich nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung verstärkte Bedeutung zukommen zu lassen.

Als korrekt kann die vom Wohnbauträger vorgenommene Prüfung hinsichtlich der Preisangemessenheit der diversen Zusatzangebote gewertet werden.

1.6.1.2 Feststellungen zur Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilung der Baumeisterarbeiten erfolgte in Entsprechung der Richtlinien ohne Vornahme nachträglicher Preisverhandlungen schriftlich und innerhalb der Zuschlagsfrist.

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

Angemerkt wird - da abweichend vom Regelfall - daß keines der Baumeisterofferte konstruierte Rechenfehler aufwies.

1.6.1.3 Feststellungen zu den vom Wohnbauträger vorgenommenen Schlußrechnungsprüfungen

Vorweg wird festgestellt, daß die Prüfung der Schlußrechnungsmassen vom Wohnbauträger fachkundig, objektiv und sorgsam vorgenommen wurde.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab nur geringfügige Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Massen.

Diese, aufgrund von "Plus- und Minusmassen" monetär annähernd ausgeglichenen, nachstehend angeführten Differenzen sind sowohl auf Massenfehlverrechnungen als auch auf nicht önormkonforme Abrechnungsmodalitäten zurückzuführen.

- * Pos. II A 2 (Erdaushub)
- * Pos. III A 1 (Sauberkeitsschicht 10 cm, B 80)
- * Pos. III A 7 (Stahlbeton B 300, Notausgänge)

Laut Statiker - bzw. Abrechnungsplan Nr. 6 - wurde die Länge des Schutzraumnotausganges des Hauses Nr. IX mit 6,52 m in Rechnung gestellt; tatsächlich beträgt die Länge des Notausganges nur ca. 4 m.

Darum ergaben sich bei den o.a. mit dem Notausgang zusammenhängenden Positionen ungerechtfertigte Mehrverrechnungen.

Zudem ist durch diese Änderung der Bauausführung das Sollmaß der Länge des Notausganges, welche die halbe Gebäudehöhe ($10,91 \text{ m} : 2 = 5,45 \text{ m}$) zu betragen hat, nicht gegeben. Im Falle eines Einsturzes des Gebäudes wäre der Ausstieg des Notausganges durch den hierbei zu erwartenden Schüttkegel verlegt.

- * Pos. III A 9 (Stahlbetonplattendecke B 225)

Bei der Abrechnung dieser Position wurden - entgegen der ÖNORM B 2211 Pkt. 2.5.2.2. - jeweils die drei großen Kamingruppen sowie die Dachausstiege nicht von der Deckenfläche abgezogen.

- * Pos. IV A 1 (Außenmauerwerk 38 cm)

Entgegen den Vorgaben der ÖNORM B 2206 Pkt. 2.5.5.4 wurden bei Wanddecken nicht die Längen beider die Ecken bildenden Wände voll durchgemessen. Durch diese Abrechnungsmodalität ergab sich eine Minderverrechnung.

* Pos. IV A 2 (Außenmauerwerk 25 cm)

Bei der Verrechnung dieser Position wären die Wanddecken (im Attikabereich) ebenso wie bei der vorangeführten Position voll durchzurechnen gewesen.

Diese Art der Verrechnung wurde zum Teil nicht angewandt, wodurch sich eine Minderverrechnung ergab.

* Pos. IV A 3 (Innenmauerwerk 25 cm)

Gleich wie bei der Pos. IV A 1 wurden die die Ecken bildenden Wände nicht durchgemessen (Minderverrechnung)

* Pos. IV A 3 (Innenmauerwerk 25 cm) und

* Pos. IV A 5 (Zwischenwände 12 cm)

Bei diesen beiden Positionen erfolgte der Abzug der Türöffnungen entgegen der ÖNORM B 2206 Pkt. 2.5.5.9 nicht in der Stock- sondern in der Mauerlichte. Diese Abrechnungsmodalität war für die 12 cm Wände in der Textierung der Position vorgegeben, nicht jedoch für die 25 cm Wände; unter den gegebenen Umständen war die Abrechnung der 12 cm Wände - im Gegensatz zu jenen der 25 cm Wände - nicht önorm-, jedoch ausschreibungskonform.

Zudem wurden die (geringfügigen) nur im Bautagesbericht Nr.49 aufscheinenden Änderungen der Mauerlichte bei den Türtypen II 1 bis II 5 (102 cm auf 106 cm, 97 cm auf 92 cm, 80 cm auf

auf 77 cm) bei der Abrechnung, die lt. Polierplan erfolgte, nicht berücksichtigt und derart in der Mehrzahl größere als die tatsächlichen Flächen abgezogen, was eine (geringfügige) Minderverrechnung zur Folge hatte.

* Pos. IV 18 (2 x 6 cm Styrodur 3000 über den letzten Geschoßdecken)

Die Abrechnung dieser Position erfolgte zwar genau, jedoch vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß die ausgeschriebene und auch ausgeführte Wärmedämmung (extrudiertes Polystyrol; teuer) insoferne falsch eingesetzt worden war, als die Qualitäten des o.a. Materials (u.a. praktisch keine Wasseraufnahme) nicht zum Tragen kommen und derart verlorener finanzieller Aufwand betrieben wurde.

Die in der bauphysikalischen Einreichung angeführten Polystyrol PS-30 B1 Platten wären als Wärmedämmung nicht nur wesentlich billiger, sondern - unter den konkreten Umständen - bezüglich der Materialeigenschaften auch ausreichend gewesen.

Die geringfügig höhere (und damit ungünstigere) Wärmeleitfähigkeit der nicht extrudierten Polystyrolplatten gegenüber den Extruderplatten [λ, α : 0,037 W (m.K) bzw. 0,033 W (m.k)] war im gegenständlichen Fall (keine Höheneinschränkungen beim Fußbodenaufbau im Dachraum) nicht relevant, da dieses Manko - falls erforderlich - durch eine größere Dämmstärke wettzumachen gewesen wäre.

Das vorhin Angeführte gilt auch für die Pos. IV 17, in der - in Entsprechung der bauphysikalischen

Einreichunterlagen - als Wärmedämmung über der Kellergeschoßdecke 4 cm Styrodur -3000 ausgeschrieben waren.

Diese Wärmedämmung ergab mit dem restlichen Fußbodenaufbau einen Wärmedurchlaßwiderstand (D) von 2,498 m² K/W bzw. eine Wärmedurchgangszahl (k) von 0,352 W/m² K; die erforderlichen Werte für Decken über dem Kellergeschoß betragen D = 1,51 m² K/W bzw. k=0,54 W/m² k.

Aus der Gegenüberstellung der erforderlichen und vorhandenen Kennwerte ist eine wesentliche Unterschreitung erkennbar.

Eine annähernd gleich große Unterschreitung der Sollwerte wäre auch bei der Verwendung der ungleich billigeren Polystyrol PS-30-B1 Platten zu erzielen gewesen.

Es wird nahegelegt, bei künftigen Planungen bzw. Ausschreibungen wirtschaftliche Aspekte bei der Auswahl von Baumaterialien verstärkt zu beachten.

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

Die Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten erfolgte korrekt.

Die in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen entsprachen den zu verrechnenden.

Die vom Landesrechnungshof aufgezeigten - sowohl monetär als auch quantitativ - geringfügigen Abrechnungsdivergenzen sprechen für eine gewissenhaft vorgenommene Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten.

Aufzeigenswert ist auch die Objektivität des Prüfers, der die vom Auftragnehmer verrechneten Massen nicht nur einseitig nach "unten", sondern -den Tatsachen entsprechend - auch nach "oben" korrigierte.

Angemerkt wird, daß bei einigen Positionen aufgrund diverser, von einem Gutachter festgestellter Mängel Preisabstriche vorgenommen wurden.

Hinsichtlich dieser Mängel wird auf den Prüfpunkt "Qualität der Ausführung" hingewiesen.

Abschließend zu Prüfpunkt 1.6.1.3 wird noch festgestellt, daß bei Beschädigungen von bereits fertiggestellten Bauteilen korrekt nach dem Verursacherprinzip vorgegangen wurde, und die Wohnungswerber nicht mit den für die Schadensbehebung angefallenen Kosten belastet wurden.

1.6.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Bezüglich Ausschreibung, Angebot, Zuschlag wird auf die vom Landesrechnungshof unter Pkt. 1.5 getätigten Feststellungen hingewiesen.

1.6.2.1 Zimmermannsarbeiten

Die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten erfolgte richtliniengemäß beschränkt; bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 langten von allen 6 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBIS (exkl. USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Rieger/Fohnsdorf	461.450,--	461.450,--
Rössl/Krottendorf	465.890,--	465.890,--
Reinthalder/Köflach	478.850,--	478.850,--
Rieger/Bad St.Leonhard	529.750,--	529.750,--
Hickl/Knittelfeld	551.000,--	551.000,--
Kurz/Fürstenfeld	590.000,--	590.000,--

Zum Angebotsergebnis ist anzumerken, daß keines der Angebote Rechenfehler aufwies.

1.6.2.2 Spengler- Schwarzdeckerarbeiten

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte (richtliniengemäß) beschränkt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 wurden von 4 der 6 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote gelegt.

ANGEBOTERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> ungeprüft	<u>Angebotsbetrag</u> geprüft
Schöggel/Zeltweg	630.100,--	630.100,--
Längauer/Judenburg	672.540,--	672.540,--
Key und Kramer/Graz	702.296,90	702.296,90
Stoppacher/Weiz	824.351,--	824.351,--

Aus obiger Gegenüberstellung ist ersichtlich, daß keines der Angebote Rechenfehler aufwies.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa.Schöggel
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: 630.100,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.USt) : a) ungeprüft: 745.604,79
b) geprüft: 732.678,30
- o Zusatzangebote: 4
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte mit
ausreichender Genauigkeit.

Die Differenz zwischen dem Angebotsbetrag und den nach dem Angebot verrechneten und im Schlußrechnungsbetrag aufscheinenden Positionen beträgt rund 3,8 %, obwohl es bei 3 von 5 Ausschreibungspositionen Massendifferenzen von mehr als 10 % gab. Die geringe Prozentdifferenz von 3,8 % ist somit wiederum auf einen zufallsbedingten Ausgleich von Massenerhöhungen und Massenminderungen zurückzuführen.

Die Leistungserfassung erfolgte daher mit mangelnder Genauigkeit.

So wurden 4 Zusatzangebote mit insgesamt 7 Positionen (Kiesfangleisten, Wasserspeier, Strangentlüftung, Rinnendehnung, Eternit-Schutzplatten, Ablaufrohre, Ablaufketten) gelegt, eine Position des Hauptangebotes entfiel (Dachgullies). Die Summe der Zusatzleistungen belief sich auf 78.261,50 exkl.USt und somit auf rund 12 % der nach dem Angebot abgerechneten Positionen. Die Preiswürdigkeit der Zusatzleistungen war - nach diversen vom Prüfer vorgenommenen Korrekturen der Angebotspreise - gegeben. Die Schlußrechnungsmassenprüfung wurde objektiv und genau vorgenommen.

Bei der Schlußrechnungsprüfung unterlief dem Prüfer insoferne ein Fehler, als er eine mit dem Auftragnehmer bei der Position 5 vereinbarte Preisminderung von 5,-/m², die bereits vom Auftragnehmer in der Schlußrechnung vom ursprünglichen Angebotspreis (276,-/m²) in Abzug gebracht und mit 271,-/m² richtig verrechnet worden war, nochmals abzog (Beilagen A 3-5).

Bei einer - im konkreten Fall - insgesamt mit 981,70 m² verrechneten Fläche kam es dadurch zu einer Minderverrechnung von rund 4.900,-.

Da seitens des Prüfers generell objektiv geprüft wurde, kann begründet davon ausgegangen werden, daß es sich bei o.a. Fehler um einen - aufgrund der bereits vom Auftragnehmer vorgenommenen Korrektur - (verständlichen) Irrtum handelte.

Kostenerhöhungen fielen bei den Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten nicht an.

1.6.2.3 Schlosserarbeiten

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

Bis zum Angebotsabgabetermin am 10. August 1985 langten 3 Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

Bieterfirma	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Pessler/Knittelfeld	466.428,--	466.428,--
Sgardelli/Knittelfeld	662.853,--	703.935,--
Brandstätter/Frohnleiten	742.765,--	742.765,--

Augenscheinlich am Angebotsergebnis ist die große Differenz zwischen dem erstgereihten und den zweit- bzw. drittgereihten Bietern.

Dieser Umstand wurde auch im Zuge der sorgsam vorgenommenen sachlichen Angebotsprüfung erkannt und im Prüfbefund dokumentiert.

Hiebei wurde vermerkt, daß sämtliche Einheitspreise sehr knapp kalkuliert sind, und die Firma Pessler hinsichtlich Ausführungsqualität und Terminverlässlichkeit allgemein einen guten Ruf hat. Daher gab es keine Bedenken gegen eine Beauftragung dieser Firma.

Diese Annahme des Angebotsprüfers war - soweit für den Landesrechnungshof retrospektiv nachvollziehbar - richtig.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa.Pressler
- o Auftragserteilung: 23. Jänner 1986
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: S 466.428,-
- o Schlußrechnungsbetrag: a) ungeprüft: S 481.037,-
b) geprüft: S 468.605,-
(plus 2. Re. 28.105,10)
- o Zusatzangebote: 2
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhung: S 26.856,47

Trotz betragsmäßig guter Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und Schlußrechnungsbetrag war die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung nur bedingt gegeben.

Dies zeigt sich u.a. durch den Anfall von Zusatzleistungen von insgesamt S 63.692,10 bzw. rund 13,7 % des Angebotsbetrages sowie durch den Entfall bzw. Massenänderungen ausgeschriebener Positionen.

Die für die Zusatzleistungen verrechneten Preise erscheinen dem Landesrechnungshof im wesentlichen angemessen; es sollte jedoch bedacht werden, daß unter Konkurrenzdruck kalkulierte Preise grundsätzlich niedriger sind, und zudem der für eine sorgsame Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten anfallende Zeitaufwand nicht gering ist.

Diese Fakten sollten - zwecks Hintanhaltung von Zusatzleistungen - Anlaß genug sein, bei der Ausschreibungsverfassung mit größtmöglicher Genauigkeit vorzugehen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam.

Angeregt wird, die Rechnungsleger dazu zu veranlassen, daß in den Schlußrechnungen Angaben über den Leistungszeitraum angeführt werden.

Die Verrechnung der per 1. Jänner 1986 und 1. April 1987 mit insgesamt 26.856,47 angefallenen Preisberichtigungen war korrekt.

1.6.2.4 Steinmetzarbeiten

Bis zum Angebotsabgabetermin (20. August 1985) der (zulässigerweise) beschränkt ausgeschriebenen Steinmetzarbeiten langten von vier der sechs zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> ungeprüft	<u>Angebotsbetrag</u> geprüft
Stadtgemeinde Judenburg	189.460,--	189.460,--
Valland/Eisenerz	213.025,--	213.025,--
Mayer/Graz	215.600,--	215.600,--
Wieser/Zeltweg	221.440,--	221.440,--

- o Billigstbieter=Auftragnehmer: Stadtgemeinde Judenburg
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: S 189.460,--
- o Schlußrechnungsbetrag:
(exkl.USt und Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 296.952,06
 - b) geprüft: S 293.802,06
- o Zusatzangebote: 3
- o Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhung: S 8.814,06

Ebenso wie bei den vorangeführten Professionisten erfolgte die Leistungserfassung der Steinmetzarbeiten unvollständig.

Einer Angebotssumme von S 189.460,- steht ein Schlußrechnungsbetrag von S 293.802,06 gegenüber; davon wurden S 172.368,10 nach Ausschreibungspositionen verrechnet; S 121.433,96 fielen für Zusatzleistungen an.

Das krasse Mißverhältnis zwischen Abrechnung nach Ausschreibung und Zusatzleistungen - der Anteil der Zusatzleistungen beträgt rund 42 % der Schlußrechnungssumme - ist ein Indiz für die ungenaue Leistungserfassung.

Hiezu ist anzumerken, daß die Bodenplatten für die Stiegenpodeste, die in der Ausschreibung nicht aufscheinen, als Zusatzleistung bestellt und anstelle des bei den Bodenbelagsarbeiten ausgeschriebenen Synthese-Kautschuk Belages ausgeführt wurden.

Die Preiswürdigkeit der Zusatzleistungen war insgesamt gegeben.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte genau; die Verrechnung der Preiserhöhung (3 % per 1. Mai 1986) von S 8.814,06 war korrekt.

1.6.2.5 Fliesenlegerarbeiten

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt. Bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 langten von allen sechs zur Angebotslegung eingeladenen Firmen Offerte ein. Laut Angebotseröffnungsprotokoll dauerte die Angebotseröffnung insgesamt 2 Minuten - die "Behandlung" eines Angebotes nahm somit durchschnittlich 20 Sekunden in Anspruch.

In dieser kurzen Zeitspanne ist eine ordnungsgemäße Angebotseröffnung im Sinne der ÖNORM A 2050 schwerlich zu bewerkstelligen.

Zur beschränkten Ausschreibung sei noch festgestellt, daß der Wert der Leistung an die Grenze, bei der noch eine beschränkte Ausschreibung zulässig ist, herankommt (1 Mio S). Zwei Angebote haben auch tatsächlich den Schwellenwert überschritten. In solch einem Fall wäre es angebracht gewesen, öffentlich auszuschreiben, zumal dieser Ausschreibungsart ohnehin der Vorzug zu geben ist.

ANGEBOTSERGEBNIS(exkl. USt)

Bieterfirma	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Wieser/Zeltweg	847.625,--	847.625,--
Kociper/Judenburg	879.965,--	879.965,--
Bergling/Gleisdorf	932.425,--	932.425,--
Oberlassnig/Knittelfeld	946.150,--	815.950,--
Krenn/Judenburg	1,088.055,--	1,088.655,--
Büttinghaus/Leoben	1,223.175,--	1,223.175,--

Die nicht geringe Differenz zwischen dem ungeprüften und geprüften Angebotsbetrag der Fa. Oberlassnig ist auf einen "Übertragungs- und Rechenfehler" zurückzuführen.

Beim "Rechenfehler" wurde bei der Position 4 "Lieferrn und Verlegen von Bodenplatten" für 220 m² ursprünglich ein Einheitspreis von S 500,- (200,- für Arbeit und 300,- für Sonstiges) angeboten.

Der Positionspreis wurde (für 220 m² x 500,-) mit S 110.000,- ausgewiesen. Nachträglich erfolgte offensichtlich eine Korrektur des Angebotspreises für die Arbeit in der Form, daß die Null der Zehnerstelle durch einen vertikalen Strich auf eine Neun geändert wurde, womit sich ein Einheitspreis von 290,- für die Arbeit und ein Gesamteinheitspreis von 590,- ebenfalls durch eine Änderung der Zehnerstellennull auf eine Neun - ergab (Beilage A 6).

Der Positionspreis wurde vom Bieter hiebei jedoch nicht auf 220 m x 590,- = 129.800,- korrigiert, sondern mit 110.000,- (= 220 x 500,-) beibehalten; die Korrektur auf 129.800,- erfolgte vielmehr durch den Angebotsprüfer.

Festgestellt wird, daß die vom Bieter vorgenommene Korrektur weder önorm - noch richtlinienkonform war und der Angebotsprüfer beim Deuten der Zahlen "guten Willen" zeigte.

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 3.24 müssen Änderungen eindeutig und klar sein und so durchgeführt werden, daß die ursprüngliche Schrift leserlich bleibt; sie gelten nur, wenn sie unter Angabe des Datums durch Unterschrift bestätigt werden; richtiggestellte Zahlen sind überdies in Worten zu wiederholen.

Noch strenger als die Norm sind die diesbezüglichen Vorgaben in den Förderungsrichtlinien; so wird in den Richtlinien unter Pkt. IV E(m) "Ausscheiden von Angeboten" bestimmt, daß Angebote, die Korrekturen enthalten, welche nicht auf einem dem Angebot angeschlossenen Preiskorrekturblatt verzeichnet sind, auszuschneiden sind.

Bei geringerer Toleranz des Prüfers, wäre - da kein Preiskorrekturblatt vorhanden - das Angebot auszuscheiden gewesen.

Zwecks Hintanstellung vermeidbarer Unklarheiten sollten die Bieter auf den o.a. Pkt der ÖNORM verstärkt hingewiesen werden.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Oberlassnig
- o Angebotsbetrag (exkl.USt)
 - a) ungeprüft: S 946.150,-
 - b) geprüft: S 815.950,--
- o Schlußrechnungsbetrag
exkl.USt u.Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 924.390,40
 - b) geprüft: S 865.392,50
- o Zusatzleistungen: 4.674,--
- o Regiearbeit: 5.567,--
(Die Regiearbeit ging zu Lasten der Baufirma)
- o Kostenerhöhung: S 20.769,42

Trotz zahlenmäßig guter Übereinstimmung von Angebots- und Schlußrechnungssumme wurde die Ausschreibungsmassenermittlung großzügig vorgenommen; dies ist aus der nachstehenden Gegenüberstellung ersichtlich.

LEGENDE:

A = Ausschreibungsmassen
B = Schlußrechnungsmassen
EH = Einheitspreis

Pos.	A	B	EH
1)	690 m ² !	975,22 m ² !	500,-
2)	75 m ²	72,50 m ²	400,-
3)	200 m ² !	143,94 m ² !	450,-
4)	220 m ² !	199,53 m ² !	590,-
5)	145 m ²	159,64 m ²	550,-
6)	95 m	0	20,-
7)	790 m!	337,09 m!	120,-
8)	565 m	556 m	60,-
9)	120 m!	46,74 m!	90,-

Der Vergleich der Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen zeigt, daß die gute Übereinstimmung des Angebots- und des Schlußrechnungsbetrages auf zufallsbedingte Massenverschiebungen zurückzuführen ist.

Im Gegensatz zur Ausschreibungsermittlung wurde die Leistungserfassung genau vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte korrekt, die Anerkennung der Preiserhöhung zu recht.

1.6.2.6 Maler- und Anstreicherarbeiten

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten wurde (zulässigerweise) beschränkt vorgenommen.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 langten von 5 der 6 zur Offertladung geladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> ungeprüft	<u>Angebotsbetrag</u> geprüft
Heim/Judenburg	366.545,--	362.910,--
Tobler/St.Stefan	539.075,--	508.750,--
Krenn/Fohnsdorf	559.206,94	538.196,74
Hubinger/Judenburg	574.409,--	546.884,--
Kolly/Hausmannstätten	582.690,--	555.565,--

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und geprüften Angebotsbeträgen ergaben sich sowohl durch den Entfall einiger Positionen als auch durch Rechenfehler der Bieter.

Augenscheinlich am Angebotsergebnis ist die große Differenz zwischen dem billigsten Bieter, der Firma Heim, und den nachgereichten Bieter.

Im Zuge der sorgsam vorgenommenen Angebotsprüfung wurden vom Prüfer im Offert der Fa. Heim diverse Unterpreise festgestellt und dies auch im Prüfprotokoll festgehalten.

Auf eine diesbezügliche Anfrage beim Bieter erfolgte seitens der Firma ein stellungnehmendes Schreiben, in dem die Firma Heim bestätigte, daß sie o.a. Arbeiten zu den offerierten Billigstpreisen ausführen könne.

Zudem ist im Prüfprotokoll vermerkt, daß die Fa. Heim in den letzten drei Jahren schon öfter Bauvorhaben, u.a. auch für die Schönerer Zukunft, zur fachlichen Zufriedenheit ausgeführt habe.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß das Vorgehen des Angebotsprüfers korrekt war und unter den gegebenen Umständen keine Veranlassung bestand, das Angebot wegen Unterpreisigkeit auszuscheiden.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Heim
- o Angebotsbetrag (exkl.USt)
 - a) ungeprüft: S 366.545,--
 - b) geprüft: S 362.910,--
- o Schlußrechnungsbetrag (exkl.USt und Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 379.700,70
 - b) geprüft: S 356.520,11
- o Zusatzleistungen: 0
- o Regiearbeiten: S 6.310,--
- o Kostenerhöhungen: S 20.841,94

Die Leistungserfassung erfolgte umfassend, die Ausschreibungsmassenermittlung hingegen - trotz nahezu identer Angebots- und Schlußrechnungsbeträge - teilweise mit mangelnder Genauigkeit.

Dies machte sich betragsmäßig insofern nicht bemerkbar, als die Massenverschiebungen ausgeglichen und die Positionspreise niedrig waren.

Dennoch ist nicht einzusehen, daß beispielsweise der Innenwandanstrich (Pos. I 1) in den Wohnungen mit 7.300 m² ausgeschrieben und mit 6.267,25 m² abgerechnet wurde; gleiches gilt für die Stiegenhauswände (Pos. I 5) - mit 650 m² ausgeschrieben und mit 792,96 m² abgerechnet - sowie für die Pos. II A 1 - Dispersionsanstrich Tiefgarage - ausgeschrieben mit 300 m² und abgerechnet mit 860,43 m².

Erhebliche Massendifferenzen waren auch bei der Position "Sonstige Anstriche" (Sichtbetonflächen), die mit 170 m² ausgeschrieben und mit 376,72 m² abgerechnet wurden, gegeben.

Obwohl im konkreten Fall aufgrund der großen Differenzen zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter nicht relevant, sollte - zwecks Hintanhaltung von Bieterreihungsstürzen - der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung generell verstärkte Beachtung zukommen.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte objektiv und genau; Differenzen zwischen anerkannten und verrechneten Massen waren nicht festzustellen. Die vom Prüfer mit insgesamt S 20.841,94 anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

Hervorzuheben ist, daß die (als Folge der durch den Tischler hervorgerufenen Schäden) entstandenen Regiearbeiten von insgesamt 6.310,- nicht den Wohnungswerbern, sondern - unter Verfolgung des Verursacherprinzipes - dem Tischler angelastet wurden.

1.6.2.7 Zivilschutz

Die Ausschreibung für den Zivilschutz erfolgte be-
schränkt.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985
langten von allen 4 zur Angebotslegung eingeladenen
Firmen Offerte ein; die Angebote aller 4 Bieter
waren fehlerfrei.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

Fa. Civic/Graz	64.080,--
Fa. Janisch/Ilz	88.671,--
Fa. Krobath/Feldbach	92.472,--
Fa. Zenti/Graz	97.305,--

Augenscheinlich aus o.a. Angebotsergebnis ist die
große Differenz zwischen dem erst- und zweitgereihten
Bieter.

Dies wurde auch vom Prüfer im Angebotsprüfprotokoll
vermerkt, wobei vermutet wurde, daß die technischen
Richtlinien 1984 über Ausführung und Herstellung
nicht berücksichtigt wurden.

Korrekterweise erfolgte daher vom Angebotsprüfer
eine diesbezügliche Anfrage an die Fa. Civic, worauf
von der genannten Firma eine schriftliche Bestätigung
bezüglich Entsprechung der Einbauteile und Abschlüsse
gemäß den zitierten Richtlinien vorgelegt wurde.

Aufgrund dieser Auskunft wurde die Fa. Civic mit
der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die Leistungserfassung und Ausschreibungsmassener-
mittlungen wurden - ebenso wie die Schlußrechnungs-
prüfung - genau vorgenommen.
Kostenerhöhungen fielen nicht an.

1.6.2.8 Bodenbelagsarbeiten

Für die beschränkt ausgeschriebenen Bodenlegerarbeiten gingen bis zum Angebotsabgabetermin am 20. August von fünf der sechs zur Offertlegung eingeladenen Firmen Offerte ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

Bieterfirma	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Wasler/Judenburg	763.133,--	763.133,--
Hemag/Graz	804.930,--	804.930,--
Inku/Graz	835.100,--	835.100,--
Gaishüttner/Knittelfeld	836.300,--	836.300,--
Plastica/Graz	837.170,--	836.850,--

Laut Angebotseröffnungsprotokoll dauerte die Angebots-eröffnung für die o.a. fünf Angebote insgesamt zwei Minuten.

soferne die Eröffnung gemäß den in der ÖNORM A 2050 fixierten Vorgaben erfolgt sein sollte, erscheint die hiefür aufgebrachte Zeit schwerlich unterbietbar.

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Wasler
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: S 763.133,--
- o Schlußrechnungsbetrag
(exkl.USt und Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 649.180,08
 - b) geprüft: S 626.834,20
- o Zusatzleistungen: 1 (19.500,--)
- o Regiearbeiten: Ø
- o Kostenerhöhungen: S 26.591,91

Trotz der großen Differenz zwischen der Angebots- (763.133,--) und Schlußrechnungssumme (626.834,20) erfolgten die Leistungserfassung und die Ausschreibungsmassenermittlung - abgesehen von der Position 6 - Sockelleisten aus Eiche-, die mit 1500 m ausgeschrieben und mit 1.055,03 m verrechnet wurde - mit akzeptabler Genauigkeit.

Die Differenz der o.a. Beträge ergab sich im wesentlichen aus dem Entfall zweier Positionen (Pos. 7 - Stiegenhauspodeste und Pos. 8 - Eingangsbereich Stiegenhaus), die vom Steinmetz als Zusatzleistungen ausgeführt wurden.

Wenngleich es nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sinnvoll ist, innerhalb eines Stiegenhauses gleiches Material zu verwenden - ursprünglich waren die Stufen aus Kunststein und die Podeste aus Synthese-Kautschuk vorgesehen - ist es nicht unbedingt einsichtig, daß dieser an und für sich naheliegende Gedanke erst nach erfolgter Ausschreibung reift und als Folge dessen einem Auftragnehmer ausgeschriebene und angebotene Leistungen entzogen und einem anderen Zusatzleistungen "aufgebürdet" werden.

Ein weiterer Grund für die Differenzen zwischen den o.a. Beträgen ergab sich durch eine Preisminderung von 25,-/m² bei den Parkettböden (verlegte Fläche = 1.229,15 m²) infolge einer Änderung der ausgeschriebenen Qualität.

Diese Maßnahme war notwendig geworden, weil als Folge eines Lieferengpasses anstatt Eiche natur Eiche gestreift zur Verlegung gelangte.

Der vom Wohnbauträger für diese Qualitätsminderung erwirkte Preisnachlaß war angemessen.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde - ebenso wie bei den vorangeführten Professionistenarbeiten - genau und objektiv durchgeführt.

Von der Bauaufsicht wurde allerdings im Zuge der Schlußrechnungsprüfung übersehen, daß von der Fa. Wasler von der Ausschreibung abweichende minderpreisige Sockelleisten verwendet wurden; dies wurde von der Hausgemeinschaft erkannt, worauf - wie einem mit 30. Mai 1989 datierten AV zu entnehmen - dem Haus, nach Absprache mit der Fa. Wasler am 27. September 1988 (5 Monate nach Freigabe der Schlußrechnung), eine Gutschrift von S 12.997,13 inkl.USt zugestanden wurde.

Nahegelegt wird, Zusatzangebote in der Schlußrechnung als solche zu deklarieren und nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - eine entfallene Positionsnummer des Leistungsverzeichnisses (Pos.7 - lt. Angebot - Belag Stiegenpodeste) - für eine Zusatzleistung zu verwenden.

Der vom Wohnbauträger für die Zusatzleistung "Liefiern und Montieren von Türübergangsleisten" akzeptierte Preis ist akzeptabel.

Die Anerkennung der mit insgesamt S 26.591,91,- verrechneten Kostenerhöhungen war gerechtfertigt.

1.6.2.9 Gartengestaltung

Die Ausschreibung der Gartengestaltungsarbeiten erfolgte (zulässigerweise) beschränkt. Zum Angebotsabgabetermin am 20. August 1985 langten von fünf der sechs zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote - allesamt ohne Rechenfehler - ein.

ANGEBOTSERGEBNIS (exkl.USt)

Bieterfirma	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Steitz/Graz	248.332,--	248.332,--
Zenz/Hausmannstätten	256.914,20	256.914,20
Kohlfürst/Graz	282.204,80	282.204,80
Grinschgl/Oberbergla	316.322,--	316.322,--
Schneditz/Knittelfeld	329.286,--	329.286,--

- o Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Steitz
- o Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft = S 248.332,--
- o Schlußrechnungsbetrag
(exkl.USt und Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 339.843,19 + 24.060,--
 - b) geprüft: S 313.975,48 + 24.060,--
- o Zusatzleistungen: S 56.365,--
- o Regiearbeiten: 0
- o Kostenerhöhungen: S 16.859,23

Die Differenzen zwischen dem Angebots- und Schlußrechnungsbetrag sind im wesentlichen auf Zusatzleistungen zurückzuführen.

Diese betrafen das - ursprünglich bei den Zimmermanns-
arbeiten ausgeschriebene und teurer angebotene "Liefern
und Montieren von Wäschespinnen und Klopfstangen"
sowie das Verlegen von Waschbetonplatten in Sandbett
für Wege und Plätze; die hierfür anerkannten Preise
waren angemessen.

Eine weitere in der Endabrechnung aufscheinende
Zusatzleistung (24.060,- exkl.USt) betraf die zusätz-
liche Bepflanzung auf Wunsch der Wohnungswerber,
wobei der o.a. Betrag nur die Pflanzenlieferung
beinhaltet; die Pflanzarbeiten wurden in Eigenregie
durchgeführt.

Auslösend für die zusätzliche Bepflanzung war das
offensichtliche Wissen um die nicht unerhebliche
(rund S 4,000.000,-) Unterschreitung der angemessenen
Gesamtbaukosten.

Eine weitere Abweichung von der Ausschreibung war
bei den Sitz- und Spielgeräten festzustellen.

Gemäß Leistungsverzeichnis waren Geräte der Fa. Katz
und Klump ausgeschrieben; ausgeführt hingegen wurden
Geräte der Fa. Friedrich.

Die Verrechnung erfolgte insoferne korrekt, als
der Preis für die Arbeit vom Urangebot übernommen
und der Materialpreis den Lieferpreisen der
Fa. Friedrich entnommen wurde.

Die Begründung hierfür war - lt.AV vom 3. Juli 1987 - der
Umstand, daß es sich bei der Fa. Friedrich - im
Gegensatz zur Fa. Katz und Klump - um eine steirische
Firma handelte.

Der Beweggrund für diesen Wechsel ist für den Landes-
rechnungshof einsichtig; nicht einsichtig ist jedoch,
daß dieser bekannten Tatsache bei der Erstellung
des Leistungsverzeichnisses augenscheinlich keine
Bedeutung beigemessen wurde.

Eine Überprüfung der Schlußrechnungsmassen der Bepflanzung wurde vom Landesrechnungshof nicht vorgenommen.

Dieses begründet sich zum einen in der Vielzahl der gesetzten Pflanzen und zum anderen darin, daß eine große Anzahl von Sträuchern und Ballenpflanzen auf Initiative der Hausgemeinschaft nachträglich gepflanzt wurde.

Angesichts dessen und der Tatsache, daß seit dem Zeitraum der Fertigstellung der Arbeiten auch mit Sicherheit einige der gemäß Leistungsverzeichnis gesetzten Pflanzen "eingegangen" sind, war eine Massenprüfung nicht möglich bzw. zielführend.

Möglich war hingegen die Prüfung der Schlußrechnung.

Hiebei wurden vom Landesrechnungshof Massendifferenzen zwischen gelieferten und gesetzten Pflanzen festgestellt.

Laut Pos. A 1-20 a der Schlußrechnung umfaßte die Pflanzenlieferung insgesamt 336 Stück, das Setzen der Pflanzen gemäß Pos. B 21-24 insgesamt 344 Stück.

Da begründet davon ausgegangen werden darf, daß nicht eine größere Anzahl von Pflanzen gesetzt werden kann als geliefert wurde, wurden bei der Abrechnung "Setzen von Pflanzen" 8 Stück zuviel verrechnet.

Rekonstruierbar ist, daß es sich hiebei um Sträucher, Ballenpflanzen und Bodendecker handelt, deren "Setzpreise" S 20,- bzw. 8,- betragen.

Die festgestellte Differenz ist zwar im konkreten Fall monetär irrelevant, jedoch möge bei künftigen Schlußrechnungsprüfungen auf die mit geringem Zeitaufwand prüfbare Übereinstimmung von gelieferten und gesetzten Pflanzen geachtet werden.

Den Prüfsakten ist zu entnehmen, daß alle während der Garantiezeit nicht angewachsenen Pflanzen ausgetauscht wurden und aus diesen Titel seitens der

Hausgemeinschaft keine Beanstandung erfolgten.

Beanstandungen gab es jedoch hinsichtlich der Stärke des aufgebrauchten Humus.

Laut Pos. E 30 war der - lt. Abrechnung der Baumeisterarbeiten in ausreichendem Maß vorhandene und auf der Baustelle gelagerte Humus vom Gärtner in einer Stärke von 20 cm (im gesetzten Zustand) aufzubringen.

Von der Hausgemeinschaft wurde - ebenso wie vom Landesrechnungshof - festgestellt - daß diese Humusstärke nicht annähernd gegeben war bzw. ist.

Von der beauftragten Firma Seitz wurde angegeben, daß aufgrund der vorhandenen Humusmenge - ein Teil des Humusabhubes war von der Baufirma auf dem Garagendach verarbeitet worden - nur eine Humusstärke von 10-15 aufgebracht werden konnte.

Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, daß ein Teil des aufgebrauchten Humus im Untergrund verschlammt sein mag, ist die vom Gärtner angegebene Humushöhe anzuzweifeln.

Da sowohl von der Baufirma als auch vom Gärtner versichert wurde, kein Humus wäre von der Baustelle verführt worden und der Gärtner überdies angab, er hätte den gesamten lagernden Humus verarbeitet, kann das Abhandenkommen des Humus im Zuge einer nachträglichen Prüfung nicht geklärt werden, zumal eine diesbezügliche Klärung auch während der aktuellen Bauphase nicht geschafft werden konnte.

Festgestellt wird, daß aus dem o.a. Titel zwischen der Hausgemeinschaft und dem Gärtner ein Abzug von S 12.280,- exkl.USt vereinbart wurde.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war dies angesichts der unklaren Sachlage ein vertretbarer Kompromiß.

Angemerkt wird, daß bei der vom Wohnbauträger vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung keine Preisabstriche

wegen der von der Ausschreibung abweichenden Humusstärke vorgenommen wurde.

Die Abstriche erfolgten vielmehr durch das Engagement der Hausgemeinschaft.

Bezüglich der Un- bzw. Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung wird auf die Position E 30 - Herstellen der Rasen- und Pflanzenflächen (Einheitspreis S 20,-/m²) hingewiesen.

Die Ausschreibungsmassen betragen 2.500 m², die Schlußrechnungsmassen 3.968,54 m².

Die vom Schlußrechnungsprüfer anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den zu verrechnenden; Regiearbeiten fielen nicht an.

1.6.2.10 BAUTISCHLERARBEITEN

Die Ausschreibung der Bautischlerarbeiten erfolgte - in Entsprechung der einschlägigen Richtlinien - öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2.8.85 und zwar für Holz- und Kunststoffkonstruktionen. Die Holz-Ausschreibung beinhaltete eine Variantenausführung (a).

Bis zum Angebotsabgabetermin am 20.8.85 langten 8 "Holz-Offerte" und nur ein "Kunststoff-Offert", bei dem zudem die ausgeschriebenen Fenster nicht ausgepreist waren, ein.

ANGEBOTSERGEBNIS - HOLZ (exkl.USt)

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fa. Schurl/Oberwölz	a) S 3,998.324,-- S 3,609.079,--	S 3,609.079,00
Fa. Reif/Oberwölz	a) S 4,347.011,-- S 3,849.210,--	S 3,849.210,00
Fa. Kratzer/Bruck	a) S 4,723.690,-- S 4,496.880,--	S 4,496.880,00
Fa. Hickl/Knittelfeld	a) S 6,768.299,-- S 6,647.000,--	S 6,000.647,00
Fa. Wallner Leeb Huber/	a) S 7,131.820,-- S 6,349.830,--	S 6,349.830,00
Fa. Zöscher/Mürzhofen	a) S 6,974.100,-- S 6,491.450,--	S 6,491.450,00
*Fa. Zirngast/Leibnitz	a) S 772.100,-- S 985.990,--	S 985.990,00
**Fa. Mauthner/Weiz	a) S 4,288.950,-- S 3,324.604,--	S 3,324.604,00

* von der Firma Zirngast wurden nur Teilleistungen (Abschnitt II-Türen) angeboten

** von der Firma Mauthner wurden ebenfalls nur Teilleistungen (Abschnitt II-Türen fehlt) angeboten.

Auffallend am Angebotsergebnis sind die großen Differenzen zwischen den einzelnen Bietern.

Die Offerte der Firmen Wallner-Leeb-Huber, Hickel und Zöscher wiesen bei sämtlichen Positionen überhöhte Preise auf.

Im Zuge der sorgsam vorgenommenen Angebotsprüfung wurden insgesamt 3 Angebote ausgeschieden.

Dies betraf die Firmen Zirngast und Mauthner (unvollständige Angebote) und das Angebot des billigsten Bieters, der Fa. Schurl.

Bei diesem Angebot waren vom Bieter Änderungen an der ausgeschriebenen Konstruktion vorgenommen worden, wodurch kein objektiver Preisvergleich möglich war.

Das Ausscheiden der drei Angebote war unter den gegebenen Umständen korrekt.

Da bei der Ausschreibung der Kunststoffenster - von 5 an der Angebotslegung interessierten Firmen - nur 1 Offert einlangte, wurde dieses für einen Vergleich mit den Holzfenstern nicht herangezogen.

Diese Vorgangsweise war gemäß Punkt IV G b der Förderungsrichtlinien richtig.

Beauftragt wurde die kostengünstigere Kieferaussführung anstelle der um rund 1 Mio. S teureren Mahagonivariante.

- ° Billigstbieter = Auftragnehmer: Fa. Reif
- ° Angebotsbetrag ungeprüft = geprüft: S 3.849,210,--
- ° Schlußrechnungsbetrag (exkl. USt und Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 3,890.158,--
 - b) geprüft: S 3,853.364,--
- ° Zusatzleistungen: S 102.824 (5 Positionen)
- ° Regiearbeiten: 0
- ° Kostenerhöhungen: S 225.813,29

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte genau, die Leistungserfassung mit akzeptabler Genauigkeit.

Die nach Korrekturen des Wohnbauträgers für die Zusatzleistungen - im wesentlichen Holzschalungen samt Wärmedämmungen bei Türen und Fenstern, Randleisten sowie Aufpreise von Normal- auf Hartglas im Parapetbereich - anerkannten und verrechneten Preise waren nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes angemessen.

Die trotz Zusatzleistungen von rund S 100.000,-- gute Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag ergab sich durch den Entfall von 3 Wohnraumschiebeelementen, deren Gesamtkosten nahezu jener der Zusatzleistungen entsprachen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte genau - übersehen wurde lediglich, daß die verrechneten Türstopper fehlten.

Bei der Schlußrechnungsprüfung jedoch unterlief dem Prüfer insoferne ein Versehen, als eine Teilleistung anerkannt wurde, die nicht ausgeführt worden war.

Dies betraf die Lieferung von Zylindern und Schlüssel für die Wohnungseingangstüren, die im Leistungsverzeichnis der Bautischlerarbeiten beinhaltet war, tatsächlich aber von der Fa. Ferch im Rahmen der gesamten Schlüsselanlage ausgeführt wurde.

Die Bezahlung der "Ferch-Leistung" erfolgte am 21.10.87, jene der "Reif-Leistung" später und zwar am 15.6.88, wodurch es zu einer Doppelverrechnung der gleichen Leistung kam.

Dieses Versehen wurde letztendlich erkannt und die Firma Reif mit Schreiben vom 8.9.88 (Beilage A7) ersucht, den ihr irrtümlich überwiesenen Betrag von S 13.629,-- für die oa. Zylinder und Schlüssel auf das Baukonto zu überweisen.

Diese Korrektur scheint nicht in der Schlußrechnung, wohl aber in der an die Rechtsabteilung 14 eingereichten Endabrechnung auf.

Eine weitere, indirekte Korrektur der Schlußrechnung, die auch in der Endabrechnung ihren Niederschlag fand,

erfolgte infolge teilweiser nicht ausschreibungskonformer Ausführungen bzw. Abweichungen von nachträglich zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbarten Konstruktionen.

Diese Abweichungen betrafen nicht nur Minder- sondern auch Mehrleistungen.

Aufgrund von diversen Bemängelungen durch die Hausgemeinschaft und auf Betreiben derselben wurde vom Wohnbauträger ein Sachverständigengutachten über die Tischlerarbeiten eingeholt.

Darin wurden vom Sachverständigen Ing. Planner eine Vielzahl von Mängeln festgestellt, die nachstehend auszugsweise angeführt werden.

LEGENDE: LV=Leistungsverzeichnis, AF=Ausführung

a) Fensterkonstruktionen

Abweichungen von LV bzw. von den mit dem Wohnbauträger vereinbarten Konstruktionen

* LV: Dreh-Kipptüren mit horizontalem Kämpfer und fixer Oberlichte

AF: 1-teilige Drehtüre ohne Horizontalkämpfer und ohne Oberlichte

* LV: Schiebeelement mit 5 fixverglasten Teilen und 2 Schiebetüren, laut Plan 10/8 (Okt.85)
Schiebetüren vor Wandelement

AV: Beide Schiebetüren liegen in derselben Ebene und sind nur untereinander verschiebbar, wodurch eine geringere maximale Öffnungsbreite gegeben ist.

- * LV: Drehflügel über Türe
- * AF: Fixverglasung über Türe

- * LV: kein Horizontalkämpfer
- * AF: Horizontalkämpfer

b) Holzstärken

- * LV: Flügel und Stock 85/95
- * AF: Flügel 70/90; Stock 70/90

c) Holzart

- * LV: Kiefer Klasse 1
- * AF: Fichte Klasse 1

d) Dichtungen

- * LV: Doppelte Dichtungsebene (Dichtung in Stock und Flügel)
- * AF: Nur Flügeldichtung als Mitteldichtung

e) Deckleisten innen und außen Ausführungsmängel (nicht auf Gehrung, mangelhafte und willkürliche Verschraubung, schlecht angepaßte Holzteile)

f) Beschläge Innentüren

- LV: 3-Bänder
- AF: 2-Bänder

g) Dachbodentreppe

LV: mit Handlauf

AF: ohne Handlauf

h) Anschlußleisten

LV: Mahagoni

AV: Fichte - mit unvollständiger
Oberflächenbehandlung

Basierend auf diesem Gutachten, in dem sowohl die Mehr- und Minderleistungen als auch der Aufwand für behebbare Mängel monetär erfaßt worden war, wurde mit Schreiben vom 12. 12. 1988 (Beilage A8) von der Firma Reif ein Betrag von S 55.668,12 exkl.USt eingefordert.

Zusätzlich dazu wurden von der Fa. Reif an die künftigen Wohnungseigentümer direkte Vergütungen im Gesamtwert von rd. S 170.000,- exkl.USt ausbezahlt.

Der Betrag von S 55.668,12 scheint in der Endabrechnung als kostenmindernder Faktor auf und unterscheidet sich insoferne von dem durch den Gutachter ermittelten, als ein zusätzlicher Preisabstrich für die Holzminderstärken vorgenommen wurde; zudem erfolgte seitens des Wohnbauträgers - in Abweichung vom Gutachten in dem unrichtigerweise davon ausgegangen wurde, daß keine Stopper verrechnet waren - korrekterweise ein Abzug für die nicht montierten Türstopper, die ursprünglich in der Schlußrechnung anerkannt worden waren.

Betreffend die Holzminderstärken bei den Fensterkonstruktionen teilt der Landesrechnungshof die Ansicht des Wohnbauträgers, daß hiefür eine Preisminderung vorzunehmen ist.

Die Ansicht des Gutachters, daß deswegen kein Preisabstrich vorzunehmen wäre, weil die Fensterkonstruktion - trotz nicht ausschreibungskonformer Holzstärken - statisch ausreichend bemessen ist und die in der Gütesicherung ausbedungenen Anforderungen erfüllt werden, kann aus prinzipiellen Gründen nicht geteilt werden.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes kann es nicht angehen, daß Auftragnehmer eigenmächtig - ohne Absprache mit dem Auftraggeber bestellte Konstruktionen minimieren, auf die Mindestanforderungen "abmagern" und dem Auftragnehmer "unterjubeln".

Als Folge der dargelegten, nachträglich vorgenommenen Preisabstriche und Korrekturen ergaben sich naturgemäß Differenzen zwischen der Schluß- und der Endabrechnung.

Schlußrechnung (exkl.USt, inkl. Kostenerhöhungen):	S 4,081.177,29
Endabrechnung (exkl.USt, inkl. Kostenerhöhungen):	S 4,014.328,29

Die vom Wohnbauträger in der Endabrechnung anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den tatsächlichen.

Aufzeigenswert - weil ein Indiz für das Bemühen um Genauigkeit - ist, daß bei der Vornahme der diversen Preisabstriche nicht übersehen wurde, die hiefür angefallenen und in der Schlußrechnung bereits verrechneten Preiserhöhungen wiederum abzuziehen.

Als Unzulänglichkeit bei der Schlußrechnungsprüfung, insbesondere aber als Unzulänglichkeit bei der Ausübung der örtlichen Bauaufsicht der Tischlerarbeiten ist zu werten, daß die zum Teil augenscheinlichen Abweichungen zwischen dem Leistungsverzeichnis und der Ausführung sowie diverse Ausführungsmängel offensichtlich nicht zeitgerecht erkannt wurden. Dies erscheint als einzig logische Erklärung dafür, daß die diversen Abstriche nicht schon im Zuge der Schlußrechnungsprüfung vorgenommen wurden, sondern erst 1 Jahr später.

Anzumerken ist noch, daß aufgrund von diversen Bemängelungen neben dem von Ing. Planner erstellten Gutachten ein weiteres Gutachten und zwar vom Institut für Bauphysik und Fenstertechnik eingeholt wurde.

Darin wurde u.a. festgestellt, daß sämtlichen Küchen-, Bad- und Stiegenhausfenster sowie Teile der Schlafzimmerfenster und Wohnraumschiebeelemente neu zu verglasen sind, da innenseitig keine Vorlegebänder eingelegt worden sind.

Zusammenfassend zu Punkt 1.6.2. "Massen- und Schlußrechnungsprüfung der Professionistenarbeiten" ist festzustellen, daß die Massen- und Schlußrechnungen insgesamt mit gebotener Sorgfalt geprüft wurden. Die Objektivität des Prüfers ist hervorzuheben. Die Ausschreibungsmassenermittlungen und die Leistungserfassungen hingegen wurden vielfach ungenau bzw. unvollständig vorgenommen.

1.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

A) Büroleistung (Architektur)

Die Teilleistungen der Büroleistungen wurden nach vertraglicher Vereinbarung zwischen Ing. Brunner und dem Wohnbauträger mit 70 % zu 30 % anteilmäßig fixiert.

Als Bemessungsgrundlage für die 3 Wohnobjekte samt Wirtschaftstrakt und Garage wurde die Nettoherstellungssumme exklusive der Winterbaumehrkosten, jedoch einschließlich der Kostenerhöhungen, herangezogen (S 28,268.706,49).

Die Honorarermittlung erfolgte - unter grober Annäherung an die GOA (Gebührenordnung für Architekten) - derart, daß die Nettoherstellungskosten gefünfteilt und für den Wirtschaftstrakt und die Garage bzw. die 3 Wohnhäuser gesondert berechnet wurden; hiebei wurden der Wirtschaftstrakt mit Garage mit $2/5$ und die 3 Wohnhäuser mit $3/5 \times 4/5$ (Abminderungsfaktor für gleiche Bauwerke) der Nettoherstellungskosten in Rechnung gestellt.

Derart ergab sich - jeweils ohne USt - für Ing. Brunner (70 % der Gesamtleistung) ein Honorar von S 1,164.000,- und für den Wohnbauträger ein solches von S 395.237,22.

Die Honorarermittlung des Wohnbauträgers erfolgte hiebei einerseits insoferne richtlinienkonform als die anteilige GOA-Gebühr um 20 % vermindert wurde.

Diese Abrechnungsmodalität war andererseits insoferne unrichtig, als bei der Fünfteilung der Nettoherstellungskosten die hiebei erforderliche Differenzierung zwischen den 3 Wohnhäusern, der Garage und dem Wirtschaftstrakt, bezüglich tatsächlicher Herstellungskosten und tatsächlichem Ausbauverhältnis keine Berücksichtigung fand.

Vielmehr wurde die Berechnung mit gleichen Kosten und gleichem Ausbauverhältnis für alle 5 Objekte vorgenommen; zudem entsprach sowohl der mit 6,62 % in Rechnung gestellte Prozentsatz als auch der Abminderungsfaktor von $3 \times \frac{4}{5}$ für die 3 Wohnhäuser nicht der zitierten Gebührenordnung.

Abgesehen von der Tatsache, daß die GOA-Werte nur annähernd errechnet und die unterschiedlichen Ausbauverhältnisse (Garage, Wirtschaftstrakt 40 %; Wohnhäuser 60 %) nicht berücksichtigt wurden, konnte die vom Wohnbauträger gehandhabte Abrechnungsmodalität insofern nicht genau sein, als die Kosten für die einzelnen Objekte nicht gesondert ermittelt worden waren.

Überdies war es - im Gegensatz zur Honorarermittlung für die örtliche Bauaufsicht - nicht richtig, die Kostenerhöhungen bei den Nettoherstellungskosten einzurechnen.

Die unter den gegebenen Umständen richtige Gebührenermittlung - davon ausgehend, daß es sich um 3 gleichartige Bauwerke (Wohnhäuser) und diesen zugehörige Nebenobjekte (Garage, Wirtschaftstrakt) handelt - wäre gemäß GOA wie folgt:

Nettoherstellungskosten	S	28,268.706,49
abzüglich Kostenerhöhungen	- S	818.389,34
abzüglich Kostenerhöhungen	- S	66.913,52
	S	27,383.403,62

Bemessungsgrundlage

Ausbauverhältnis 60 %	(§ 31 GOA 80)	
Gebührentafel	(§ 33 GOA 80)	
20 Mio	6,16 %	} Differenz 0,19 % bei 10 Mio
30 Mio	5,97 %	
$0,19 \times 0,7383 \approx 0,14$		
$g = 6,16 - 0,14 = 6,02 \%$		
$G = 6,02 \% \times 27.383.403,62 \approx$		<u>1,648.500,-</u>
<u>Ing. Brunner:</u> 70 % von G =		<u>1,153.950,-</u>
<u>WBT:</u> 30 % von G minus 20 % =		<u>395.640,-</u>
<u>Gesamthonorar lt. GOA</u>		<u>1,549.590,-</u>
		=====

Laut Endabrechnung belief sich das Honorar für die Büroleistung auf S 1,559.237,22.

Die Differenz der o.a. Beträge ergibt eine Rechnungskorrektur von rund S 9.600,- exkl.USt.

B) Örtliche Bauaufsicht

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

Diese Abrechnungsmodalität entspricht zwar den diesbezüglichen Festlegungen in den Förderungsrichtlinien, jedoch erfolgte die Berechnung mit einem falschen Ausbauverhältnis von 70 % (sozialer Wohnbau lt. § 31 b GOA 60 %) und daher auch mit einem falschen Prozentsatz 3,48 % statt 3,28 %.

Verrechnet wurden: 28,268.706,49 x3,48 % = S 983.750,99
Richtig ist: 28,268.706,49 x3,28 % = S 927.213,57

Aus der Differenz der beiden Beträge ergibt sich eine Rechnungskorrektur von rund S 56.500,- exkl.USt.

C) Nebenkosten

Gemäß den einschlägigen Förderungsrichtlinien (Pkt. IN) ist es zulässig, 3 % der Honorare für Büroleistungen und örtliche Bauaufsicht als Nebenkosten in Rechnung zu stellen.

Diese "Kann-Bestimmung" wurde im gegenständlichen Fall beansprucht; die Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Nebenkosten waren die vom Wohnbauträger mit insgesamt S 2,542.988,21 errechneten Honorare, woraus sich Nebenkosten von S 76.289,65 ergaben.

Aufgrund der vom Landesrechnungshof bei den Honoraren für Büroleistung und Bauaufsicht vorgenommenen Berichtigungen von insgesamt S 65.900,- exkl.USt ergibt sich bei den Nebenkosten eine Rechnungskorrektur von rund S 2.000,- exkl.USt.

Aufgezeigt wird, daß vom Wohnbauträger - obwohl von diesem nur 30 % der Büroleistung ausgeführt - 100 % der Nebenkosten für die Büroleistung vereinnahmt wurden; in der Honorarnote von Ing. Brunner scheinen keine Nebenkosten auf.

1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

1.8.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung war insgesamt gut. Weniger gut hingegen war die Übereinstimmung zwischen Ausführungsplanung und tatsächlicher Ausführung (Zusatzangebote).

Vielfach mangelhafte Übereinstimmungen zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung hatten - wie im Prüfbericht unter Punkt 1.6 dargelegt - die Beauftragungen diverser Zusatzangebote sowie teilweise große Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlichen Massen zur Folge.

Es wird nachdrücklich nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Leistungserfassung künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

1.8.2 Qualität der Ausführung

Beim gegenständlichen Bauvorhaben waren über das übliche Ausmaß hinausgehende Mängel und Beanstandungen festzustellen.

Dies zeigte sich zum einen durch den überdurchschnittlich umfangreichen, Baumängel betreffenden Schriftverkehr sowie zum anderen durch die Beauftragung von insgesamt 6 Gutachten.

Zwei Gutachten wurden - wie bereits unter Prüfpunkt 1.6.2.10 aufgezeigt - wegen der Tischlerarbeiten, 4 weitere in Zusammenhang mit teilweise gravierenden Mängeln bei den Baumeisterarbeiten erstellt.

Die Initiativen hierfür gingen von der äußerst engagiert agierenden Hausgemeinschaft aus.

Ein zusätzliches Gutachten betreffend Ausführungsmängel bei der Anbringung der Kupfer-Sohlbänke wurde vom gerichtlich beeideten Sachverständigen Zeiringer erstellt; Auftraggeber hierfür war die mit der Ausführung der Tischlerarbeiten beauftragte Firma Reif.

Die bei den Tischlerarbeiten aufgetretenen Mängel wurden bereits im Prüfbericht dargelegt.

Die bei den Baumeisterarbeiten festgestellten Unzulänglichkeiten bezogen sich im wesentlichen auf nachstehende Punkte:

* Putzrisse im Bereich der Fenstersohlbänke;

Infolge teilweise zu geringer Hochmauerungen wurden zum Höhenausgleich im Bereich der Fenstersohlbänke bis zu 8 cm Mörtelverstrich, partiell mit nach innen geneigter Oberfläche aufgebracht; dies hatte - neben ungünstiger Befestigungsmöglichkeiten für die Sohlbänke - Risse im Fassadenputz unter den Fenstersohlbänken zur Folge.

- * Risse in Sichtbetonkonstruktionen sowie grobe Poren (Balkon, Kellerfensterparapete)
- * teilweises Abblättern und lose Haftung der Sichtbetonbeschichtungen
- * Risse im Fassadenputz, teilweise Abblätterungen und Abplatzungen
- * Risse in tragenden und nichttragenden Innenwänden, teilweises Lösen des Feinputzes im Deckenbereich, Risse in Decken
- * Risse, unterschiedliche Oberfläche, Unebenheiten bei den Betonböden der Kellergeschoße
- * Fußbodenoberfläche Tiefgarage, teilweise fehlende Beschichtung, Oberfläche nicht fein verrieben, Risse
- * nicht funktionierender Wasserablauf bei einigen Loggien
- * Stützmauer Garagenzufahrt, Betonoberfläche teilweise mangelhaft verschlossen, Korrosionserscheinungen, Risse im Sturzbereich der Garageneinfahrt
- * ca. 5 m langer Riß in der Garagenabfahrtsrampe
- * mangelhafte Versickerung von Meteorwässern in Rasenflächen (nach Aufgrabung der betreffenden Stellen wurden Betonplatten vorgefunden, die als Kran- bzw. Mischanlagenfundamente gedient hatten)

- * unebenes Oberflächenprofil bei den asphaltierten Gehwegen; als Folge ungenauer Gefällsausbildungen ergab sich die Notwendigkeit, im Gehwegbereich nachträglich Einläufe mit Anschluß an die Kanalisierung herzustellen; teilweise mangelhafte Verdichtung des Asphalts im Anschlußbereich an die Randleisten

- * Lösen von dauerelastischen Kittfugen (Stahlbeton - Mauerwerk, Gebäudetrennfugen)

Wie bereits vermerkt, wurden wegen der diversen bei den Baumeisterarbeiten festgestellten Mängel insgesamt 4, von drei verschiedenen Gutachtern erstellte Gutachten eingeholt. Aufzeigenswert hierbei ist, daß die Feststellungen der Gutachter vielfach nicht konform waren.

Das erste, mit 11.6.88 datierte und von Dr. Bertoldi erstellte Gutachten (Beilagen A9,10), betraf die Beurteilung der beanstandeten Fassaden.

Laut diesem Gutachten ist die gesamte Fassadenfläche als rissefrei anzusehen (Punkt 1) und die Ebenheit derselben an allen Stellen einwandfrei (Punkt 2). Unter Punkt 4 wurde u.a. festgestellt, "daß die Substanz des hier vorliegenden Verputzes von der Materialwahl und Ausführung her einwandfrei, ja sogar vorzüglich ist. Lediglich im Finish zeigten sich handwerkliche Schwierigkeiten bei den ausführenden Handwerkern."

Eingeräumt wurde allerdings, daß bei etwa 30 % der Fassadenfläche das Oberflächenfinish nicht völlig einwandfrei und eine gewisse ästhetische Unregelmäßigkeit zu bemängeln ist.

Abschließend wurde angemerkt, daß allenfalls ein 5%-iger Abzug auf die Position der Arbeitsleistung zur Erstellung der Oberputzschicht gerechtfertigt wäre.

Der in dem zitierten Gutachten ermittelte Preisabstrich erschien der Hausgemeinschaft zu niedrig, worauf vom Wohnbauträger Dipl. Ing. Jandl mit der Ausarbeitung eines Gutachtens betreffend die Beurteilung von Baumängeln bei den Baumeisterarbeiten beauftragt wurde.

In diesem, mit 29.11.88 datierten Gutachten wurde die Fassade als "rissefrei" beurteilt und die reklamierten Mängel als eine, einen optisch nachteiligen Eindruck vermittelnde Ausführung dargestellt, die gemäß den einschlägigen ÖNORMEN als unbehebbarer Mangel zu sehen ist.

Als angemessene Preisminderung wurde vom Gutachter Jandl eine Minderung des Entgeltes um 20 bis 25 % des Lohnanteiles für den Deckputz (30,--/m²) angesehen. (Gutachten Bertoldi 5 % !).

Weitere Korrekturen erfolgten aufgrund der nicht ausschreibungsgemäßen Ausführung des Garagenbodens (36,--/m²), der mangelnden Oberflächengestaltung der Betonböden in den Kellern (Qualitätsabstrich 15,--/m²) sowie der mangelhaften Sichtbetonausführung eines Kellerfensters (1.200,--).

Diverse andere, im Gutachten als behebbare Mängel eingestufte Fehlleistungen (Kittfugen, Eintritt von Niederschlagswässern im Deckenauflegerbereich des Wirtschaftstraktes, übermäßig breite Fugenausbildungen, schlechter Zug von Kaminen, mangelnde Befestigung einer Patenttreppe, Verputzrisse in den Wohnungen) sollten nach Empfehlung des Gutachters im Rahmen der Garantieverpflichtungen behoben werden.

Die in dem angeführten Gutachten vorgenommenen Preisabstriche wurden vom Wohnbauträger bei der Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten berücksichtigt.

Da - wie aus der umfangreichen Korrespondenz zwischen dem Wohnbauträger und dem Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten, der Fa. Zaunfuchs, hervorgeht - die Mängelbehebungen - trotz vielfacher schriftlicher Urgenzen - nur teilweise und überdies unbefriedigend vorgenommen worden waren, wurden vom Wohnbauträger Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Hiezu wurde die Fa. Zi-Bau zu Lasten der Fa. Zaunfuchs mit einer teilweisen Mängelbehebung beauftragt und überdies der Haftrücklaß der Fa. Zaunfuchs (565.000,--) abberufen und zusätzlich 100.000,-- einbehalten (Beilagen All-13).

Da zudem das "Jandl-Gutachten" bei der Hausgemeinschaft keine Akzeptanz fand (Beilage A14), kam es - neben einem mit 2.2.89 eingereichten Beweissicherungsantrag beim Bezirksgericht Judenburg (Beilage A15) - zur Beauftragung eines weiteren (3.) Gutachtens; Auftraggeber hierfür war die Eigentümerschaft, Auftragnehmer Dipl.-Ing. Moschig.

Dieses mit 6.4.90 datierte "strenger" ausgelegte und mit Fotografien der Baumängel belegte Gutachten unterscheidet sich u.a. insoferne von den beiden anderen Gutachten, als die Fassade als "nicht rissefrei" qualifiziert und die Forderung erhoben wurde, Fassadenputz müsse grundsätzlich rissefrei hergestellt werden.

Zudem wurden keine Preisabstriche ermittelt, sondern vielmehr von einer Wertminderung bzw. von einer Abgeltung der Schäden abgeraten, da der Sanierungsaufwand infolge der geringen Restnutzungsdauer als sehr groß eingestuft wurde.

Nach Ansicht des Gutachters würden innerhalb kurzer Zeit nicht unbeträchtliche Sanierungskosten anfallen, wenn die im Gutachten aufgelisteten Mängel bzw. Schäden nicht behoben werden würden.

Überdies wurde die Empfehlung zur Ausarbeitung eines geeigneten Sanierungsvorschlages vor Beginn der Mängelbehebung ausgesprochen.

Vom zitierten Gutachter wurde auch eine mit 7.6.90 datierte, nicht nur die Baumeisterarbeiten betreffende Kostenschätzung der Bauschäden vorgenommen.

Diese detaillierte Kostenschätzung beinhaltet auch Sanierungsvorschläge und bezog sich auf nachstehende Mängel bzw. Schäden.

Mängel	Schätzkosten (exkl. USt)
° Sanieren von Fassadenrissen	S 51.000,--
° Sanieren von Innenrissen	S 126.000,--
° Sanieren von Sichtbetonteilen	S 308.750,--
° Demontieren der Fenstersohlbänke + Wiedermontieren von neuen Fenster- sohlbänken	S 88.000,--
° Demontage von Holzverkleidungen im Fassadenbereich + Wiedermontage von neuen Verkleidungen	S 70.840,--
° Sanieren von Rissen in Estrichen, in Kellerräumen und Tiefgarage	S 11.700,--
° Sanieren von Gehwegen	S 28.400,--
° Sanieren von schadhafte Randleisten	S 17.550,--
° Aufbringen von Humus in Mulden- bereichen, Entfernen von Bauschutt	S 24.400,--
° Aufbringen des Humus im übrigen Bereich	S 123.900,--
° Ausmauern in Sohlbankbereichen	S 35.700,--
° Wiederherstellen von Innenanstrichen nach erfolgter Sanierung	S 39.600,--
° Wiederherstellen des Fassadenan- striches im Bereich der Rissesanie- rungen und der Sohlbänke einschl. Gerüstung	S 348.500,--
° Beschichtung von Estrichen im Be- reich der Rissesanierungen	S 212.800,--
° Reinigungsarbeiten nach den Sanierungsarbeiten	S 35.100,--
	S 1,520.240,--
° unvorhergesehene Leistungen 10 %	S 152.024,--
	S 1,672.264,--
20 % USt	S 334.452,80
geschätzte Sanierungskosten	S 2,006.716,80

Unter Einbeziehung der für die oa. Sanierungsmaßnahmen anfallenden Kosten für die Bauaufsicht sowie die Schlußabnahme der Arbeiten wurden vom Gutachter die Gesamtkosten der Sanierung mit rd. S 2,250.000,-- ermittelt.

Aus der hierauf erfolgten mit 28.6.90 datierten Stellungnahme der Baufirma geht im wesentlichen hervor, daß die im Gutachten angeführten Sanierungen zum Teil nicht akzeptiert wurden, diverse Mängel nicht bekannt waren, weitere bereits als behoben angesehen wurden und einige nicht zu verantworten wären.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß tatsächlich Mängelsanierungen durchgeführt worden waren; diese waren jedoch zumindest partiell nicht zielführend, da nach erfolgten Sanierungen teilweise neuerlich Mängel auftraten.

Anzumerken ist weiters, daß das Gutachten von Dipl.-Ing. Jandl, das im Befund um einige Nuancen "milder" war als jenes von Dipl.-Ing. Moschig, von der Baufirma akzeptiert worden war.

Beim Vergleich der beiden Gutachten ist die dazwischenliegende Zeitspanne der Erstellungen (1 1/2 Jahre Differenz) nicht außer acht zu lassen.

Es ist begründet davon auszugehen, daß zum Zeitpunkt der Begutachtung durch Dipl.-Ing. Jandl (29.11.88) diverse Mängel nicht, bzw. nicht in dem Ausmaß sichtbar waren, wie zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch Dipl.-Ing. Moschig (6.4.90).

Allerdings ist auch bei Berücksichtigung dieser Fakten nicht zu übersehen, daß das Moschig-Gutachten weniger "tolerant" formuliert wurde.

Zur Abrundung der bislang eingeholten Gutachten wurde schließlich von der Bauvereinigung ein Gutachten über Schäden an Betonkonstruktionen (Sichtbetonteilen) in Auftrag gegeben.

In diesem mit 25.7.90 datierten und wiederum von Dipl.-Ing. Moschig mit großer Akribie verfaßten Gutachten wurde festgestellt, daß bei sämtlichen Sichtbetonkonstruktionen, sowohl im Bereich der Gebäudesockeln als auch der Loggienteile und der Garagenkonstruktion teilweise sehr starke, landkartenartige sowie horizontal, vertikal und schräg verlaufende Risse vorhanden sind.

Nach einer peniblen Darlegung von Betontechnologien wurde anhand von 3 untersuchten Bohrkernen zusammenfassend festgestellt, daß die 28-Tage-Festigkeit der Betonproben nicht der in der Ausschreibung definierten Festigkeit entsprach, sämtliche untersuchten Kerne unterhalb dieser Festigkeit lagen und zudem die Betonüberdeckung der Bewehrungsstähle nicht ausreichend war, womit - so wurde ausgeführt - kein entsprechender Korrosionsschutz vorhanden ist.

Auch zu diesem Gutachten des Dipl.-Ing. Moschig erfolgte eine mit 29.8.90 datierte Stellungnahme der Firma Zaunfuchs (Beilagen A16-20), die sich im wesentlichen insoferne von der auf das erste Moschig-Gutachten erstellten unterschied, als die Bereitschaft signali-

siert wurde, für die Mängel an der Fassade und am Garagenboden höhere (80.000,-- bzw. 30.000,--) Qualitätsabzüge zu akzeptieren als im Jandl-Gutachten (ca. 47.000,-- bzw. 22.000,--) als angemessen erachtet wurden.

Dieses Vergleichsangebot wurde von der Hausgemeinschaft bzw. vom Wohnbauträger nicht akzeptiert.

Angemerkt wird, daß der Stellungnahme der Baufirma ein die Betongüte betreffendes Attest (Beilage A21) beilag, aus dem hervorgeht, daß die mittlere Druckfestigkeit nach 28 Tagen von 3, dem für die Garagenwände bestimmten Beton entnommenen Proben mit 37 N/mm^2 über dem Sollwert von 30 N/mm^2 lag; bei den Moschig-Proben betrug der Mittelwert der Probekörper lediglich $26,3 \text{ N/mm}^2$.

Am Schluß der erwähnten Stellungnahme wurde von der Fa. Zaunfuchs noch zusammenfassend angeführt:

"Es existieren für die aufgetretenen Mängel bereits drei Gutachten - wovon das Gutachten von Prof. Moschig aus uns nicht erklärlichen Gründen wesentlich von den Gutachten Dr. Bertholdi und DI. Jandl abweicht. Wir haben, um einen langwierigen Sachverständigenprozeß zu vermeiden ein wesentlich über die Gutachten von Dr. Bertholdi und DI. Jandl hinausgehendes Vergleichsangebot gemacht.

Sollte dieser Vergleich nicht zustandekommen, sehen wir uns gezwungen, da Sie nunmehr auch den Haftrücklaß unbegründeterweise eingezogen haben die Klage gegen Sie einzubringen."

Daß das gegenständliche Bauvorhaben von überdurchschnittlich vielen und großen Widrigkeiten verfolgt wurde, ist aus dem dargelegten Sachverhalt unschwer

zu erkennen und manifestiert sich auch darin, daß - nach mehrmaligen erfolglosen Urgezen - vier Firmen (Fliesenleger, Parkettleger, Gärtner, Schlosser) erst durch schriftliche Androhungen von Ersatzmaßnahmen ausreichend "motiviert" werden konnten, die erforderlichen Mängelbehebungen vorzunehmen.

Soweit für den Landesrechnungshof anhand der Prüfunterlagen retrospektiv nachvollziehbar, sind die aufgezeigten Unzulänglichkeiten auf das Zusammentreffen von teilweise unmotivierten bzw. unwilligen Auftragnehmern und eine hinsichtlich Baukontrolltätigkeit zumindest stark überforderte Bauaufsicht zurückzuführen.

Aufgrund der vom Landesrechnungshof mehrfach vorgenommenen Mängelbesichtigungen ist festzustellen, daß die von der Hausgemeinschaft beanstandeten Ausführungsmängel zu Recht beanstandet wurden.

Die teilweise großen Divergenzen zwischen den verschiedenen Gutachten können vernünftigerweise nur durch einen Kompromiß überbrückt werden, der zwischen den beiden Gutachten (Jandl und Moschig) liegt.

Abschließend zum gegenständlichen Prüfpunkt ist anzumerken, daß von der Firma Zaunfuchs - wegen des einbehaltenen Haftrücklasses - Klage gegen die Bauvereinigung eingebracht wurde, was die Bestellung eines Gerichtssachverständigen zur Folge hatte; dieses Verfahren war zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen.

Von den wesentlichen der beanstandeten Mängel wurden jene bei den Kellerböden, den Fenstersohlbänken und, damit verbunden, den Sohlbänken sowie bei den Oberflächen und der Entwässerung der Gehwege, beseitigt.

Nach wie vor nicht behobene Mängel sind im wesentlichen bei den Balkonbrüstungen und Häusersockeln (Risse, teilweise Betonabplatzungen), den Randleisten (teilweise lose) den Garagenwänden (Risse, teilweise optisch schlechte Sichtbetonqualität) sowie beim Fassadenputz (teilweise Risse) festzustellen.

Zusätzlich zu diesen oa. Mängeln wurden vom Landesrechnungshof noch festgestellt:

- * die mittels Laschen an der Betonwand vorgenommene Befestigung von Garagenein- bzw. -ausgangstüren ist optisch mangelhaft,
- * die Blech-Gebäudetrennfugenabdeckung zwischen den Häusern 8 und 8a ist stark verbault,
- * die einbetonierten verzinkten Rohrsteher der Außenbeleuchtung sind teilweise nicht vertikal, sondern schief versetzt (Haus 8a),

- * der das Grundstück abgrenzende Maschendrahtzaun ist in großen Teilbereichen (west- und nordseitig) unzureichend gespannt und die
- * dauerelastischen Kittfugen bei den Fenstersohlbänken (im Leibungsbereich beim Anschluß Hochzug Blech - Leibungsputz) sind vielfach offen.

1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten, Skonti.

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von 26 Monaten wurde um 1 Monat unterschritten. Zudem kam es zu einer Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung um nahezu 4 Millionen Schilling.

Die erzielten Skonti wurden in der Endabrechnung deklariert und als kostenmindernder Faktor berücksichtigt. Die schriftliche Baubeginnmeldung erfolgte 1 Woche nach Baubeginn.

1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht.

Die vom Wohnbauträger ausgeübte örtliche Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

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

ad Punkt 1 (Vorschriften und Auflagen)

Die einschlägigen Vorgaben wurden im wesentlichen eingehalten.

Die Längen der Schutzraumnotausgänge speziell bei Haus 9) sind allerdings zu kurz, wodurch der Ausstieg - in Abweichung von den technischen Richtlinien für Grundschatz in Neubauten - im Trümmerbereich liegt. Zudem ist die Stärke der Schutzraumaußenwände aufgrund der Terrainsituierung mit 50 cm unzureichend (erforderlich 60 cm).

ad Punkt 2 (Ausführungsqualität)

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist - wie unter Punkt 1.8.2 dargelegt - vielfach unbefriedigend.

ad Punkt 3 (Ausführung)

Beim gegenständlichen Bauvorhaben war eine Vielzahl von Zusatzangeboten erforderlich. Auf eine bessere Übereinstimmung zwischen Ausschreibung bzw. Planung und Ausführung ist künftighin verstärkt zu achten.

ad Punkt 4 (Baufristen)

Sowohl die vorgegebenen Baufristen als auch die Baukosten wurden unterschritten.

ad Punkt 5 (Massen- und Rechnungsprüfung)

Die Massen- und Rechnungsprüfungen erfolgten insgesamt gewissenhaft und objektiv.

ad Punkt 6 (Bautagebuch, Baukontrolle)

Die von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagesberichte sind von unterschiedlichem, insgesamt durchschnittlichem Aussagewert, ermöglichen aber im wesentlichen ein Nachvollziehen des Baugeschehens.

Die Bautagebuchführung während der Rohbauphase war deutlich besser als jene der Ausbauphase; der Grund hierfür lag offensichtlich in einem Polierwechsel nach der Rohbauphase.

Zu bemängeln sind

- * teilweise fehlende Temperaturangaben,
- * teilweise fehlende Eintragungen über die Anwesenheit von Professionisten,
- * teilweise nur mit Bleistift unterfertigte Bautagesberichtsbestätigungen der örtlichen Bauaufsicht (Bautagesberichte 209 - 240),
- * teilweise fehlende Eintragungen über die Baustellenkontrollen der örtlichen Bauaufsicht.

Anmerkungen über Baukontrollen der örtlichen Bauaufsicht scheinen in den insgesamt 298 Seiten umfassenden Bautagesberichten nur in den Berichten Nr. 100 bis 211 auf.

Der Eintragungsbeginn deckt sich zeitlich mit einem - anlässlich einer vom Landesrechnungshof vorgenommenen Baustellenkontrolle getätigten - Hinweis, daß Kontrollen der örtlichen Bauaufsicht in den Bautagesberichten zu vermerken sind; das Ende der Eintragungen erfolgte mit dem erwähnten Polierwechsel.

Aus den teilweise über die Baukontrollen vorhandenen Aufzeichnungen (Bautagesberichte 100-211, Zeitraum 24.6.86 bis 7.4.87) ist zu ersehen, daß die örtliche Bauaufsicht im Durchschnitt in Intervallen von 5 Arbeitstagen, dies bedeutet einmal pro Arbeitswoche, die Baustelle besuchte.

Diese über einen Zeitraum von 112 Arbeitstagen ermittelte Kontrollfrequenz wird vom Landesrechnungshof als sehr niedrig bewertet.

Die Schlußfolgerung ist naheliegend, daß die im Prüfbericht ausführlich dargelegten Probleme hinsichtlich der vielfach mangelnden Ausführungsqualität und des Einbaues von nicht ausschreibungsgemäßen Bauteilen, u.a. auf die nicht ausreichend wahrgenommenen Baukontrolltätigkeit zurückzuführen ist.

Dies wird, in Verbindung mit - wie den Prüfsakten zu entnehmen - teilweise gering "motivierten" bis unwilli-

gen Auftragnehmern, vom Landesrechnungshof als Hauptgrund für die beim gegenständlichen Prüfobjekt im überdurchschnittlichen Ausmaß aufgetretenen Beanstandungen angesehen.

Das Bemühen der örtlichen Bauaufsicht um Genauigkeit und Objektivität bei den diversen Massen- und Schlußrechnungsprüfungen ist aber gleichermaßen positiv hervorzuheben wie das offensichtlich fehlende Engagement bei der Ausübung der Baukontrolltätigkeit und das teilweise mangelnde Durchsetzungsvermögen gegenüber diversen Auftragnehmern zu beanstanden ist.



1.9 HAUSTECHNIK

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

Die Heizungs-, Sanitärinstallationsarbeiten, die Elektroinstallationsarbeiten sowie die Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

Planung und Ausschreibung

Die haustechnischen Planungen sind nach Aussage des planenden Baumeisters Eigenplanungen, wobei diese unter teilweiser Mithilfe von Sonderfachleuten (Planungsbüros) - dies trifft vor allem auf die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten zu - erfolgt sind.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

* In der Gewerbeordnung heißt es im § 157 Abs.(1) und Abs.(2) u.a.:

(1) Der Baumeister ist berechtigt, Hochbauten und andere verwandte Bauten zu planen und zu berechnen als auch Hochbauten und andere verwandte Bauten zu leiten und nach Maßgabe des § 156 Abs. 4 und des Abs. 2 dieses Paragraphen auch auszuführen.

(2) Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bauführung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen

und zu leiten, doch hat er sich unbeschadet des § 156 Abs. 4 zur Ausführung dieser Arbeiten der hiezu befugten Gewerbetreibenden zu bedienen, soweit es sich um Arbeiten von konzessionierten Gewerben, von Handwerken oder der gebundenen Gewerbe der Aufstellung von Lüftungs-, Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (§ 103 Abs.1 lit.a. Z.4 bis 7) handelt.

Die planende Firma Ing.Brunner Ges.m.b.H., übt das Gewerbe eines Baumeisters aus. Es kann daher festgehalten werden, daß die Planungen haustechnischer Anlagen durch die o.a. Firma gewerberechtlich gedeckt sind.

- * Die Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Positiv kann vermerkt werden, daß Projektunterlagen sowie Massenermittlungsblätter bis auf geringfügige Ausnahmen in ausreichender und nachvollziehbarer Form vorhanden sind (Sanitärstrangschemata, Heizlastberechnung etc.).

- * Zum Ausschreibungsinhalt bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß sie im großen und ganzen dem zum damaligen Zeitpunkt im sozialen Wohnbau üblichen Standard entsprechen. Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z.B. beim Heizkessel, bei den Heizflächen, Sanitär-einrichtungsgegenständen etc., fehlen jedoch die Zusätze "oder gleichwertig" bzw. wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." sichtlich vergessen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Geringfügige Kritik ist allerdings bei den Elektroinstallationsarbeiten, Pos. 3.340 (Blitzschutzanlage) sowie bei Pos. 2.50 und 2.10 A (Ausbau der Normeinheitszählerkästen) angebracht:

In Pos. 3.340 sind die Materialien der Fangleitungen (Kupfer oder Eisen) bzw. die Anschlüsse der metallischen Teile der Dachkonstruktion (Bleieinlage bei Kupfer) nicht exakt beschrieben und ersichtlich. In Pos. 2.50 und 2.10 A wurden, da das zuständige Elektroversorgungsunternehmen sich die Ausführung (den Ausbau) der Normeinheitszählerkästen vorbehalten hat, die Preise vorgegeben. Im Anbot (Beilage H 1) heißt es

"Für diesen Ausbau ist nachstehende Summe einzusetzen. Der Auftragnehmer hat den Stadtwerken den Auftrag für diese Arbeiten zu erteilen. Die Stadtwerke werden dem Auftragnehmer die Rechnung für diese Leistung legen. Die Verrechnung mit dem Auftraggeber erfolgt durch den Auftragnehmer."

Diese, sichtlich aus Gründen der Ermittlung von ortsüblichen Preisen gewählte Form der Ausschreibung erscheint dem Landesrechnungshof zur Ermittlung dieser Preise nicht geeignet zu sein. Es kann jedoch festgehalten werden, daß das Planungsbüro inzwischen diesen Mangel von sich aus erkannt hat und daß in Leistungsverzeichnissen neueren Datums (wie sich der Landesrechnungshof überzeugen konnte) dieser Fehler nicht mehr enthalten ist.

Positiv vermerkt der Landesrechnungshof, daß auch dieser Planer dazu übergegangen ist, die Erhebung von ortsüblichen Preisen in geeigneter Weise durchzuführen, falls sich ein Elektroversorgungsunternehmen die Ausführung bestimmter Leistungen vorbehält.

- * Zu den Ausschreibungen selbst ist festzuhalten, daß diese den Richtlinien entsprechend jeweils öffentlich ausgeschrieben wurden.

Vergaben

Zu den Vergaben selbst ist festzuhalten, daß sämtliche Arbeiten an die jeweils billigstbietenden Firmen ohne Preisverhandlungen vergeben wurden.

Positiv kann festgehalten werden, daß vom planenden Baumeister ausführliche Preisspiegel und Angebotsbewertungen durchgeführt wurden.

Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnungen ergab folgendes:

- * Positiv kann vermerkt werden, daß die Überprüfung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsabrechnungen Fachkundigen ("Technisches Büro") übertragen wurde.

Eine Überprüfung der Heizungs- und Sanitärinstallationsabrechnung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Es sind ausführliche Abrechnungspläne sowie Aufmaßlisten und Prüfberichte vorhanden. An Preiskorrekturen (Abzüge) wurden vom technischen Büro bei der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten rund S 142.000,-- (inkl. USt), d.s. rund 10 % der Abrechnungssumme, und bei der Abrechnung der Heizungsinstallationsarbeiten S 3.000,-- (inkl. USt), d.s. rund 0,2 Promille der Schlußrechnungssumme, durchgeführt.

* Die Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten, die ebenfalls einem Fachkundigen übertragen war, hat sich im großen und ganzen positiv ausgewirkt. Die vom technischen Büro in einem achtseitigen Prüfbericht penibel aufgelisteten und gut nachvollziehbaren Mehr- und Minderleistungen ergeben eine Preiskorrektur (Abzug) bei der Schlußrechnung in der Höhe von rund S 107.000,-- (zuzüglich USt), d.s. rund 9 % der Abrechnungssumme. Trotz dieser genauen Kontrolle stand dem Landesrechnungshof bei seiner Prüfung weitere Ausführung-(Qualitäts-) und Abrechnungsmängel aufgefallen:

** Die in Pos. 5.140 verrechneten acht Stück Sicherheitsleuchten, welche vor allem in der Garage montiert sind, entsprechen nicht den ausgeschriebenen und angebotenen Typen. Ausgeschrieben waren Notlichtleuchten (Sicherheitseinsätze) mit einer Brenndauer von 3 Stunden und einer Leistung von 5 Watt. Ausgeführt wurden Leuchten mit einer Brenndauer von 1 Stunde und einer Leistung von 4 Watt.

** In diversen Verteilern waren zweipolige Sicherungsautomaten ausgeschrieben (ca. 180 Stück). Ausgeführt wurden einpolige Sicherungsautomaten mit abschaltbarem Null-Leiter. Solche Automaten haben eine geringere Schaltleistung und sind auch billiger. Ein Preisabzug in der Schlußrechnung ist nicht erfolgt.

** Der Ausschreibung ist zu entnehmen (unter Pkt. 4.00 Vorbemerkung der Wohnungsinstalltionen - sowie Pos. 2.30 durch dementsprechende Anzahl von Sicherungsautomaten), daß gemäß

Projekt Licht- und Schukosteckdosenkreise getrennt zu verlegen gewesen wären. Es war vorgesehen, die Lichtstromkreise mit $1,5 \text{ mm}^2$ und die Schukosteckdosenkreise mit $2,5 \text{ mm}^2$ Drahtquerschnitt zu installieren. Die Absicherung der Lichtstromkreise hätte demnach mit Leitungsschutzschaltern 12 Ampere und die Absicherung der Schukosteckdosenkreise mit Leitungsschutzschaltern der Größe 16 Ampere erfolgen müssen. Die getrennte Verlegung von Licht und Schuko hat den Vorteil, daß Steckdosen-Stromkreise relativ leicht und problemlos bei dementsprechender Belastung erweitert werden können. Bei Zusammenlegung von Licht- und Schukosteckdosenkreisen und einer Verdrahtung von $1,5 \text{ mm}^2$ Querschnitt ist eine Absicherung lediglich mit 12 Ampere erlaubt und demnach eine wesentlich geringere Steckdosenbelastung möglich. Tatsächlich sind aber Licht- und Schukosteckdosenkreise zusammen mit lediglich $1,5 \text{ mm}^2$ Querschnitt verlegt worden. Gemäß Kalkulationstabellen "der Bundesinnung der Elektro-, Radio- und Fernstehtechner" für Elektroanlagen läßt sich ableiten, daß bei Zusammenlegung von Licht- und Schukostromkreisen bis zu 35 % an Rohr- und Drahtleitungen eingespart werden können. Eine Preisreduktion bei den Pos. 4.10 bis 4.30 ist trotz Qualitätsminderung (Minderbelastung der Schukosteckdosenkreise, Verlegung von Schukosteckdosenkreise mit $1,5$ statt wie ausgeschrieben mit $2,5 \text{ mm}^2$ Querschnitt) allerdings nicht erfolgt.

Der Landesrechnungshof hat während seiner Prüfung diese Mängel dem überprüfenden technischen Büro

sowie dem ausführenden Elektroinstallationsunternehmen mitgeteilt, wobei positiv zu vermerken ist, daß über Betreiben des technischen Büros das ausführende Elektroinstallationsunternehmen

- * die beanstandeten Sicherheitsleuchten bereits ausschreibungsgemäß umgerüstet hat,
- * für die aufgezeigten Minderleistungen bereits eine Gutschrift ausgestellt hat bzw. eine Überweisung an die Wohnbauvereinigung (Beilage H 1-7) in der Höhe von rund S 61.000,-- (zuzüglich USt) getätigt hat. Dem Landesrechnungshof hält die Höhe dieser Gutschrift für angemessen.

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.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
SCHÖNERE ZUKUNFT
Ges.m.b.H."
8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289

Prüfungsauftrag:

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens
(Wohnanlage)

Judenburg, Südtirolerstraße 5-9

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Förderungsrichtlinien 1984", der anzuwendenden ÖNORMEN, sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Zusammenhang mit der Planung, dem Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

Das Prüfobjekt besteht aus drei Wohnhäusern mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen, die Nutzflächen liegen zwischen 53 und 101 m².

Die angemessenen Gesamtbaukosten betragen laut Förderungszusicherung rund 42,5 Millionen Schilling. Die tatsächlichen Gesamtbaukosten laut (ungeprüfter) Endabrechnung rund 38,5 Millionen Schilling.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die Grundrisse aller Wohnungstypen sind insgesamt zweckmäßig geplant. Lediglich die Grundrißlösung der Wohnküchen einiger Wohnungen muß als weniger günstig beurteilt werden.

Durch eine andere Situierung der Schutzräume bei den Häusern VIII und VIIIA wäre eine kostengünstigere Lösung bei den Kellergeschoßen möglich gewesen. Auch bei den Schutzraumnotausgängen gibt es Planungsmängel.

Die bereits im Polierplanmaßstab erstellte Einreichplanung entspricht abgesehen von Mängeln im Schutzraumbereich den einschlägigen Vorschriften. Diese Mängel betreffen die unzureichenden Stärken der Schutzraumdecken und die erdbewehrten Schutzraumwände sowie die zu geringe Länge der horizontalen Schutzraumnotausgänge. Die Deckenstärke wurde bei der Ausführungsplanung vom Statiker korrigiert, nicht erkannt wurden jedoch die unzureichenden Wandstärken der Schutzraumaußenwände.

Aufgrund der Einreichplanung machte die Ausführungsplanung nur mehr eine ergänzende Detailplanung notwendig; zwischen Einreich- und Ausführungsplanung ergaben sich nur geringfügige Differenzen.

Insgesamt kann daher - abgesehen von den bereits erwähnten Planungsmängeln im Schutzraumbereich und von Planungsmängeln bei der Entwässerung im Außenanlagenbereich - die Planungsarbeit als gut angesehen werden, wobei insbesondere die exakte und umfassende Ausarbeitung der Bauphysik hervorzuheben ist.

Ausschreibung - Angebot - Zuschlag:

Einzuhalten waren die in den "Förderungsrichtlinien 1984" unter Pkt. IV enthaltenen Vergaberichtlinien. Es kann festgestellt werden, daß diese Vorschriften im wesentlichen eingehalten wurden. So erfolgten die Ausschreibungen öffentlich und beschränkt entsprechend den vorgeschriebenen Wertgrenzen.

Die Vorgabe, wonach - soweit vorhanden - bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse standardisierte Leistungsbeschreibungen anzuwenden sind, wurde allerdings nicht eingehalten.

Die Eröffnung der Angebote durch den Wohnbauträger erfolgte nach dem Angebotseröffnungsprotokoll in einer derart kurzen Zeitspanne, daß die bei der Angebotseröffnung zu beachtenden Richtlinien ganz offensichtlich nicht eingehalten werden konnten. Dies ergibt sich auch aus einigen Mängeln in den Angeboten, die im Zuge der Angebotseröffnung nicht bemerkt wurden. Allerdings wurden sie bei der durch Ing. Brunner vorgenommenen Angebotsprüfung erkannt und entsprechend vermerkt.

Positiv ist hervorzuheben, daß die einzelnen Angebotsprüfungen und die Erstellung von Preisspiegeln kurzfristig und sorgsam vorgenommen wurden.

Die Zuschlagserteilung erfolgte richtlinienkonform und ohne nachträgliche Preisverhandlungen. Die Zuschläge wurden an die jeweiligen Billigstbieter erteilt.

Erwähnt wird auch, daß sämtliche Angebote und die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen vollständig vorhanden waren.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung:

Baumeisterarbeiten

Abgesehen davon, daß wie bereits angeführt, die Leistungsverzeichnisse nicht mit der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H), erstellt wurden, erfolgte die Textierung des technischen Teils rationell und fachkundig, die rechtlichen Vertragsbedingungen sind kurz, prägnant und unter Deklaration aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Kriterien textiert.

Trotz der betragsmäßig guten Übereinstimmung zwischen der Angebots- und Schlußrechnungssumme muß dennoch festgestellt werden, daß sowohl die Genauigkeit der Leistungserfassung als auch die der Ausschreibungsmassenermittlung verbesserungswürdig wäre.

So sind in der geprüften Schlußrechnungssumme von rund 14,9 Millionen Schilling Zusatzleistungen von rund S 601.000,- sowie Regieleistungen von rund S 19.000,- enthalten.

Die Aufstellung der einzelnen Leistungsgruppen macht im Vergleich zwischen Ausschreibungsmassen und Schlußrechnungsmassen bzw. Angebots- und Schlußrechnungsbetrag die Exaktheit der Ausschreibungsmassenermittlung ersichtlich. Aus der durchgeführten Vergleichsaufstellung ist ersichtlich, daß die - mit einer Differenz von 4,3 % - insgesamt gute Übereinstimmung des Angebots- und Schlußrechnungsbetrages nur scheinbar ist und primär durch zufallsbedingte Massenverschiebungen und nicht durch genaue Massenermittlungen bzw. Leistungserfassungen zustande kam.

Obwohl es im konkreten Fall dennoch nicht zu einem Bietersturz gekommen ist, wird der Bauvereinigung nachdrücklich nahegelegt, in Hinkunft der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung verstärkte Bedeutung beizumessen.

Korrekt wird die vom Wohnbauträger vorgenommene Prüfung hinsichtlich der Preisangemessenheit der diversen Zusatzangebote gewertet.

Die Zuschlagserteilung erfolgte richtliniengemäß und ohne Vornahme nachträglicher Preisverhandlungen innerhalb der Zuschlagsfrist. Bemerkenswert ist, daß keines der Baumeisterofferte konstruierte Rechenfehler aufgewiesen hat.

Die vom Wohnbauträger vorgenommene Prüfung der Schlußrechnungsmassen erfolgte fachkundig, objektiv und sorgsam. Die Überprüfung ergab nur geringfügige Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Massen.

Die Ausführung der als "Regiearbeiten" verrechneten Leistungen war sinnvoll.

Die Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten erfolgte korrekt.

Die in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen entsprachen den zu verrechnenden.

Insgesamt ist die Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten als gewissenhaft zu bezeichnen.

Bemerkenswert ist auch die Objektivität des Prüfers, der die verrechneten Massen nicht nur einseitig nach "unten", sondern - den Tatsachen entsprechend - auch nach "oben" korrigierte.

Ebenso bemerkenswert ist auch, daß bei Beschädigung von bereits fertiggestellten Bauteilen korrekt nach dem Verursacherprinzip vorgegangen worden ist, sodaß den Wohnungswerbern keine zusätzlichen Kosten entstanden.

Auch für die Professionistenarbeiten gelten die allgemeinen Feststellungen zum Vergabevorgang.

Im einzelnen ergab sich folgendes:

Zimmermannsarbeiten

Die Vergabe dieser Arbeiten erfolgte nach einer beschränkten Ausschreibung richtliniengemäß. Auch hier ist bemerkenswert, daß keines der sechs Angebote Rechenfehler aufwies.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgte mit angemessener Genauigkeit; die beiden Zusatzleistungen waren dem Preis angemessen.

Die Schlußrechnungsprüfung ist ebenfalls aufgrund der vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen gewissenhaft erfolgt.

Differenzen zwischen den anerkannten und tatsächlichen Leistungen waren nicht feststellbar.

Spengler- Schwarzdeckerarbeiten

Auch diese Ausschreibung erfolgte beschränkt, die Ausschreibungsmassenermittlung ist genau erfolgt.

Die Leistungserfassung erfolgte trotz der wiederum nur zufallsbedingten geringfügigen Differenz zwischen dem Angebotsbetrag und den nach dem Angebot verrechneten und im Schlußrechnungsbetrag aufscheinenden Positionen, nur mit mangelnder Genauigkeit.

So erreichte die Summe der Zusatzleistungen immerhin rund 12 % der nach dem Angebot abgerechneten Positionen. Die Preiswürdigkeit dieser Zusatzleistungen war allerdings gegeben.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung wurde objektiv und genau vorgenommen. Aufgrund eines bei der Schlußrechnungsprüfung unterlaufenen Fehlers kam es zu einer Minderverrechnung von rund S 4.900,-. Dieser Fehler kann im Hinblick auf das übrige Prüfungsergebnis als Irrtum angesehen werden.

Schlosserarbeiten.

Dieses Vergabeverfahren ist gekennzeichnet durch die große Differenz zwischen dem erstgereihten und dem zweit- bzw. drittgereihten Bieter. Dieser Umstand wurde auch bei der Angebotsprüfung richtig erkannt und im Prüfbefund dokumentiert.

Hiebei wurde vermerkt, daß sämtliche Einheitspreise sehr knapp kalkuliert sind und daß die billigstbietende Firma aufgrund der Erfahrungen ohne weitere Bedenken den Zuschlag erhalten kann.

Auch hier ist trotz der betragsmäßig guten Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und Schlußrechnungsbetrag, die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung nur bedingt gegeben. Die Zusatzleistungen erreichten rund 13,7 % des Angebotsbetrages.

Die für diese Zusatzleistungen verrechneten Preise erscheinen im wesentlichen angemessen; dennoch sollte bedacht werden, daß unter Konkurrenzdruck kalkulierte Preise grundsätzlich niedriger sind und daß für eine sorgsame Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten ein erhöhter Zeitaufwand notwendig ist.

Diese Überlegungen sollten in Hinkunft Anlaß sein, bei der Ausschreibungsverfassung mit noch größerer Genauigkeit vorzugehen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam.

Steinmetzarbeiten

Auch bei den beschränkt ausgeschriebenen Steinmetzarbeiten erfolgte die Leistungserfassung unvollständig. Ein Indiz dafür ist, daß die Zusatzleistungen rund 42 % der Schlußrechnungssumme ausmachen.

Die Preiswürdigkeit der Zusatzleistungen war insgesamt gegeben.

Fliesenlegerarbeiten

Bei diesen Arbeiten muß zum Ausschreibungs- und Vergabeverfahren kritisch festgestellt werden, daß ein "Übertragungs- und Rechenfehler" insofern sehr großzügig behandelt wurde, als die diesbezüglichen Vorschriften in der ÖNORM A 2050 (Pkt. 3 24) und in den Förderungsrichtlinien 1984 nicht mit der darin vorgesehenen Konsequenz vollzogen wurden. Nach den Förderungsrichtlinien hätte das Anbot sogar ausgeschieden werden müssen.

Auch hier zeigt der Vergleich der Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen, daß die gute Übereinstimmung des Angebots- und des Schlußrechnungsbetrages nur scheinbar ist und auf zufallsbedingte Massenverschiebungen zurückzuführen ist. Die Ausschreibungsmassenermittlung ist daher nicht mit der notwendigen Exaktheit vorgenommen worden.

Hingegen ist die Leistungserfassung und die Schlußrechnungsprüfung genau vorgenommen worden.

Maler- und Anstreicherarbeiten

Diese Leistungsgruppe ist gekennzeichnet durch eine große Differenz zwischen dem billigsten Bieter und den nachgereihten Bietern. Dieser Umstand wurde bei der Angebotsprüfung zum Anlaß

genommen, diesbezüglich besonders sorgsam vorzugehen und auch bei der anbietenden Firma hinsichtlich dieses auffallenden Umstandes nachzufragen. Die Vergabe an diesen Billigstbieter ist im Hinblick auf diese sorgsame Prüfung und auf deren Ergebnis, daß die in Frage kommende Firma den Auftrag ordnungsgemäß ausführen wird, zu Recht erfolgt.

Die Leistungserfassung erfolgte umfassend, die Ausschreibungsmassenermittlung hingegen mit mangelhafter Genauigkeit.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte wieder objektiv und genau.

Zivilschutz

Auch hier ist ein relativ hoher Differenzbetrag zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter festzustellen. Wie aus dem Angebotsprüfungsprotokoll festzustellen ist, wurde wiederum eine erfreulich sorgfältige Prüfung des Angebotes durchgeführt und auch eine entsprechende Rückfrage an den Bieter gestellt. Die Beauftragung des Billigstbieters ist dementsprechend als ordnungsgemäß erfolgt zu beurteilen.

Die Leistungserfassung, die Ausschreibungsmassenermittlung und die Schlußrechnungsprüfung wurden genau vorgenommen.

Bodenbelagsarbeiten

Kritisiert muß hier werden, daß die Zeit, die für die Angebotseröffnung aufgewendet worden ist (für fünf Angebote zwei Minuten) für die in der ÖNORM A 2050 vorgesehenen hierbei durchzuführenden Tätigkeiten jedenfalls zu kurz ist, um die gebotene Sorgfalt sicherzustellen.

Die Leistungserfassung und die Ausschreibungsmassen-
ermittlung erfolgten trotz großer Differenz zwischen
der Angebots- und der Schlußrechnungssumme mit
akzeptabler Genauigkeit. Die Differenz ergab
sich aus der Nichtausführung zweier Positionen.
Auch die Schlußrechnungsprüfung wurde genau und
objektiv durchgeführt.

Gartengestaltung

Die Differenz zwischen dem Angebots- und Schluß-
rechnungsbetrag ist im wesentlichen auf Zusatz-
leistungen zurückzuführen. Eine der Zusatzleistungen
war eine zusätzliche Bepflanzung auf Wunsch der
Wohnungswerber, die sich offenbar auf das Wissen
gründet, daß die angemessenen Gesamtbaukosten
unterschritten werden würden.

Eine Überprüfung der Schlußrechnungsmassen der
Bepflanzung wurde vom Landesrechnungshof nicht
vorgenommen. Der Grund hierfür ist der, daß einerseits
eine sehr große Anzahl von Pflanzen gesetzt wurde
und andererseits eine ebenfalls große Anzahl
von Sträuchern und Ballenpflanzen auf Initiative
der Hausgemeinschaft nachträglich gepflanzt wurde.
Dazu kommt noch die wohl gerechtfertigte Annahme,
daß einige Pflanzen auch wieder eingegangen sind.

Bei der Prüfung der Schlußrechnung wurden allerdings
Massendifferenzen zwischen gelieferten und gesetzten
Pflanzen festgestellt. Da es sich hierbei lediglich
um 8 Stück Pflanzen, die offenbar zuviel verrechnet
worden sind, handelt und deren Wert zwischen
20 und 8 Schilling liegt, soll im einzelnen darauf
nicht eingegangen werden.

Festgestellt kann werden, daß alle während der
Garantiezeit nicht angewachsenen Pflanzen ausge-
tauscht wurden.

Nicht geklärt werden konnte, aus welchem Grund die vorgesehene Humusstärke von 20 cm nicht mehr aufgebracht werden konnte. Die von der Firma angegebene Humusstärke von 10-15 cm dürfte anzuzweifeln sein. Da das Abhandenkommen des Humus weder im Nachhinein noch während der Bauphase geklärt werden konnte, wurde zwischen der Hausgemeinschaft und dem Gärtner ein Abzug von S 12.280,- (exkl.USt) als - nach Ansicht des Landesrechnungshofes vertretbarer - Kompromiß vereinbart.

Dazu muß allerdings auch festgestellt werden, daß dieser Preisabstrich auf Initiative der Hausgemeinschaft zustande gekommen ist und nicht bei der vom Wohnbauträger vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung berücksichtigt wurde.

Bautischlerarbeiten

Die Ausschreibung erfolgte richtliniengemäß öffentlich und zwar waren Holz- und Kunststoffkonstruktionen ausgeschrieben. Nach dem Ergebnis dieser Ausschreibung wurde der Holz Ausführung der Vorzug gegeben, zumal für die Kunststoffkonstruktion nur ein Anbot einlangte.

Von den insgesamt 8 Angeboten wurden 3 Angebote - darunter auch der ursprüngliche Billigstbieter - ausgeschieden. Das Ausscheiden dieser 3 Angebote war im Hinblick auf die einzuhaltenden Richtlinien korrekt.

Letztlich wurde die kostengünstigere Kieferaussführung anstelle der um rund 1 Million Schilling teureren Mahagonivariante beauftragt.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten genau. Die nach Korrekturen des Wohnbauträgers für die Zusatzleistungen anerkannten und verrechneten Preise waren angemessen.

Trotz dieser Zusatzleistungen von rund 100.000,- Schilling kann eine gute Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag festgestellt werden.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte im wesentlichen genau, ein bei der Schlußrechnungsprüfung unterlaufener Fehler, aufgrund dessen es zu einer Doppelterrechnung kam, wurde letztlich erkannt und durch Rückforderung des irrtümlich überwiesenen Betrages korrigiert.

Eine weitere indirekte Korrektur der Schlußrechnung, die auch in der Endabrechnung ihren Niederschlag fand, erfolgte infolge teilweise nicht ausschreibungskonformer Ausführungen bzw. Abweichungen von nachträglich vereinbarten Konstruktionen. Diese Abweichungen betrafen nicht nur Minder- sondern auch Mehrleistungen.

Aufgrund verschiedener Bemängelungen durch die Hausgemeinschaft wurde vom Wohnbauträger ein Sachverständigengutachten über die Tischlerarbeiten eingeholt.

Aufgrund dieses Gutachtens, in dem eine Reihe von Mängel festgestellt worden sind, wurde von der beauftragten Firma ein Betrag von S 55.668,12 eingefordert. In diesem Betrag ist auch ein zusätzlicher Preisabstrich enthalten, der für die Holzminderstärken vorgenommen wurde. Auch dieser zusätzliche Preisabstrich ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Recht erfolgt, da es nicht akzeptiert werden kann, daß Auftragnehmer ohne Absprache mit dem Auftraggeber bestellte Konstruktionen minimieren, auf die Mindestanforderungen "abmagern" und dem Auftragnehmer "unterjubeln". Der Ansicht des Gutachters, daß deswegen kein Preisabstrich vorgenommen werden könne, weil die Fensterkonstruktion trotzdem statisch ausrechnend bemessen sei, kann daher nicht beigetreten werden.

Im Zusammenhang mit diesen Feststellungen muß kritisch angemerkt werden, daß diese Mängel nicht bereits bei der Ausübung der örtlichen Bauaufsicht bzw. nicht schon im Zuge der Schlußrechnungsprüfung, sondern erst ein Jahr später aufgefallen sind.

Anzumerken ist noch, daß ein weiteres Gutachten, und zwar vom Institut für Bauphysik und Fenstertechnik eingeholt wurde, in dem festgestellt wurde, daß sämtliche Küchen-, Bad- und Stiegenhausfenster sowie Teile der Schlafzimmerfenster und Wohnraumschiebeelemente neu zu verglasen sind, da innenseitig keine Vorlegebänder eingelegt worden sind.

Honorarnoten:

Büroleistung

Die Teilleistungen der Büroleistungen wurden nach vertraglicher Vereinbarung zwischen Ing. Brunner und dem Wohnbauträger mit 70 zu 30 anteilmäßig fixiert.

Bei der Prüfung der Honorarberechnung wurde festgestellt, daß eine Rechenkorrektur von rund S 9.600,- (exkl.USt) vorzunehmen ist.

Örtliche Bauaufsicht

Die örtliche Bauaufsicht wurde, wie bereits dargelegt, vom Wohnbauträger wahrgenommen. Das Honorar basiert auf Grundlage der GOA und der valorisierten Nettoherstellungskosten. Die Abrechnungsmodalität entspricht zwar den Förderungsrichtlinien, jedoch wurde ein falsches Ausbauverhältnis zugrundegelegt.

Demgemäß ergibt sich eine Differenz von rund S 56.500,- (exkl.USt), die zuviel verrechnet wurde.

Nebenkosten

Von der in den Förderungsrichtlinien vorgesehenen Möglichkeit, drei Prozent der Honorare für Büroleistung und örtliche Bauaufsicht als Nebenkosten in Rechnung zu stellen, hat der Wohnbauträger Gebrauch gemacht.

Im Hinblick auf die neu berechneten Honorare für die beiden anderen Teilleistungen ergibt sich eine Rechnungskorrektur bei den Nebenkosten von rund S 2.000,- (exkl.USt).

Erwähnt muß werden, daß der Wohnbauträger, obwohl er nur 30 % der Büroleistung ausgeführt hat, 100 % der Nebenkosten für die Büroleistung vereinnahmt hat. In der Honorarnote von Ing. Brunner scheinen keine Nebenkosten auf.

Baudurchführung:

Übereinstimmung von Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Einreich- und Ausführungsplanung stimmten insgesamt gut überein. Weniger gut war die Übereinstimmung zwischen Ausführungsplanung und tatsächlicher Ausführung.

Die vielfach mangelhafte Übereinstimmung zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung und deren Folgen (zahlreiche Zusatzangebote, große Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlichen Massen) wurde bereits erwähnt.

Ausführungsqualität

Beim geprüften Bauvorhaben waren über das übliche Ausmaß hinausgehende Mängel und Beanstandungen festzustellen.

Sie wurden insbesondere durch die äußerst engagiert agierende Hausgemeinschaft geltend gemacht.

Im Zusammenhang mit Mängel und Bestandungen wurden insgesamt 6 Gutachten erstellt. Zwei davon wurden bereits im Zusammenhang mit den Tischlerarbeiten erwähnt. Die 4 anderen Gutachten wurden im Zusammenhang mit teilweise gravierenden Mängeln bei den Baumeisterarbeiten erstattet.

Neben einer Reihe von anderen Beanstandungen wurden auch Risse im Fassadenputz mit teilweisen Abblätterungen und Abplatzungen festgestellt. Im Zusammenhang damit ist aufzeigenswert, daß die Feststellungen der 4 Gutachten, die von 3 verschiedenen Gutachtern erstellt worden sind, vielfach nicht konform waren. So wurde im zeitlich ersten Gutachten betreffend die Fassadenfläche festgestellt, daß allenfalls ein 5 %iger Abzug auf die Position der Arbeitsleistung zur Erstellung der Oberputzschicht gerechtfertigt wäre. Da dieses Gutachten von der Hausgemeinschaft als nicht richtig empfunden wurde, wurde ein weiteres Gutachten eingeholt. Darin wurde wiederum als angemessene Preisminderung im Zusammenhang mit der Fassade eine Preisminderung um 20 bis 25 % des Lohnanteiles für den Deckputz festgestellt. In diesem Gutachten wurden auch weitere Preiskorrekturen wegen verschiedener Mängel vorgenommen. Diese Preisabstriche wurden vom Wohnbauträger bei der Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten berücksichtigt. Die vom Gutachter als behebbare Mängel festgestellten Fehlleistungen wurden vom Auftragnehmer trotz

vielfacher schriftlicher Urgezen nur teilweise und überdies unbefriedigend vorgenommen. Der Wohnbauträger hat daher nicht nur Ersatzmaßnahmen veranlaßt, sondern den Haftrücklaß der auftragnehmenden Firma abberufen und zusätzlich 100.000,- Schilling einbehalten.

Über Auftrag der Hausgemeinschaft wurde jedoch noch ein weiteres Gutachten eingeholt. Dieses "strengere" Gutachten stellte im Zusammenhang mit der bereits angeführten Fassadenbeanstandungen diesmal fest, daß sie als "nicht rissefrei" qualifiziert werden kann. Mit dieser Feststellung steht dieses Gutachten im Gegensatz zu den vorhin erwähnten.

Bei diesem schärferen Gutachten muß allerdings berücksichtigt werden, daß es gegenüber den bereits erwähnten Gutachten um 1 1/2 Jahre später erstellt wurde, sodaß in der Zwischenzeit Mängel besser sichtbar wurden.

Trotz dieser Erwägung bleibt der Eindruck, daß das zuletzt genannte Gutachten am wenigsten "tolerant" ist.

So wurden in diesem Gutachten auch keine Preis- bzw. Wertminderungen festgestellt, sondern eine insgesamt vorzunehmende Sanierung als Maßnahme vorgesehen. Die diesbezügliche detaillierte Kostenaufstellung ergab einen Betrag von rund 2,250.000,- Schilling. Gegen dieses Gutachten hat die Baufirma remonstriert, während sie das erwähnte zweite Gutachten anerkannt hat.

In Zusammenhang mit den Baumeisterarbeiten wurde von der Bauvereinigung ein weiteres Gutachten, und zwar über die Schäden an der Betonkonstruktion (Sichtbetonteile), eingeholt. Dieses Gutachten wurde vom gleichen Gutachter wie das erwähnte dritte Gutachten verfaßt. Auch in diesem Gutachten

wurden erhebliche Mängel festgestellt. In der Reaktion der Baufirma wurde nunmehr eine größere Akzeptanzbereitschaft signalisiert, die auch die Mängel an der Fassade betraf. Dieses Vergleichsangebot wurde allerdings von der Hausgemeinschaft bzw. vom Wohnbauträger nicht angenommen.

In der Zwischenzeit hat die Baufirma, da das Vergleichsangebot nicht angenommen wurde, die Zivilrechtsklage wegen des Einbehalts des Haftrücklasses eingebracht. Dieses Verfahren war zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen.

Die Summierung dieser aufgezeigten Schwierigkeiten, die insbesondere für die Wohnungswerber als unzumutbar angesehen werden muß, ist - und das muß vom Landesrechnungshof ausdrücklich kritisiert werden - insbesondere auf mangelndes Engagement der beteiligten Firmen und eine hinsichtlich der Bauabwicklung stark überforderte Bauaufsicht zurückzuführen. Daß letztlich eine "Motivierung" der betroffenen Firmen gelang, immerhin wenigstens einen Teil ihrer Verpflichtungen nachzukommen, ist insbesondere auf die überaus aktive Hausgemeinschaft zurückzuführen.

Der Landesrechnungshof kann bestätigen, daß die von der Hausgemeinschaft beanstandenden Ausführungsmängel tatsächlich bestanden.

Die teilweisen großen Divergenzen zwischen den verschiedenen Gutachten werden vernünftigerweise nur durch einen Kompromiß überbrückt werden können, der zwischen diesen Gutachten liegt.

Baufristen, Baukosten, Skonti

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 26 Monaten wurde um 1 Monat unterschritten.

Auch die laut Förderungszusicherung angemessenen Gesamtbaukosten wurden um nahezu 4 Millionen Schilling unterschritten.

Die erzielten Skonti wurden in der Endabrechnung deklariert und kostenmindernd berücksichtigt.

Örtliche Bauaufsicht

Die örtliche Bauaufsicht wurde vom Wohnbauträger wahrgenommen. Inwieweit die örtliche Bauaufsicht positiv und negativ zu beurteilen ist, wurde in den einzelnen Punkten bereits dargelegt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß sie hinsichtlich der Beachtung der Vorschriften und Auflagen (Bauordnung bzw. Baubescheid) positiv zu beurteilen ist. Nicht beachtet wurden nur die Vorgaben hinsichtlich der Länge der Schutzraumnotausgänge und die Stärke der Schutzraumaußenwände.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist wie eingehend dargelegt unbefriedigend.

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung bzw. Planung und Ausführung ist als mangelhaft zu beurteilen, sodaß eine Vielzahl von Zusatzangeboten erforderlich war.

Die vorgegebenen Baufristen wie auch die Baukosten wurden unterschritten.

Die Massen- und Rechnungsprüfungen erfolgten insgesamt gewissenhaft und objektiv. Die Bautageberichte sind von unterschiedlichem, insgesamt durchschnittlichem Aussagewert, ermöglichen aber im wesentlichen ein Nachvollziehen des Baugeschehens. Die unterschiedliche Qualität der Bautagebuchführung ist ganz offensichtlich auch auf einen Polierwechsel nach der Rohbauphase zurückzuführen.

Aus den über die Baukontrollen teilweise vorhandenen

Aufzeichnungen ist ersichtlich, daß im Schnitt einmal pro Arbeitswoche die Baustelle besucht wurde. Diese Kontrollfrequenz wird vom Landesrechnungshof als sehr niedrig bewertet. Diese Kritik wird durch die bereits dargelegte mangelnde Ausführungsqualität bestätigt.

Vom Gesamteindruck her muß das Bemühen der örtlichen Bauaufsicht und Genauigkeit und Objektivität bei den diversen Massen- und Schlußrechnungsprüfungen gleichermaßen positiv hervorgehoben werden, wie das offensichtlich fehlende Engagement bei der Ausübung der Baukontrolltätigkeit und das teilweise mangelnde Durchsetzungsvermögen gegenüber diversen Auftragnehmern zu beanstanden ist.

Haustechnik:

Überprüft wurden die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten sowie die Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

Die Planung ist eine Eigenplanung des Baumeisters, wobei teilweise aber auch Sonderfachleute beigezogen worden sind. Die Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die Projektunterlagen sind im wesentlichen ausreichend und nachvollziehbar.

Die Ausschreibungen erfolgten richtliniengemäß öffentlich. Der Ausschreibungsinhalt bzw. die Leistungsbeschreibungen entsprechen im großen und ganzen dem zum damaligen Zeitpunkt üblichen Standard. Die anzubringende Kritik ist geringfügig (fehlende Wahlmöglichkeit für gleichwertige Materialien, mangelnde exakte Beschreibung bei einer Position,

Vorgabe von Preisen bei der Ausführung der Normeinheitszählerkästen).

Die Vergaben sämtlicher Arbeiten erfolgten an die jeweils billigstbietenden Firmen. Preisverhandlungen wurden nicht durchgeführt. Die Erstellung der Preispiegel und die Angebotsbewertung wurde sehr ausführlich durchgeführt.

Ausführung und Abrechnung

Die Überprüfung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsabrechnungen wurde Fachkundigen übertragen. Die Überprüfung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung; Abrechnungspläne, Aufmaßlisten und Prüfberichte sind vorhanden. Bei der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten wurden vom überprüfenden technischen Büro rund S 142.000,- (inkl. USt), d.s. rund 10 % der Abrechnungssumme, und bei der Abrechnung der Heizungsinstallationsarbeiten ca. S 3.000,- (inkl. USt) abgezogen.

Die Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten wurde ebenfalls von einem Fachkundigen vorgenommen und hat sich im großen und ganzen positiv ausgewirkt. Es ergaben sich Mehr- und Minderleistungen, die insgesamt eine Preiskorrektur (Abzug) in der Höhe von rund S 107.000,- (zuzüglich USt), d.s. rund 9 % der Schlußrechnungssumme zur Folge hatten.

Dem Landesrechnungshof sind allerdings noch weitere Ausführungs- und Abrechnungsmängel aufgefallen. Sie wurden bereits während der Prüfung dem überprüfenden technischen Büro sowie dem ausführenden Elektroinstallationsunternehmen mitgeteilt, wobei positiv hervorgehoben wird, daß die Mängel zum Teil behoben bzw. entsprechende Preiskorrekturen vorgenommen worden sind (rund S 61.000,-).

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 ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Am 16. September 1992 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "SCHÖNEREN ZUKUNFT, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.":

Ing. Erich Fleischhacker

Ing. Erich Bauer

Vom Büro Landesrat Arch. Dipl.Ing. Michael Schmid:

Dr. Heinz Haselwander

Von der Rechtsabteilung 14:

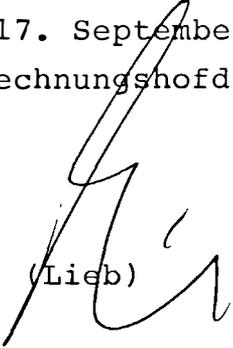
Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb
Dr. Wolfgang Königswieser
Dipl.Ing. Herbert Unger

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

Graz, am 17. September 1992
Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)