

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 G 9 - 1991/15

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
einer umfassenden Sanierung der
"Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-
Siedlungs-Aktiengesellschaft"
Kapfenberg, Haubergerstraße 39

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Bau- und kostenmäßige Prüfung einer umfassenden Sanierung	
Vorhaben Kapfenberg, Carl Morre-Str. 1-31 u. 2-24	3
1. Prüfungsumfang	3
2. Beschreibung der umfassenden Sanierung und Daten	4
3. Förderung der umfassenden Sanierung	7
4. Mietenberechnung	8
5. Mieterfluktuation - Kündigungen	8
A. <u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
IV. <u>Schlussbewertungen</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen	11
1.2 Überprüfung der Planung	11
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges	16
1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen	33
1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung	33
1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	34
B. <u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2.1 Baumeister	36
2.2 Tischler	49
2.3 Fliesenleger	50
2.4 Kunststofffenster	50
2.5 Maler	50
2.6 Bodenleger	51
2.7 Jalousien	51
2.8 Spengler	52

I. PRÜFUNGSAUFRAG

	Seite
III. Haustechnik	53
1. Planung	53
2. Ausschreibung und Vergabe	58
3. Ausführung der Arbeiten und Abrechnung	62
3.1 Sanitär- und Heizungsinstallations- arbeiten	62
3.2 Elektroinstallationsarbeiten	65
4. Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des Elektroversorgungsunternehmens	71
IV. Schlußbemerkungen	72

"Gemeinnützigen Müll-ybba Siedlungs-
Aktiengesellschaft"
Kapfenberg

Kapfenberg, Carl Morze-Straße 1-11

Mit der Durchführung der Prüfung wurde von Landes-
rechnungshofdirektor die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGB1. Nr. 59/82 i.d.F. LGB1. Nr. 63/91 (LRH-VG 1991), unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Diese verfassungsrechtliche Kontrollkompetenz kann vom Landesrechnungshof selbst wahrgenommen oder aber auch gemäß § 26 Abs. 2 u.a. von Mitgliedern der Landesregierung für ihren jeweiligen Geschäftsbereich beantragt werden.

Hiezu wird ausgeführt, daß Landesrat Arch.Dipl.Ing. Michael Schmid mit Schreiben vom 20. November 1991 den Landesrechnungshof gemäß dieser angeführten Bestimmung ersucht hat, die nachfolgende Gebarungsprüfung vorzunehmen.

Der Landesrechnungshof hat daher bei der

"Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungs-
Aktiengesellschaft"
Kapfenberg

eine stichprobenweise Prüfung der umfassenden Sanierung der Häuser

Kapfenberg, Carl Morre-Straße 1-31

vorgenommen.

Mit der Durchführung der Prüfung wurde vom Landesrechnungshofdirektor die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer, im haustechnischen Bereich AR. Ing. Reinhard Just und im Bereich der Mietenüberprüfung AR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

1. PRÜFUNGSUMFANG

Ergänzend sei erwähnt, daß unmittelbar vor der Prüfung der umfassenden Sanierung eine Gebarungsprüfung der gleichen Bauvereinigung stattgefunden hat, die das Rechnungswesen und die bautechnische Prüfung des Wohnobjektes Wartberg, Alte Landstraße 3 a-3 d, betroffen hat. Aus diesem Grund wird zum sonst üblichen einleitenden Berichtspunkt "Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft" auf diesen erwähnten Bericht verwiesen.

Grundlagen waren folgende Kriterien:

Prüfungsmaßstäbe dieser Überprüfung sind neben den einschlägigen Vorschriften, auf die in der Folge im einzelnen eingegangen wird, insbesondere die nach § 9 LRH-VG 1991 zu prüfenden Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Wohnbauförderungsgesetz.

* Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens auf Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften in der Durchführungsvorgang des steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993

* Überprüfung des vorgeschriebenen und tatsächlich durchgeführten ÖK-Kontrollen und Prüfverfahren

* Bauplanung und Einhaltung der Baufristen

* Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

**II. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DER UMFASSENDEN
SANIERUNG DER WOHNHÄUSER KAPFENBERG -
CARL MORRE-STRASSE 1 - 31 und 2 - 24**

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise (10 Häuser bzw. 20 Wohnungen) die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang sowie die Mietverträge, Mietabrechnung und Mieterfluktuation.

Grundlagen waren folgende Kriterien:

A. QUALITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Planungsunterlagen der umfassenden Sanierung auf Einhaltung der Durchführungsverordnung vom 9. Oktober 1989, LGB1.Nr.80/1989 (DVO 89), zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGB1.Nr. 77/1989 (StWFG), und der Steiermärkischen Bauordnung 1968
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges auf Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften in der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

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

2. BESCHREIBUNG DER UMFASSENDEN SANIERUNG UND DATEN

Beim gegenständlichen Prüfobjekt handelt es sich um eine umfassende Sanierung gemäß § 12 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß die Voraussetzungen für das Vorliegen einer umfassenden Sanierung im Sinne des § 24 Abs.2 StWFG gegeben sind.

Das Förderungsvorhaben umfaßte die Sanierung von 28 Wohnhäusern mit 196 Wohnungen und 4 Geschäften sowie die Errichtung von 28 Dachgeschoßwohnungen in den bestehenden Objekten.

Folgende Sanierungsmaßnahmen gelangten zur Ausführung:

- * Wärmedämmung der Fassade
- * Einbau von Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Thermoverglasung
- * Fensterläden bzw. Jalousien
- * Hauseingangstüre und Gegensprechanlage

- * Blitzschutzanlage
- * Dachdeckung inclusive Spenglerarbeiten
- * Malerarbeiten
- * Einbau von Heizungsanlagen
- * Errichtung von Bädern bzw. Duschen
- * Erneuerung der Elektroinstallationen
- * Trockenlegung von durchfeuchteten Mauern
- * Gemeinschaftsantennenanlage
- * Erneuerung bzw. Sanierung der Kamine
- * Einbau von Dachgeschoßwohnungen
- * Bodenverlegearbeiten und
- * Fliesenlegerarbeiten

DATEN

- * Baubewilligung: Stadtgemeinde Kapfenberg,
Zl. 131-9/22, 24, 25 und 26-1988 vom 25. April 1988
- * Benützungsbewilligung: Stadtgemeinde Kapfenberg,
Zl. 131-9/22, 24, 25 und 26 - 1988/90 vom 9. November 1990
- * Förderungsansuchen: 11. August 1988
(Einlangen bei Rechtsabteilung 14) und Oktober 1989
- * Förderungszusicherungen: 18. Dezember 1989,
entfertigt am 3. Jänner 1990
- * Baubeginn: 6. Dezember 1988
- * Bauende: 30. Oktober 1991
- * Tatsächliche Bauzeit: 23 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung:
Zum Prüfungszeitpunkt war die Endabrechnung noch nicht der Rechtsabteilung 14 vorgelegt worden.
(Nach Mitteilung der Bauvereinigung vom 10. Juli 1992 liegt die Endabrechnung nunmehr vor. Die Verzögerung ist dadurch entstanden, daß die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungen - je nach Maßnahme - längere Zeit benötigte).

1. ERWEITERUNG DER DRASS-UND SANIERUNG

1.1. Durchführungsausschuss vom August

1.2. Die Sanierung der Wohnhäuser

1.3. 130 Eigentümergegenstände

1.4. Antrag auf Erhaltungsschutz

1.5. Die Sanierung der Häuser

1.6. Die Sanierung der Häuser

1.7. Die Sanierung der Häuser

1.8. Die Sanierung der Häuser

1.9. Die Sanierung der Häuser

1.10. Die Sanierung der Häuser

1.11. Die Sanierung der Häuser

1.12. Die Sanierung der Häuser

1.13. Die Sanierung der Häuser



1.14. Die Sanierung der Häuser

1.15. Die Sanierung der Häuser

1.16. Die Sanierung der Häuser

1.17. Die Sanierung der Häuser

1.18. Die Sanierung der Häuser

1.19. Die Sanierung der Häuser

1.20. Die Sanierung der Häuser

1.21. Die Sanierung der Häuser

1.22. Die Sanierung der Häuser

1.23. Die Sanierung der Häuser

1.24. Die Sanierung der Häuser

1.25. Die Sanierung der Häuser

1.26. Die Sanierung der Häuser

1.27. Die Sanierung der Häuser

1.28. Die Sanierung der Häuser

1.29. Die Sanierung der Häuser

1.30. Die Sanierung der Häuser



1.31. Die Sanierung der Häuser

1.32. Die Sanierung der Häuser

1.33. Die Sanierung der Häuser

1.34. Die Sanierung der Häuser

1.35. Die Sanierung der Häuser

Gesamtwirtschaftswert: S 89.917.000,-

3. FÖRDERUNG DER UMFASSENDEN SANIERUNG

Das Förderungsansuchen vom 11. August 1988 umfaßte nur die Sanierung der Wohnhäuser und den Dachgeschoßausbau (30 %iger Annuitätenzuschuß). Im Oktober 1989 wurde der Antrag auf eine umfassende Sanierung gemäß § 24 (2) des zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht in Kraft getretenen Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 bzw. § 12 und § 14 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gestellt (50 %iger Annuitätenzuschuß).

Dieses Förderungsansuchen war in vier Abschnitte geteilt, nämlich

- * Sanierung der Häuser, Carl-Morre-Str. 1 - 31
- * Sanierung der Häuser, Carl-Morre-Str. 2 - 24
- * Dachgeschoßausbau in den Häusern, Carl-Morre-Str.1-31
- * Dachgeschoßausbau in den Häusern, Carl-Morre-Str.2-24.

Die Förderungszusicherung (3. Jänner 1990) wurde in Form eines Annuitätenzuschusses von 50 Prozent auf die Dauer von 10 Jahren gewährt. Die gegenständliche Förderung war eine der ersten umfassenden Sanierung größeren Umfanges nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989.

Die Darlehen der Sparkasse Bruck/Mur betragen für den jeweiligen Abschnitt:

o Sanierung, Carl-Morre-Str. 1-31	S 42,202.000,--
o Sanierung, Carl-Morre-Str. 2-24	S 29,069.000,--
o Dachausbau, Carl-Morre-Str. 1-31	S 10,331.000,--
o Dachausbau, Carl-Morre-Str. 2-24	S 8,315.000,--

Gesamtdarlehenshöhe: S 89.917,000,--

=====

Da zum Zeitpunkt der Prüfung die Endabrechnung noch nicht vorlag, kann nur die Aussage des Wohnbauträgers wiedergegeben werden, daß es zu keiner Überschreitung der maximal förderbaren Baukosten gekommen ist.

4. MIETENBERECHNUNG

Zur Mietenberechnung kann allgemein festgehalten werden, daß aufgrund der angelaufenen Sanierungskosten, die noch nicht endabgerechnet sind, die Vorschreibung erfolgt ist.

In diesem Zusammenhang kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die von der Bauvereinigung am 26. Mai 1989 durchgeführte Vorschau für die Mietenberechnung (Beilage 1) mit großer Sorgfalt erstellt wurde, da z.B. für die Dachgeschoßwohnung im Hause Carl-Morre-Straße 1 eine monatliche Gesamtbelastung von S 6.137,30 errechnet wurde und die vorläufige Vorschreibung sich auf S 6.530,84 (Beilage 2) beläuft.

Eine endgültige Mietenberechnung kann von der Bauvereinigung erst nach durchgeführter Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof festgestellten Fehlverrechnungen erstellt werden.

5. MIETERFLUKTUATION - KÜNDIGUNGEN

Mit ein Grund für die Überprüfung der Sanierung der Häuser Carl Morre-Straße war, daß sich zwei ehemalige Mieter der Siedlung an eine politische Partei bzw. an den Ombudsmann einer Tageszeitung mit der Bitte um Unterstützung wegen ungerechtfertigter Kündigung gewandt haben.

Im einzelnen richteten sich die Beschwerden gegen eine zu hohe Mietbelastung, die angeblich für die Mieter nicht vorhersehbar war.

Dazu ist vom Landesrechnungshof festzustellen, daß beide Mieter am 24. November 1989 eine Information unterschrieben haben (Beilage 3 und 4), aus der die voraussichtliche monatliche Belastung zu ersehen war.

Zu bemerken ist auch noch, daß beide Mieter Sonderausstattungen in Anspruch genommen haben, und da diese über die Bauvereinigung verrechnet wurden, hat sich naturgemäß die Belastung vergrößert.

In der Folge kam es zu einem umfangreichen Schriftwechsel zwischen der Bauvereinigung, den Mietern und den Intervenienten, der aus den Beilagen 5, 6 und 7 ersichtlich ist.

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren beide Mieter ausgezogen und konnte für jede Wohnung ein Nachmieter gefunden werden, der auch die Sonderausstattungen zu einem angemessenen Preis übernommen hat.

Vom Landesrechnungshof kann aufgrund der Überprüfung keine unkorrekte Vorgangsweise der Bauvereinigung in Bezug auf die Mieterkündigungen ersehen werden.

Zu der in dem Beschwerdeschreiben auch angeführten Mieterfluktuation in den Häusern Carl Morre-Straße, die durch die Verhaltensweise der Bauvereinigung begründet ist, konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß abgesehen von Wohnungswechsel innerhalb der Familie im gesamten Komplex Carl Morre-Straße 1-31, das sind insgesamt 224 Wohnungen und 4 Geschäfte, nur in 8 Fällen eine Mietdauer von weniger als einem Jahr festgestellt werden konnte. Der überwiegende Teil der Mieter wohnt seit mindestens 10 Jahren in diesen Wohnungen.

Zur Frage der Information hat die Bauvereinigung durch ihre Vertreter bei der Schlußbesprechung mitgeteilt, daß sie aufgrund der Erfahrungen nunmehr das Informationssystem, soweit dies noch möglich war, zu verbessern versuchte. In ihrer diesbezüglichen schriftlichen Stellungnahme hat sie ausgeführt, daß die Mieter der bereits bewohnten Wohnungen durch Mieterversammlungen vor Beginn der Arbeiten und durch laufende Information sowie durch Beantwortung der an sie herangetragenen Fragen informiert wurden und werden. Sie weist auch auf die allgemeine Information hin, die durch eine halbjährlich erscheinende Zeitschrift "GEMYSAG Aktuell" erfolgt. Über die finanzielle Auswirkung der Sanierung wurden und werden die Mieter anhand der Wohnbeihilfetablelle informiert, anhand derer die Mieter in der Lage sind, ihre finanzielle Belastung selbst zu errechnen.

Die Mieter der neu errichteten Dachgeschoßwohnungen werden durch eine geheftete Sammlung des Informationsmaterials informiert. Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurden den Mietern diese Unterlagen, insbesondere über die Wohnbeihilfe, zum Teil schriftlich übergeben, zum Teil erfolgte die Information mündlich. Aufgrund der Rechnungshofprüfung werden nunmehr die Informationen zur Gänze auf Schriftlichkeit umgestellt, wobei zusätzliche mündliche Anfragen weiterhin möglich sind (Beilage 8).

Leitender Ingenieur: Gert Hintersaat,
Kapfenberg

Leitung: Ing. Gert Hintersaat,
Kapfenberg

A. QUALITÄTSKONTROLLE

1.1. PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren das zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 sowie die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, die einschlägigen ÖNORMEN, die Baubewilligungsaufgaben und die Steiermärkische Bauordnung. Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen. In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger im gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt wurden.

1.2 ÜBERPRÜFUNG DER PLANUNG

- * Hochbau (ohne Haustechnik): Technische Abteilung der GEMYSAG
- * Statik: Baumeister Josef Pucher, Hafendorf
- * Haustechnik: Elektro: Technische Abteilung der GEMYSAG
Sanitär: Ing. Gert Hinterseer, Kapfenberg
Heizung: Ing. Gert Hinterseer, Kapfenberg

Eine Überprüfung der tatsächlichen Planungskosten und Bauaufsichtskosten konnte in Ermangelung der Endabrechnungskosten, die die Basis für die Berechnung der Planungs- und Bauaufsichtskosten bilden, nicht erfolgen. Es kann jedoch festgestellt werden, daß die Aufstellungen über die Kosten für Planung und Bauaufsicht, die den Förderungsansuchen beigelegt sind, methodisch richtig erstellt wurden. Zusätzlich wird bemerkt, daß der Wohnbauträger nur 65 Prozent der Büroleistung laut GOA ausschöpfte und bei den Sanierungsabschnitten noch einen zusätzlichen Nachlaß von 20 Prozent gewährte. Beim Dachgeschoßausbau veranschlagte die Bauvereinigung für die Bauaufsicht lediglich 2 Prozent, obwohl laut GOA über 4 Prozent zulässig gewesen wären.

Da die Abrechnung der Planungskosten gemäß den Bedingungen der Förderungszusicherung auf Basis der zur Gewährung der Förderung zugrunde gelegten Kostenberechnung zu erfolgen hat, kann auch ohne Vorliegen der Endabrechnung die Aussage getroffen werden, daß die Kosten für Planung und Bauaufsicht als günstig zu bezeichnen sind.

Hinsichtlich der Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung muß nachstehendes festgestellt werden:

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens wurden von der Baubehörde bei einigen Dachgeschoßwohnungen zu geringe Belichtungsflächen festgestellt (Vermerk auf Einreichplänen, daß die Belichtungsfläche 1/10tel der Fußbodenfläche zu betragen hat).

Eine gesonderte Auflage im Baubewilligungsbescheid ist nicht vorhanden, sondern es wird nur allgemein festgehalten, daß bei der Ausführung die Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 i.d.g.F. einzuhalten sind und das Bauvorhaben plan- und bescheidgemäß auszuführen ist.

Aus diesem Grund wurden zum Beispiel bei den Dachgeschoßwohnungen die Dachflächenfenster in den Schlafzimmern von ursprünglich 68/98 cm auf 70/118 cm (Fensterstock Außenmaß) vergrößert.

Eine Nachrechnung der Lichteinfallsflächen von 2 Dachgeschoßwohnungen ergab folgendes:

CARL-MORRE-STR. 3, Wohnung 7

Raum	Bodenfläche	Lichteinfallsfläche x Anzahl der Fenster	1/10 Bodenfläche
Schlafzimmer	14,56 m ²	1,03 x 1 = <u>1,03</u> m ²	1,46 m ²
Wohnzimmer	22,56 m ²	1,03 x 1 + 0,49 x 1 = <u>1,52</u> m ²	2,26 m ²
Küche	7,25 m ²	0,49 x 1 = <u>0,49</u> m ²	0,73 m ²

CARL-MORRE-STR. 9, Wohnung 10

Raum	Bodenfläche	Lichteinfallsfläche x Anzahl der Fenster	1/10 Bodenfläche
Schlafzimmer	18,13 m ²	0,49 x 2 = <u>0,98</u> m ²	1,81 m ²
Wohnzimmer	15,90 m ²	1,03 x 1 = <u>1,03</u> m ²	1,59 m ²
Küche	8,42 m ²	0,49 x 1 = <u>0,49</u> m ²	0,84 m ²

Aus diesen Aufstellungen ist ersichtlich, daß trotz Vergrößerung der Fenster bei keinem Wohnraum die vorgeschriebene Lichteinfallsfläche von 1/10tel der Fußbodenfläche erreicht wurde.

Auch bei der Verwendung der aufgrund der vorhandenen Sparrenabstände größtmöglichen Dachflächenfenster (VELUX Type 2 78/140 cm) wäre die Erreichung der Mindestlichteinfallsfläche nicht möglich.

Der Einbau von Dachflächenfenster, die die Mindestlichteinfallsfläche erbracht hätten, wären nur durch zimmer-

mannstechnische Maßnahmen (Gespärreauswechslung) möglich gewesen. Dies hätte nicht nur höhere Kosten verursacht, sondern wäre von vornherein in verschiedener Hinsicht problematisch gewesen (Verdunkelung, Regen, Schneelast, Handhabung, Verziehungen und somit Dichtheitsprobleme).

Eine Befragung der Mieter der Dachgeschoßwohnungen hinsichtlich zu geringer Belichtung der Räume ergab keine Beschwerden.

Der Benützungsbewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg vom 9. November 1990 enthält zwei Auflagen bezüglich Belichtungsfläche betreffend die Dachgeschoßwohnungen in den Häusern Carl-Morre-Str. 4 und 14. Durch den eigenmächtigen Einbau von Trennwänden durch die Mieter hat die Baubehörde in der Dachgeschoßwohnung Carl-Morre-Str. 4 den Einbau eines zusätzlichen Dachflächenfensters und in der Dachgeschoßwohnung Carl-Morre-Str. 14 die Herstellung einer Zusatzbelichtung (Glasflächeneinbau in der Speisetüre) vorgeschrieben. Weitere Auflagen hinsichtlich der Belichtungsfläche sind dem Benützungsbewilligungsbescheid nicht zu entnehmen.

Es kann somit festgestellt werden, daß die im § 34 der Steiermärkischen Bauordnung vorgeschriebene Mindestlichteinfallsfläche der Dachwohnungsfenster nicht erreicht wird und daß trotz dieses Umstandes die Benützungsbewilligung durch die Baubehörde erteilt wurde. Um den gesetzmäßigen Zustand herbeizuführen, bietet sich die Bestimmung des § 52 a der Steiermärkischen Bauordnung an. Danach kann die Baubehörde für Gebäude, die vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden, zur Schaffung von Aufenthaltsräumen in bestehenden Dachräumen sowie für Zu- und Umbauten Erleichterungen - unter anderem auch gegenüber der in Frage stehenden Vorschrift über die Mindestlichteinfallsflächen - unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Über diese Ausnahme wäre gegebenenfalls mittels Bescheid abzusprechen.

Dazu hat die Bauvereinigung ausgeführt, daß die Gemeinde als Baubehörde bei der Benützungsbewilligung die entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt hat, wobei jedoch die Zitierung des § 52 a der Steiermärkischen Bauordnung unterlassen worden ist. Sie habe in der Zwischenzeit die Stadtgemeinde ersucht, einen entsprechenden Bescheid zu erlassen.

Grundlegend zum Verständnis der Sachverhalte ist die Ausschreibung vom 1. Jänner 1990 (Dokument Nr. 1091) der Durchführungsverordnung des Landes Steiermark vom 1. Jänner 1989 (Dokument Nr. 1091).

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen bei öffentlichen Aufträgen zu revidieren. In der Zwischenzeit ist die Ausschreibung vom 1. Jänner 1990 auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften der Durchführungsverordnung des Landes Steiermark vom 1. Jänner 1989 (Dokument Nr. 1091) zu überprüfen.

Aus diesem Grund erfolgt im folgenden lediglich eine Sachverhaltsdarstellung der Ausschreibungs- und Vergabeverfahren mit Hinweis auf die mit 1. Jänner 1990 geltenden Vorschriften der Durchführungsverordnung des Landes Steiermark vom 1. Jänner 1989 im Sinne des Kontrollmaßstabes der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Baumeisterarbeiten

Die Ausschreibungen der Baumeisterarbeiten erfolgte hausweise, getrennt in zwei Bereiche:

* Sanierung Carl Morra-Straße 1-31 (inklusive 2-24)

* Dachgeschossausbau Carl Morra-Straße 1-31 (inkl. 2-24)

1.3 ÜBERPRÜFUNG DES AUSSCHREIBUNGS- UND VERGABEVORGANGES

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, der Massenermittlung sowie die Anbieteröffnung und Prüfung der Angebote lag in den Händen der Wohnbauvereinigung.

Grundlegend muß festgestellt werden, daß die Ausschreibungen vor Inkrafttreten (1. Jänner 1990) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 erfolgten.

Vor diesem Zeitpunkt hat es keine verpflichtenden Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen bei Sanierungsmaßnahmen gegeben, da das Wohnhaussanierungsgesetz diesbezüglich keine Handhabe beinhaltete. Allerdings wurde von seiten der Rechtsabteilung 14 in der Praxis auf die Einhaltung der damals geltenden Vergabeverordnung (Geschoß-Neubau) hingewiesen (Merkblätter).

Aus diesem Grund erfolgt im folgenden lediglich eine Sachverhaltsdarstellung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges mit Hinweisen auf die seit 1. Jänner 1990 geltenden Vergabevorschriften der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 im Sinne des Kontrollmaßstabes der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Baumeisterarbeiten

Die Ausschreibungen der Baumeisterarbeiten erfolgte hausweise, getrennt in zwei Bereiche:

- * Sanierung Carl Morre-Straße 1-31 (inklusive 2-24)
- * Dachgeschoßausbau Carl Morre-Straße 1-31 (inkl. 2-24)

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotslegung wurden elf Firmen eingeladen. Zehn Firmen gaben ein Angebot ab, wobei eines im Bereich "Sanierung" nur ein Teilangebot war und daher ausgeschieden wurde.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Wohnhaussanierung

Bieter Angebotsergebnis vom 6. Mai 1988

1. Mayreder	S	24,684.386,--
2. Wilfing	S	24,914.134,--
3. Hitthaller	S	25,130.722,--
4. Fröhlich	S	27,346.091,--
5. Sterlinger	S	27,742.658,--
6. Strobl	S	28,078.068,--
7. Pongratz	S	28,634.188,49
8. Herbitschek	S	29,875.025,--
9. Porr	S	32,522.818,92

Dachgeschoßausbau

Bieter Angebotsergebnis vom 6. Mai 1988

1. Hitthaller	S	8,699.485,--
2. Mayreder	S	8,835.604,--
3. Wilfing	S	8,785.326,--
4. Fröhlich	S	10,210.748,--
5. Herbitschek	S	10,221.267,--
6. Strobl	S	10,660.187,--
7. Sterlinger	S	10,953.469,--
8. Pongratz	S	11,088.495,42
9. Schrittwieser	S	11,598.699,--
10. Porr	S	11,777.174,91

Nach Ansicht der Wohnbauvereinigung war infolge des großen Umfanges der Sanierung (196 Wohnungen und 28 Dachgeschoßausbauten) die Vergabe an eine Firma unter der Vorgabe einer kurzen Bauzeit nicht möglich. Nachdem mit allen Bietern Preisverhandlungen geführt wurden, erfolgte die Vergabe an die vier erstgereihten Firmen.

Die Firma Mayreder erhielt 10 Häuser, die Firma Wilfing 9 Häuser, die Firma Hitthaller 6 Häuser und die Firma Herbitschek 3 Häuser, wobei die Preisnachlässe auf die jeweiligen Billigstbieter des Vergabebereiches berechnet wurden.

Zu diesem Ausschreibungs- und Vergabevorgang wird seitens des Landesrechnungshofes folgendes bemerkt:

Gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gelten hinsichtlich der Ausschreibungsart (öffentlich-beschränkt) und des Preisverhandelns nunmehr folgende verpflichtende Bestimmungen:

* Mit Ausschluß der Öffentlichkeit können Leistungen zur beschränkten Bewerbung ausgeschrieben werden, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,000.000,- ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt.

* Zur Ermittlung des Billigstbieters sind Preisverhandlungen mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, daß die beschränkte Ausschreibung der Baumeisterarbeiten aufgrund der Einladungsliste (11 Firmen) und des Angebotsergebnisses (10 Angebote) den Charakter einer öffent-

lichen Ausschreibung hat. Der Vorwurf des Ausschlusses von anderen Firmen bleibt jedoch aufrecht.

Das Preisverhandeln mit allen Firmen kann nicht gut geheißen werden, auch wenn es hiedurch zu keinen finanziellen Schäden gekommen ist und auch, wenn dies zum damaligen Zeitpunkt nicht ausdrücklich unzulässig war.

Als Bauvereinigung, die mit dem Baugeschehen und den dabei einzuhaltenden Grundsätzen und Richtlinien vertraut sein muß, hätte sie über die prinzipiellen Bedenken gegen das Preisverhandeln mit (allen) Bietern, die nicht nur der Landesrechnungshof hegt, informiert sein müssen bzw. hätte sie sich entsprechend verhalten sollen.

Bodenleger

Die Bodenlegerarbeiten betreffend den Dachgeschoßausbau in allen Häusern wurden beschränkt und getrennt nach Klebeparkett- und PVC-Böden ausgeschrieben. Zur Angebotslegung wurden jeweils fünf Firmen eingeladen.

Vier bzw. drei Firmen gaben ein Angebot ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Klebeparkett

Bieter Angebotergebnis vom 2. Juni 1989

1. C.A. Schmidt	S	403.076,--
2. Leiner	S	464.022,--
3. Ropin	S	479.509,--
4. Oberrauter	S	565.656,--

PVC-Böden

Angebotergebnis vom 18. Mai 1988

1. C.A. Schmidt	S	1,030.939,--
2. Gruber	S	1,037.619,--
3. Leiner	S	1,240.563,--

Die getrennt durchgeführten Ausschreibungen wurden von der Wohnbauvereinigung mit der nachträglich durchgeführten Erweiterung des Sanierungsumfanges im Jahre 1989 - von Sanierung zu umfassender Sanierung -

begründet. Den Gesamtauftrag erhielt die ortsansässige Firma C.A. Schmidt.

Zu diesem Ausschreibungs- und Vergabevorgang wird seitens des Landesrechnungshofes folgendes bemerkt:

Die Anzahl der eingeladenen Firmen entspricht aufgrund des Gesamtwertes der Leistungen bei der Klebeparkettausschreibung den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

Bei der Ausschreibung der PVC-Böden war die Anzahl der eingeladenen Firmen zu gering (mindestens 5). Nach Angabe der Bauvereinigung wurden jene Firmen eingeladen, die sich normalerweise auch an einer öffentlichen Ausschreibung beteiligen.

Die für den Dachgeschoßbau ausgeschriebenen Leistungen wurden auch bei Bedarf im Sanierungsfall angewendet.

Fliesenleger

Die Fliesenlegerarbeiten betreffend den Dachgeschoßausbau in allen Häusern wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotslegung wurden vier Firmen eingeladen, die auch ein Angebot abgaben.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter	Angebotergebnis vom 27. Mai 1988
1. Ablasser	S 537.264,--
2. Stingl	S 590.822,40
3. Büttinghaus	S 598.360,--
4. Gutmann	S 599.900,--

Den Gesamtauftrag erhielt die Firma Ablasser, Mitterdorf.

Zu diesem Ausschreibungs- und Vergabevorgang wird seitens des Landesrechnungshofes bemerkt, daß dieser be-

reits den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 entsprochen hat.

Im Bedarfsfalle wurden auch hier die ausgeschriebenen Leistungen des Dachgeschoßausbaues im Sanierungsfall angewendet.

Bautischler

Die Bautischlerarbeiten wurden zum gleichen Zeitpunkt, jedoch getrennt in Wohnhaussanierung und Dachgeschoßausbau, beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotslegung wurden sechs Firmen eingeladen. Nur drei Firmen gaben ein Angebot ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Wohnhaussanierung

Bieter Angebotergebnis vom 18. Mai 1988

- | | | |
|-----------------|---|--------------|
| 1. Zöscher | S | 2,887.440,-- |
| 2. Tiefengraber | S | 3,017.009,-- |
| 3. Hübel | S | 3,198.383,-- |

Dachgeschoßausbau

Bieter Angebotergebnis vom 18. Mai 1988

- | | | |
|-----------------|---|--------------|
| 1. Zöscher | S | 836.310,-- |
| 2. Tiefengraber | S | 860.553,-- |
| 3. Hübel | S | 1,065.808,-- |

Den Auftrag für den Bereich Wohnhaussanierung erhielt der Billigstbieter, die Fa. Zöscher, und für den Bereich Dachgeschoßausbau die Fa. Tiefengraber, nachdem diese einen nachträglichen Preisnachlaß von 4 Prozent (= S 826.130,90) gewährt hat. Billigsbieter war zunächst auch hier die Firma Zöscher.

Der Wohnbauträger rechtfertigt diese Vorgangsweise, die nach der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1989 nicht mehr gestattet ist, mit dem großen Leistungsumfang, der von einer Firma im vorgesehenen Sanierungszeitraum nicht zu bewerkstelligen gewesen wäre.

Bemerkt wird noch, daß die Wertgrenzen für eine beschränkte Ausschreibung gemäß der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1989 (S 2 Millionen ohne USt) überschritten wurden.

Kunststofffenster

Die Kunststofffenster der Wohnhaussanierung der Häuser 1 - 12, 14, 16, 18, 20, 22 und 24 und der Dachgeschoßausbau der Häuser 1 - 31 wurden zur gleichen Zeit beschränkt ausgeschrieben.

Die Kunststofffenster der Wohnhaussanierung der Häuser 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 31 waren bereits acht Monate vorher ausgeschrieben worden.

Zur Angebotslegung wurden jeweils sechs Firmen eingeladen, fünf bzw. vier Firmen gaben ein Angebot rechtzeitig ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Wohnhaussanierung

Häuser 1 - 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Bieter Angebotsergebnis vom 27. Mai 1988

1. Feichter	S	1,334.496,--
2. Semperdus	S	1,513.233,60
3. Optimalbau	S	1,884.595,--
4. Internorm	S	2,033.085,--
5. Wohnservice	S	2,047.833,--

Wohnhaussanierung

Häuser 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 31

Bieter Angebotsergebnis vom 9. September 1987

1. Feichter	S	1,107.792,--
2. Internorm	S	1,314.101,--
3. Optimalbau	S	1,348.372,--
4. Semperdur	S	1,578.305,--

Dachgeschoßausbau Häuser 1 - 31

Bieter Angebotsergebnis vom 27. Mai 1988

1. Feichter	S	246.120,--
2. Semperdur	S	279.122,--
3. Optimalbau	S	281.792,--
4. Internorm	S	323.344,--
5. Wohnservice	S	353.472,--

Den Gesamtauftrag erhielt die bei allen Ausschreibungen als Billigstbieter hervorgegangene Firma Feichter, St.Lorenzen.

Die Aufsplitterung der Ausschreibung bei der Wohnhaussanierung in zwei Abschnitte begründet die Wohnbauvereinigung damit, daß durch die Abänderung der Sanierung in eine umfassende Sanierung eine zweite Ausschreibung aufgrund der Massenänderungen notwendig war.

Maler

Die Malerarbeiten wurden zum gleichen Zeitpunkt, jedoch getrennt in Wohnhaussanierung und Dachgeschoßausbau, beschränkt ausgeschrieben.

Zur Angebotlegung wurden sechs Firmen eingeladen, alle gaben ein Angebot ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Wohnhaussanierung

Bieter Angebotsergebnis vom 31. Mai 1988

1. Lang	S	1,368,520,--
2. Gruber	S	1,414,600,--
3. Tuller	S	1,428.930,--
4. Ropin	S	1,553.050,--
5. Velker	S	1,881.980,--
6. Oberrauter	S	1,910.818,80

Dachgeschoßausbau

Bieter Angebotsergebnis vom 31. Mai 1988

1. Ropin	S	257.040,--
2. Lang	S	371.280,--
3. Tuller	S	430.360,--
4. Oberrauter	S	475.120,80
5. Gruber	S	521.920,--
6. Velker	S	556.040,--

Den Auftrag für die Wohnhaussanierung erhielt die Fa. Lang, Kapfenberg, und für den Dachgeschoßausbau die Fa. Ropin, Kapfenberg.

Zu diesen Ausschreibungs- und Vergabevorgängen (Kunststoff und Maler) wird seitens des Landesrechnungshofes bemerkt, daß diese bereits den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 entsprochen haben.

Spengler (ohne Blitzschutz)

Die Spenglerarbeiten, die nur den Bereich der Wohnhaussanierung betreffen, wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotlegung wurden fünf Firmen eingeladen. Vier Firmen gaben ein Angebot ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter	Angebotergebnis vom 18. Mai 1988
1. Kukacka	S 1,968.492,--
2. Dommayer	S 2,361.833,60
3. Lenhardt	S 2,758.896,--
4. Pfeifer	S 2,995.356,--

Die Spenglerarbeiten wurden nicht vergeben, sondern von der "Regietruppe" der Wohnbauvereinigung zu den Preisen des Billigstbieters durchgeführt.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes diene daher die Ausschreibung nur zur Erlangung von Einheitspreisen. Die ÖNORM A 2050 sagt unter Pkt. 1.4.1 "Grundsätzliches" hierzu folgendes aus:

Ausschreibungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die ernsthafte Absicht besteht, die Leistung auch tatsächlich zu bestellen. Daher sind Ausschreibungen unzulässig, die nicht zur Vergabung der Leistung führen sollen, sondern anderen Zwecken dienen, wie etwa der Gewinnung von Ausführungsvorschlägen, Leistungsbeschreibungen, Ertragsberechnungen und Preisvergleichen.

Der Landesrechnungshof erwartet daher, daß der Wohnbauträger künftig derartige Ausschreibungen unterläßt, da es andere Möglichkeiten gibt, um zu "angemessenen Preisen" für die Regietruppe zu kommen.

Weiters wird bemerkt, daß die Wertgrenzen für eine beschränkte Ausschreibung nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 überschritten wurden.

Grundsätzlich muß aber zur Zulässigkeit der Übernahme der Spenglerarbeiten durch die "Regietruppe" der Bauvereinigung folgendes festgestellt werden:

Nach § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979/BGBI. Nr. 139 (WGG 79) darf der Geschäftskreis einer (gemeinnützigen) Bauvereinigung nur ganz bestimmte Geschäfte umfassen. Dies sind die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen (....) sowie Sanierungen.

Welche konkreten Tätigkeiten mit diesen Begriffen zulässigerweise verbunden sind, ist den Bestimmungen des § 2 und des § 7 WGG 79 zu entnehmen.

Im § 2 ist der Begriff "Errichtung" näher definiert. Demnach gilt als "Errichtung" die wirtschaftliche und die technische Vorbereitung der Baulichkeit, wobei die Verfassung von Plänen für die Einreichung bei der Behörde und die Ausführungsarbeiten von den hiezu befugten Personen vorzunehmen sind, (weitere) die Überwachung der Ausführungsarbeiten, die Vornahme der Kostenabrechnung und Durchführung der damit zusammenhängenden Verwaltungsarbeiten. Die Sanierung größeren Umfanges ist nach dieser Gesetzesbestimmung der Errichtung gleichzuhalten. Das bedeutet, daß für die Sanierung dieselben Einschränkungen gelten wie für die Errichtung.

Ausführungsarbeiten, wie im geprüften Fall die Spenglerarbeiten, sind somit von hiezu befugten Personen vorzunehmen. Diese Befugnis ist nach den diesbezüglichen Rechtsvorschriften zu beurteilen, wobei hier nur gewerberechtliche Vorschriften ("Baugewerbe") in Betracht

kommen können, zumal im WGG 1979 selbst keine diesbezüglichen Sonderregelungen zu finden sind. Für die Ausführungsarbeiten dürfen also nach Ansicht des Landesrechnungshofes nur Baugewerbetreibende herangezogen werden. Diese Auslegung findet ihre Bestätigung im § 7 Abs. 1 WGG 79, in dem, im Zusammenhang mit dem sachlichen Geschäftskreis, der Bauvereinigung ausdrücklich zugestanden wird, im Rahmen der Verwaltung Hauswerkstätten zur Durchführung laufender kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten im Umfang des nötigen Bedarfs einzurichten. Eine derartige ausdrückliche Ermächtigung für kleinere Arbeiten wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Bauvereinigungen ganz allgemein die Ausführungsarbeiten (also auch größeren Umfangs) selbst durchführen dürften.

Abgesehen davon, daß aufgrund der gesetzlichen Regelungen für die Bauvereinigungen keine Befugnis besteht, Ausführungsarbeiten bei der Errichtung bzw. Sanierung von Wohnungen selbst vorzunehmen, widerspräche es im Hinblick auf die Regelung der Vergabe von Leistungen nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 den Grundsätzen des freien Wettbewerbs, wenn der Bauträger sich selbst an der Ausschreibung beteiligen dürfte. Dem Vorwurf der Manipulation wäre - wohl nicht zu Unrecht - Tür und Tor geöffnet.

Der Vollständigkeit halber sei noch auf die von der Rechtsabteilung 14 herausgegebenen "Erklärungen für die Förderung der Wohnhaussanierung nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989" hingewiesen. In Punkt I/9 wird ausdrücklich verlangt, daß die Sanierungsarbeiten von "befugten Personen (= Firmen)" durchgeführt und bei der Endabrechnung ordnungsgemäße und bezahlte "Firmenrechnungen" vorgelegt werden müssen. Die Bauvereinigung hat nach einer Mitteilung vom 10. Juli 1991 aus diesen Feststellungen bereits die Konsequenz dahingehend gezogen, daß die Regietruppe künftig nur mehr für Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Hausverwaltung herangezogen wird.

Dachdecker

Die Dachdeckerarbeiten, die nur den Bereich der Wohnhaussanierung betreffen, wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotlegung wurden sechs Firmen eingeladen, alle gaben auch ein Angebot ab.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter	Angebotergebnis vom 18. Mai 1988
1. Sajowitz (Kapfenberg)	S 3,384.251,--
2. Sajowitz (Weiz)	S 3,387.940,50
3. Lenhardt	S 3,417.670,--
4. Pfeifer	S 3,729.212,--
5. Herbitschek	S 3,821.411,--
6. Dommayer	S 1,069.380,-- (nur Teilangebot)

Den Auftrag erhielt die Firma Sajowitz (Kapfenberg) zum Angebotpreis.

Hinsichtlich der beschränkten Ausschreibung wird bemerkt, daß die Wertgrenzen für diese Ausschreibungsart nach der Durchführungsvorordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 überschritten wurden.

Mauertrockenlegung

Die Mauertrockenlegungsarbeiten für die Sanierung der Wohnhausanlage wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotlegung wurden fünf Firmen eingeladen, die auch alle ein Angebot abgaben.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter Angebotsergebnis vom 31. Mai 1989

1. Lömpel Bautenschutz	S 1,199.814,--
2. Österr. Vialit	S 1,218.470,--
3. Elkinet	S 1.224,300,--
4. SAP-Baustoffe	S 1,256.948,--
5. Kerasan	S 1,363.775,--

Die Firmen Lömpel Bautenschutz, Österr.Vialit und SAP-Baustoffe boten nicht das ausgeschriebene Elektro-Osmose System an, sondern gaben ein Alternativangebot ab. Diese Firmen wurden vom Wohnbauträger bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Den Auftrag mit Ausnahme der Häuser 14, 16, 18, 20, 22 und 24 erhielt die drittgeriehte Firma Elkinet, nachdem sie bei nachträglichen Preisverhandlungen einen weiteren Nachlaß von 2 % zu dem schon im Angebot enthaltenen in Höhe von 12,5 % gewährte, d.h. also zum Billigstbieterpreis (Fa. Lömpel). Des weiteren erhielt diese Firma noch eine Nachbestellung für die Mauertrockenlegung der Innenmauern in Höhe von S 807.500,-- (ohne USt), d.s. rd. 66 % der ursprünglichen Auftragssumme.

Die Mauertrockenlegungsarbeiten bei den Häusern 14, 16, 18, 20, 22 und 24 führte die Firma Kerasan nach Gewährung eines nachträglichen Nachlasses von 14 % zum Billigstbieterpreis (Fa.Lömpel) durch.

Gehwegsanie rung

Die gesamte Gehwegsanie rung bei den Wohnhäusern 1 - 31 wurde beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotlegung

wurden vier Firmen eingeladen, die auch Angebote abgaben.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter Angebotsergebnis vom 20. April 1990

1. Granit	S	387.050,--
2. Pongratz	S	413.100,--
3. Hitthaller	S	422.920,--
4. Mayreder	S	424.350,--

Der Auftrag wurde mit Schreiben vom 23. April 1990 an den Billigstbieter, die Fa. Granit, zum Angebotpreis von S 387.050,-- (ohne USt) vergeben.

Die Ausschreibung und Vergabe erfolgte nach Inkrafttreten der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989. Es kann festgestellt werden, daß die Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung über die Vergabe von Leistungen eingehalten wurden.

Kritik muß jedoch hinsichtlich der Ermittlung der Ausschreibungsmassen geäußert werden, da die Auftragssumme laut Endabrechnung der Firma Granit (S 485.398,51 ohne USt) um rd. 25 % überschritten wurde.

Container-Abstellplätze, Kanalsanierung

Die Arbeiten für die Container-Abstellplätze und die Kanalsanierung wurden beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotlegung wurden sieben Firmen eingeladen. Sechs Angebote langten beim Wohnbauträger ein.

Die Ausschreibung ergab nachstehendes Ergebnis:

Bieter	Angebotergebnis vom 30. Juli 1990
1. Wilfing	S 1,268.800,--
2. Herbitschek	S 1,277.400,--
3. Mayreder	S 1,425.000,--
4. Bäck	S 1,494.550,--
5. Hitthaller	S 1,514.090,--
6. Pongratz	S 1,594.800,--

Die Arbeiten wurden an den Billigstbieter Fa. Wilfing zur Angebotssumme vergeben und auch ausgeführt.

Zum Ausschreibungs- und Vergabevorgang ist zu sagen, daß die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 bereits Gültigkeit hatte.

Es kann festgehalten werden, daß die Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung über die Vergabe von Leistungen der Durchführungsverordnung eingehalten worden sind.

Abschließend wird nochmals betont, daß der Förderungswerber bei Sanierungsmaßnahmen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz BGBl. Nr. 483/84 nicht verpflichtet war, Vergaberichtlinien zu beachten.

Allerdings wurde seitens der Rechtsabteilung 14 in der Praxis auf die Einhaltung der damals geltenden Vergabeverordnung (Geschoß-Neubau) hingewiesen.

Bei Anwendung der damals geltenden strengen Vergabevorschriften des Geschoßneubaues auf die Sanierungsmaßnahmen muß festgestellt werden, daß diese in fast keinem Punkt erfüllt wurden.

Auf diesen Umstand wird lediglich hingewiesen, da die Nichteinhaltung der Vergabeverordnung keinen Verstoß gegen eine gesetzlich oder vertraglich gedeckte Vorschrift bedeutet.

Des weiteren wird noch bemerkt, daß ein Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlich abgerechneten Leistungen und Massen große Differenzen ergab und daß eine beträchtliche Anzahl von Leistungen freihändig vergeben wurde, die bei einer Zusammenfassung die Grenzen einer freihändigen Vergabe bei weitem überschritten hätte.

Die Ursache hierfür liegt zum überwiegenden Teil im Verhalten der Mieter, die einerseits bei der Bedarfserhebung zunächst zugesagte Sanierungsmaßnahmen widerriefen bzw. andererseits während des Baues nachträglich Maßnahmen wünschten. Es war daher tatsächlich für die Bauvereinigung äußerst schwer, den Umfang der Leistungen annähernd genau zu erfassen.

Es wäre daher zweckmäßig, geeignete Vorkehrungen legislativer oder vertraglicher Art vorzusehen, die nach gemeinsamer Festlegung des Sanierungsumfanges ein willkürliches "Ein- und Aussteigen" einzelner Bewohner unmöglich macht. Nach einer schriftlichen Mitteilung der Bauvereinigung hat sie dieser Empfehlung bereits entsprochen. Sie werde in Hinkunft schriftliche Festlegungen über die Mieterwünsche treffen, sodaß Änderungen während der Baumaßnahme nicht mehr in diesem Ausmaß möglich sind.

In den Angeboten sind allerdings auch Leistungen enthalten, die exakt zu erfassen sind, wie z.B. Kaminsanierungen, Außendämmsystem usw.

Auch bei diesen Positionen konnten große Massendifferenzen festgestellt werden. Dem Wohnbauträger kann daher der Vorwurf einer "Sicherheitsausschreibung" nicht erspart bleiben, denn sonst würde es zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme nicht zu Abweichungen von über 50 % kommen.

1.4 ÜBERPRÜFUNG DER VORGESEHENEN UND TATSÄCHLICHEN GÜTEKONTROLLEN

Die Bauvorschriften für das Land Steiermark und die Ausschreibungsbedingungen der einzelnen Angebote sehen eine Vielzahl von Gutachten, Attesten und Prüfungszeugnissen vor, die auch für die umfassende Sanierung zutreffen, wie z.B.

- * Kaminbefund
- * Prüfzeugnisse über Fenster
- * Schalltechnisches Gutachten über Wohnungseingangstüren
- * Elektroattest
- * Blitzableiterattest
- * Kanalbefund usw.

Es kann festgestellt werden, daß diese Befunde bzw. Atteste vorliegen.

1.5 ÜBERPRÜFUNG DER BAUZEITPLANUNG

Für die umfassende Sanierung liegt ein Bauzeitplan vor, der jedoch mit dem tatsächlichen Bauablauf nicht ident ist. Das Abweichen von diesem Bauzeitplan wird damit begründet, daß es einerseits durch die vielen nachträglichen Wünsche der Mieter zu gravierenden Mehrleistungen und andererseits durch einige Firmen zu Zeitverzögerungen gekommen ist.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß künftig der Bauzeitplan dem Bauverlauf angepaßt wird, zumal - wie bereits erwähnt - Vorsorge getroffen wurde, daß Änderungswünsche nicht mehr im bisherigen Ausmaß noch während der Bauphase möglich sind.

1.6 ÜBERPRÜFUNG DER TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die reibungslose und möglichst konfliktfreie Abwicklung von Bauvorhaben, insbesondere die plan- und vorschriftsmäßige Herstellung des Bauwerkes hängt ganz wesentlich von der örtlichen Bauaufsicht ab. Die Sorgfalt und das Verantwortungsbewußtsein der Bauaufsicht sichert auch die Wahrung der Rechte des Bauträgers und der Benutzer der Wohnungen gegenüber den bauausführenden Firmen.

Die diesbezügliche Prüfung ergab, daß die Bauaufsicht sehr bemüht war, ihre Aufgaben in vollem Umfang zu erfüllen. Diese Bemühungen waren jedoch nicht immer erfolgreich, wie im Kapitel "Quantitätskontrolle" nachzulesen ist. Für die darin aufgezeigten Fehlverrechnungen ist (hauptsächlich) eine Mitarbeiterin der Bauaufsicht verantwortlich, der ein großer Teil der Abrechnungsprüfung überantwortet wurde.

Zu dieser Zweiteilung stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Abrechnungsprüfung grundsätzlich durch die Bauaufsicht selbst erfolgen sollte, da diese im Gegensatz zu einer Bürokräft mit dem Baugeschehen vertraut ist.

Zu dieser unzuweckmäßigen Arbeitsteilung kam es durch die Überlastung der Bauaufsicht aufgrund des großen Sanierungsumfanges (196 Wohnungen, 4 Geschäfte und 28 Dachgeschoßwohnungen).

Zur Vermeidung dieser Probleme wird dem Wohnbauträger in Hinkunft geraten, den Sanierungsumfang so festzulegen, daß dieser von einer verantwortlichen Person alleine bewältigt werden kann. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes liegt die Größenordnung bei ca. 100 Wohneinheiten.

In diesem Zusammenhang ist auch die besondere Problematik von Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen zu beachten, die bei Neubauten nicht auftritt.

Bei Sanierungen liegt ein beachtlicher, sehr zeitaufwendiger Teil der Bauaufsichtstätigkeit darin, auf die Wünsche sowie Beschwerden der betroffenen Mieter einzugehen bzw. Meinungsdivergenzen zwischen Firmen/Mieter zu schlichten und in der optimalen Koordinierung des Arbeitsablaufes, um im Interesse der Bewohner die Dauer der Bautätigkeiten in den einzelnen Wohnungen und Häusern zu minimieren.

Aus diesem Aspekt darf die Tätigkeit der Bauaufsicht bei Sanierungen gegenüber der bei Neubauten nicht unterbewertet werden.

Nach Mitteilung der Bauvereinigung hat sie aus diesen Kritikpunkten die Konsequenz gezogen und wird in Hinkunft die Ablaufkoordination verbessern und auch die Sanierungsbaustellen entsprechend verkleinern (Die nunmehr in Angriff genommene Sanierung umfaßt bereits weniger als 100 Wohneinheiten).

Frl. Meyerhofer : Carl Morze Straße: 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 31
(10 Häuser)

Frl. Milfing : Carl Morze Straße: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18
(9 Häuser)

Die Überprüfung der vorläufigen Abschätzungen, die bisherweise, getrennt in Wohnhausuntergruppen und Dachge-

B) QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Prüfung konnte sich nur auf die zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden Rechnungsoperatte beziehen, da die Erstellung der Endabrechnung noch nicht abgeschlossen war. Die Rechnungsoperatte hatten keinen Anspruch auf Vollzähligkeit bzw. waren vom Wohnbauträger noch nicht zur Gänze geprüft.

Die Vorlage der Endabrechnung war aufgrund mannigfaltiger Schwierigkeiten, die im internen Betrieb der Wohnbauvereinigung (EDV-Probleme usw.) liegen, zum Prüfungszeitpunkt nicht abschätzbar.

2.1 BAUMEISTER

Wie bereits im Kapitel 1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges erläutert, wurden die Baumeisterarbeiten an 4 Firmen vergeben.

Folgende Aufteilung (Sanierung und Dachgeschoßausbau) wurde getroffen:

- Fa. Herbitschek: Carl Morre Straße: 20,22 und 24
(3 Häuser)
- Fa. Hitthaller : Carl Morre Straße 1,3,5,7,9 und 11
(6 Häuser)
- Fa. Mayreder : Carl Morre Straße: 13,15,17,19,21,23,
25, 27,29 und 31
(10 Häuser)
- Fa. Wilfing : Carl Morre Straße: 2,4,6,8,10,12,14,16
und 18
(9 Häuser)

Die Überprüfung der vorläufigen Abrechnungen, die häuserweise, getrennt in Wohnhaussanierung und Dachge-

schoßausbau vorliegen, erbrachte soweit nachvollziehbar, folgendes Ergebnis:

FA. HERBITSCHKE

Vorerst wird konstatiert, daß die Baufirma übersichtliche und leicht nachvollziehbare Abrechnungspläne, Aufmaßskizzen und Massenaufstellungen erstellt hat. Die Prüfung der zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden Schlußrechnungen ergab folgende Abrechnungsfehler:

Dachgeschoßausbau

Bei der Position 10 "Aufzahlung bei Feuchtraumplatten" wurde auf den Abzug der Türöffnungen vergessen. Ein Betrag von S 418,78 (inkl. Nachlaß, ohne USt) ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Gemäß "Regelschnitt des Dachgeschoßausbaues" ist für den Bereich der Dachschräge eine einfache und für den horizontalen Deckenabschnitt eine zweifache Streuschalung vorgesehen. Von seiten der Baufirma wurden eine Sparrenaufdoppelung, Distanzlatten bei den Sparren für Wärmedämmung, eine Konterlattung und eine Streuschalung für den gesamten Bereich in Rechnung gestellt.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind die Sparrenaufdoppelung und Distanzlatten bei den Sparren sowie der vorhin beschriebene Aufbau des Dachgeschoßausbaues laut Regelschnitt gerechtfertigt, d.h. die Konterlattung ist nicht anzuerkennen, dafür die fehlende zweite Streuschalung im horizontalen Deckenabschnitt hinzuzurechnen.

Der Abzug bei der Position 12 a "Konterlattung"

beträgt S 15.364,64 (inkl.Nachlaß, ohne USt) und die Mehrleistung bei der Pos. 12 b "Streuschalung" macht S 16.897,30 (inkl.Nachlaß, ohne USt) aus.

Wohnhaussanierung

Bei der Position 09.08.13 A "Fangtüre" wurden 99 Stück verrechnet, jedoch nur 54 Stück ausgeführt. Der Minderbetrag lautet S 22.680,-- (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Unter der Position 09.09.11 A "Fensterbänke versetzen, innen" wurden 12 Stück zuviel verrechnet. Der Abzug beträgt S 1.937,92 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 09.10.01.C "Schlitze stemmen" und der Zusatzposition 8 "Verputzen von Schlitzen" wurde ein vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß gehender Schlitz sowohl bei der Wohnhaussanierung als auch dem Dachgeschoßausbau abgerechnet. Es wurde aber nur ein Schlitz gestemmt und verputzt. Das Ausmaß der Minderleistung beträgt S 25.522,20 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Unter der Position 10.01.22 C "Verputzen von Spaletten" wurden um 31,98 m² zuviel verrechnet. Der Abzug beträgt S 17.557,02 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 02.03.07 A "Putz abschlagen" sind die Leibungsflächen zu Unrecht anerkannt worden, da kein Fensterflächenabzug vorgenommen und das Abschlagen der Leibungsumrandungen bei der Position 10.05.04 "Leibungen abstemmen" vergütet wurde. Der Abzug beträgt S 9.305,23,-- (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Unter der Position 10.05.08 B "Zusätzliches Seidengitter" wurden um 118 m² zuviel verrechnet. Der Abzug beträgt S 15.593,76 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Nachtragsposition 4 "Dämmung 12 cm Wärmedämmfilz" wurde laut Schlußrechnung auch der Bereich

der Dachschräge verrechnet, obwohl diese Leistung in der Massenaufstellung nicht anerkannt worden ist. Da die Verlegung des Wärmedämmfilzes nur auf den horizontalen Deckenbereich erfolgte, ist ein Abzug von S 18.183,15 (inkl.Nachlaß, ohne USt) vorzunehmen.

Die Nachtragsposition 5 "Außenwanddämmung im DG" wurde sowohl bei der Sanierung als auch beim Dachgeschoßausbau laut Schlußrechnung verrechnet, obwohl in der Massenaufstellung für die Sanierung die Leistung nicht anerkannt worden ist.

Der Abzug beträgt S 40.653,36 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Bei den Positionen 10.05.05. A "Außendämmsystem", 10.05.08 A "Aufzahlung für zusätzliche Verdübelung" und 10.05.08. C "Aufzahlung für Körnung des Dünnputzes von 5 mm" wurde vergessen, die Fensterflächen im Erdgeschoßbereich abzuziehen.

Des weiteren wurde für die horizontalen und vertikalen Faschen eine Aufzahlung bei der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung" gewährt. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind diese Flächen jedoch bei der Nachtragsposition Nr. 2 "Aufzahlung für Farbunterschiede" zu verrechnen.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes steht der Firma auch die Verrechnung der Position 10.05.08 E "Aufzahlung für die Ausführung eines Rollputzes 5 mm" zu, da diese auch ausgeführt wurde.

Die Neuberechnung der betroffenen Leistungsposition ergab folgende Abzüge bzw. Mehrbeträge:

Pos. 10.05.05 A "Außendämmsystem" - S 37.092,06
(inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung"
+ S 9.839,25 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 A "Aufzahlung für zusätzliche Verdübelung" - S 2.738,34 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 C "Aufzahlung für Körnung des Dünnputzes von 5 mm" - S 6.111,99 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 E "Aufzahlung für die Ausführung eines Rollputzes 5 mm" + S 67.465,44 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Nachtragsangebot "Leibungsprofilierung"
+ S 48.629,89 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Der Gesamtabzug bei der Baufirma Herbitschek beträgt S 71.440,45 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Von der Firma liegt bereits eine schriftliche Erklärung vor, daß dieser Betrag zurückbezahlt wird, was in der Zwischenzeit auch geschehen ist.

FA. HITTHALLER

Die Prüfung der zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden vorläufigen Schlußrechnungen ergab folgende Abrechnungsfehler:

Dachgeschoßausbau

Unter der Position 12 b "Streuschalung" wurde auch für den Bereich der Dachschräge eine zweifache Streuschalung verrechnet. Gemäß dem Regelschnitt "Dachgeschoßausbau" ist für den Bereich der Dachschräge nur eine einfache Streuschalung vorgesehen und auch technisch erforderlich. Der Abzug beträgt S 16.815,53 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Des weiteren ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Position 12 a "Konterlattung" nicht anzuerkennen, da von der Firma eine Sparrenaufdoppelung sowie Distanzlatten als Nachtragsleistung verrechnet wurden. Der Abzug beträgt S 9.054,51 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 15 b "Leichtbetonestrich 5 cm" wurde irrtümlich beim Haus 9 die Fläche der Position 15 a "Feuchtigkeitsisolierung" übernommen.

Dabei wurde es verabsäumt, den 10 cm breiten Randstreifen der Feuchtigkeitsisolierung abziehen. Somit ergibt sich ein Abzug von S 611,09 (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Die Positionen 2 und 3 "Kamin aufmauern" waren laut Angebot in Laufmeter ausgeschrieben, die Abrechnung erfolgte hingegen beim Haus 3 in Kubikmeter. Aus diesem Fehler steht der Firma ein Mehrbetrag von S 857,94 (inkl. Nachlaß, ohne USt) zu.

Wohnhaussanierung

Bei der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseumantelung" wurden die Fensterumrandungen (Faschen) verrechnet. Des weiteren ist für die mehrfarbige Ausführung des Außenputzes eine Aufzahlung in Höhe des Einheitspreises der Position 10.05.07 B gewährt worden.

Die Vorbemerkungen zu den Außenputzarbeiten sagen hiezu aus:

"Kein Anspruch auf Aufzahlung besteht, wenn verschiedene Putzarten oder Färbungen nicht aneinander stoßen oder durch angeordnete Nieten oder Faschen, die mit einer eigenen Position abgerechnet werden, getrennt sind."

Aufgrund dieser Vorbemerkungen besteht nach Ansicht des Landesrechnungshofes kein Anspruch auf die Aufzahlung für die zweifarbige Ausführung im Fensterbereich. Der Abzug beträgt S 88.000,- (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Hingegen wurde der Firma die Verrechnung der Position 10.05.08 C "Aufzahlung für eine Körnung des Dünnpuzzes von 5 mm" nicht anerkannt, obwohl eine 5 mm Körnung ausgeführt wurde. Da dies nach Ansicht

des Landesrechnungshofes zu Unrecht geschah, steht der Firma ein Mehrpreis von S 182.239,18 (inkl.Nachlaß, ohne USt) zu.

Bei der Position 10.05.08 E "Aufzahlung für die Ausführung eines Rollputzes 5 mm" ergibt sich ein Minderbetrag aufgrund des Abzuges des gesamten Faschen-aussenmaßes im Fensterbereich in Höhe von S 24.709,45 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Des weiteren gebührt der Firma ein Aufpreis für die profilierten Fensterumrandungen, da diese in den entsprechenden Ausschreibungspositionen nicht enthalten waren. Der Mehrpreis beträgt S 107.339,89 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Aufgrund dieser neuen Abrechnung hat die Firma insgesamt einen Anspruch auf eine Nachzahlung in Höhe von S 151.246,43 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Nach Mitteilung der Bauvereinigung vom 10.Juli 1992 wird diese Nachzahlung veranlaßt.

FA.MAYREDER

Die Prüfung der zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden vorläufigen Schlußrechnungen ergab folgende Abrechnungsfehler:

Dachgeschoßausbau

Bei der Leistungsbeschreibung der Position 9 "Rigips-Holz-Einfachständerwände 11 cm" wurde hinsichtlich der Abrechnung auf die Position 8 "Rigips-Holz-Einfachständerwände 16,5 cm" verwiesen. Bei dieser Position wird der Abzug der Türen im Ausmaß der Stocklichte ausdrücklich verlangt. Auf diesen Abzug wurde jedoch gemäß Massenaufstellung bei der Position 9 "Rigips-Holz-Einfachständerwände 11 cm" vergessen. Die Rückforderung beträgt S 54.100,70 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 10 "Aufzahlung für Feuchtraumplatten" wurden die Türöffnungen nicht in Abzug gebracht. Das Ausmaß der Minderleistung beträgt S 2.058,-- (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 12 a "Konterlattung" wurden die gesamte Dachschräge und horizontale Decke verrechnet. Gemäß dem Regelschnitt "Dachgeschoßausbau" ist im Bereich der Dachschräge nur eine Streuschalung und keine Konterlattung und im horizontalen Dachbereich eine zweifache Streuschalung anstelle der ausgeschriebenen Konterlattung plus Streuschalung vorgesehen. Des weiteren wurden seitens der Baufirma eine Sparrenaufdoppelung sowie Distanzlatten verrechnet. Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die Konterlattung im Bereich der Dachschräge nicht anzuerkennen ist. Der Abzug beträgt S 19.800,71 (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 12 g "Zangen 8/14" hat die Baufirma anstelle der ausgeschriebenen 8/14 cm Zange 2 äquivalente ausgeführt. Hiefür wurde der Firma von der Bauaufsicht die doppelte Anzahl an Zangen zugestanden. Dies geschah nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht. Der Abzug beträgt S 84.705,08 (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Der Vollständigkeit halber wird noch erwähnt, daß auch andere bei der umfassenden Sanierung beschäftigte Baufirmen doppelte Zangen ausführten und ihnen hiefür keine Mehrleistung zugestanden worden ist.

Die Position 12 d "Heraklith EPV 5 cm", wurde durch Übernahme der Massen der Position 12 a "Konterlattung", die auch den Bereich der Dachschrägen enthalten, abgerechnet. Die EPV-Platten wurden jedoch nur auf den horizontalen Bereich der Decke und nicht auf den Flächen der Dachschrägen verlegt. Der Abzug

beträgt S 21.356,64 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Unter der Nachtragsposition 1/1 wurden Gipskarton-Vorsetzschalen ohne den önormgemäßen Abzug der Türöffnungen verrechnet. Der Abzug beträgt S 8.246,70 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Wohnhaussanierung

Bei der Position 10.05.05 A "Außendämmsystem" wurde bei den Fensterleibungen im Erdgeschoßbereich der ausgeschriebene Dünnschichtputz nicht ausgeführt. Der Abzug beträgt S 23.181,90 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Unter der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung" wurden die Fensterumrandungen (Faschen) verrechnet. Des weiteren ist für die mehrfärbige Ausführung des Außenputzes eine Aufzahlung in Höhe des Einheitspreises der Position 10.05.07. B gewährt worden.

Die Vorbemerkungen zu den Außenputzarbeiten sagen hierzu aus: "Kein Anspruch auf Aufzahlung besteht, wenn verschiedene Putzarten oder Färbungen nicht aneinander stoßen oder durch angeordnete Nieten oder Faschen, die mit einer eigenen Position abgerechnet werden, getrennt sind."

Aufgrund dieser Vorbemerkungen besteht nach Ansicht des Landesrechnungshofes kein Anspruch auf die Aufzahlung für die zweifärbige Ausführung im Fensterbereich. Des weiteren wurde für die horizontalen und vertikalen Faschen (Glattflächen ca. 30 cm breit) eine Aufzahlung bei der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung" und weitere mit dem Einheitspreis der Position 10.05.07 B für die zweifärbige Ausführung gewährt. Für diese Faschen

ist nach Meinung des Landesrechnungshofes lediglich die Aufzahlung für die zweifarbige Ausführung gerechtfertigt.

Hingegen wurde der Firma die Verrechnung der Position 10.05.08 C "Aufzahlung für eine Körnung des Dünnputzes 5 mm" nicht anerkannt, obwohl eine 5 mm Körnung ausgeführt wurde. Da dies nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht geschah, steht der Firma ein Mehrpreis zu.

Des weiteren gebührt der Firma ein Aufpreis für die profilierten Fensterumrandungen, da diese in den entsprechenden Ausschreibungspositionen nicht enthalten waren.

Die Neuberechnung der betroffenen Leistungspositionen ergab folgende Abzüge bzw. Mehrbeträge:

Pos. 10.05.05 A "Außendämmsystem"

- S 18.250,86 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung"

- S 350.014,45 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 A "Aufzahlung für zusätzliche Verdübelung"

- S 843-- (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 C "Aufzahlung für Körnung des Dünnputzes von 5 mm"

+ S 105.933,91 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Pos. 10.05.08 E "Aufzahlung für die Ausführung eines Rollputzes 5 mm"

- S 20.882,78 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Nachtragsangebot "Aufzahlung für zweifarbige Putzausführung"

+ S 124.611,90 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Nachtragsangebot "Leibungsprofilierung"

+ S 220.020,78 (inkl.Nachlaß, ohne USt)

Der Gesamtabzug bei der Baufirma Mayreder, Keil, List und Co beträgt S 129.692,90 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Von der Firma liegt bereits eine schriftliche Erklärung vor, daß dieser Betrag zurückbezahlt wird. Nach Mitteilung der Bauvereinigung ist dies in der Zwischenzeit bereits geschehen.

FA.WILFING

Die Prüfung der zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden vorläufigen Schlußrechnungen ergab folgende Abrechnungsfehler:

Dachgeschoßausbau

Bei der Position 12 c "Isolierung mit Tellwolle 14 cm" liegt durch einen Gedankenfehler eine Fehlverrechnung vor, da die Baufirma die Fläche der Position 12 b "Streuschalung" einfach übernahm, ohne zu berücksichtigen, daß bei dieser Position die Streuschalung im horizontalen Deckenbereich zweifach ausgeführt und daher flächenmäßig doppelt verrechnet wurde. Der Abzug beträgt S 11.480,95 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Hingegen wurden bei der Position 12 e "Rigips-Feuerschutzplatten" die Flächen der Dachschrägen im Bereich der Bäder und WC's zu Unrecht abgezogen.

Aus diesem Mangel hat die Firma einen Anspruch auf einen Mehrbetrag in Höhe von S 12.522,80 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Bei der Position 15 b "Leichtbetonestrich 5 cm" wurden von der Bauaufsicht bei allen Häusern mit Ausnahme des Hauses 16 die von der Baufirma doppelt verrechneten Fußbodenflächen, die nach Firmenansicht

aufgrund des teilweisen 10 cm stark ausgeführten Estriches gerechtfertigt erscheinen, auf die Hälfte reduziert. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes trifft diese Reduzierung auch beim Haus 16 zu und ist daher ein Abzug von S 2.640,61 (inkl. Nachlaß, ohne USt) vorzunehmen.

Wohnhaussanierung

Unter der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung" wurden die Fensterumrandungen (Faschen) verrechnet. Des weiteren ist für die zweifarbige Ausführung des Außenputzes eine Aufzahlung in Höhe des Einheitspreises der Position 10.05.07 B gewährt worden.

Die Vorbemerkungen zu den Außenputzarbeiten sagen hierzu aus:

"Kein Anspruch auf Aufzahlung besteht, wenn verschiedene Putzarten oder Färbungen nicht aneinander stoßen oder durch angeordnete Nieten oder Faschen, die mit einer eigenen Position abgerechnet werden, getrennt sind."

Aufgrund dieser Vorbemerkungen besteht nach Ansicht des Landesrechnungshofes kein Anspruch auf die Aufzahlung für die zweifarbige Ausführung im Fensterbereich. Des weiteren wurde für die horizontalen Gesimse eine Aufzahlung bei der Position 10.05.07 B "Aufzahlung für Gesimseummantelung" und eine weitere mit dem Einheitspreise der Position 10.05.07 B für die zweifarbige Ausführung gewährt. Für diese Faschen ist nach Meinung des Landesrechnungshofes lediglich die Aufzahlung für die Gesimseummantelung und nicht für die zweifarbige Ausführung gerechtfertigt.

Der Abzug beträgt S 206.549,74 (inkl. Nachlaß, ohne USt).

Nach Meinung des Landesrechnungshofes steht der Firma aber die Verrechnung der Pos. 10.05.08 E "Aufzahlung für die Ausführung eines Rollputzes 5 mm" zu, da diese auch ausgeführt wurde. Der Mehrpreis beträgt S 221.165,03 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Des weiteren gebührt der Firma nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine Aufzahlung für die Profilierung der Fensterleibungen. Der diesbezügliche Mehrpreis lautet S 158.993,40 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Aufgrund dieser neuen Abrechnung hat die Firma insgesamt Anspruch auf eine Nachzahlung in Höhe von S 173.608,69 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Nach Mitteilung der Bauvereinigung wird diese Nachzahlung veranlaßt.

Abschließend wird zu den Baumeisterarbeiten festgestellt, daß die Bauaufsicht bemüht war, eine kostengünstige Abrechnung für die Mieter zu erstellen und dabei aber Leistungen, die den Firmen eindeutig zugestanden sind, nicht anerkannt hat. Dies spiegelt sich auch im Prüfergebnis wider. Trotz des Entfalls bzw. der Reduktion etlicher Leistungen liegt die nun vorliegende Gesamtabrechnung der Baumeisterarbeiten um ca. S 124.000,- höher als die ursprüngliche.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß es primär die Aufgabe der Bauaufsicht ist, eine korrekte Abrechnung nach bestem Wissen und Gewissen - weder firmenfreundlich noch firmenfeindlich - zu erstellen.

2.2 TISCHLER

Im Kapitel 1.3 (Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges) wurde bereits erläutert, daß die Arbeiten an 2 Firmen vergeben wurden.

Den Bereich des Dachgeschoßausbaues erhielt die Firma Tiefengraber, Kindberg, und den der Wohnhaussanierung die Firma Zöscher, Mürzhofen.

Dachgeschoßausbau

Die Überprüfung der vorliegenden Schlußrechnungen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Wohnhaussanierung

Bei der Überprüfung der vorliegenden Schlußrechnungen stellte sich heraus, daß neben der Firma Zöscher auch die Firmen Tiefengraber, Zach und Portas Leistungen erbrachten. Nach Auskunft der Bauaufsicht konnten sich die Mieter die Produkte für die Wohnungen bei den Firmen ihrer Wahl bestellen, d.h. es bestand keine Bindung, die Leistungen des Billigstbieters in Anspruch zu nehmen. Die Mieter können des weiteren zu bestimmten Leistungen, wie z.B. neue Wohnungseingangstüren, nicht verpflichtet werden. Dieser Umstand führt dazu, daß in ein und demselben Haus die unterschiedlichsten Wohnungseingangstüren vorzufinden sind. Die Optik spricht für sich. Nach Mitteilung der Bauvereinigung werden die Türen anläßlich eines Mieterwechsels passend ausgetauscht werden. Außerdem wurde organisatorisch vorgesorgt, daß in Hinkunft die Einheitlichkeit gewahrt werden kann (Beilage 9).

Die Überprüfung der von der Firma Zöscher verrechneten Leistungen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen. Bei den Rechnungen der übrigen Firmen handelt es sich um freihändige Vergaben der Mieter an die jeweilige Firma, die vom Landesrechnungshof nicht geprüft wurden.

2.3. FLIESENLEGER

Den Auftrag für die Bereiche Dachgeschoßausbau und Wohnhaussanierung erhielt die Firma "Fliesen Markt" (Franz Ablasser), Mitterdorf.

Die Prüfung der vorliegenden Abrechnungen zeigt, daß eine Vielzahl von Regieleistungen vorliegen. Nach Auskunft der Bauaufsicht beziehen sich diese Regieleistungen größtenteils auf Ausbesserungsarbeiten nach Beschädigungen, auf Ausgleichsarbeiten bei unebenen Rigipswänden, auf zu hoch versetzte Gullys usw., d.h., daß diese Arbeiten von anderen verursacht worden sein mußten und daher von diesen zu tragen wären.

Es mußte jedoch festgestellt werden, daß die Verursacher mit diesen Kosten nicht belastet wurden.

Weitere Mängel wurden nicht vorgefunden.

2.4. KUNSTSTOFFFENSTER

Die Leistungen für die Bereiche Dachgeschoßausbau und Wohnhaussanierung wurden an die Firma J. u. J. Feichter, St.Lorenzen, vergeben.

Es kann festgestellt werden, daß die verrechneten Leistungen erbracht wurden und somit keine Abrechnungsmängel vorliegen.

2.5. MALER

Wie bereits im Kapitel 1.3 (Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges) ausgeführt, erhielt den Auftrag für den Dachgeschoßausbau die Firma Ropin, Kapfenberg, und für die Wohnhaussanierung die Firma Lang, Kapfenberg.

Dachgeschoßausbau

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab keinen Mangel.

Wohnhaussanierung

Die Prüfung bezog sich nur auf die ausgeschriebenen Leistungen und nicht auf die Regiearbeiten in den einzelnen Wohnungen, da diese von den betroffenen Mietern bestätigt wurden. Die Kontrolle der verrechneten Leistungen ergab keine Beanstandungen.

2.6. BODENLEGER

Den Auftrag für den Dachgeschoßausbau und die Wohnhaussanierung erhielt die Firma C.A. Schmidt, Kapfenberg. Bei den vorliegenden Rechnungen wurden keine Abrechnungsmängel vorgefunden.

2.7. JALOUSIEN

Mit der Lieferung und Montage der Jalousien wurde sowohl beim Dachgeschoßausbau als auch bei der Wohnhaussanierung die Firma Glaszentrum Kohlhauser, Kapfenberg, beauftragt.

Die Prüfung der vorliegenden Rechnungen ergab keine Beanstandungen.

2.8 SPENGLER

Wie bereits im Kapitel 1.3 (Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges) erläutert, wurden die Spenglerarbeiten von der "Regiegruppe" der Wohnbauvereinigung ausgeführt.

In den vorliegenden Rechnungsordnern wurden zwar Endabrechnungen für die einzelnen Häuser (Beilage 10/1-10/3) vorgefunden, jedoch fehlen die dazugehörigen Massenermittlungen samt Aufmaßplänen. Es lagen lediglich Material- und Regiestundenausweise vor.

Der Landesrechnungshof ersuchte innerhalb eines Zeitraumes von sechs Wochen mehrmals, eine überprüfbare Massenermittlung vorzulegen. Für ein Haus wurde von der "Regiegruppe" eine "Massenaufstellung" (Beilage 11) geliefert, die lediglich die in der Schlußrechnung verrechneten Positionsmassen auflistet.

Zu dieser Aufstellung ist festzustellen, daß die "Regiegruppe" entweder nicht in der Lage ist, eine überprüfbare Massenaufstellung zu erstellen oder nicht gewillt ist, die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen zu liefern.

Erst nach massiven Druck wurde bei der mit dem Wohnbauträger durchgeführten abschließenden Prüfungsbesprechung eine neuerliche Massenaufstellung mit einer Aufmaßskizze für das Haus 2 vorgelegt, die größtenteils nachvollziehbar war. Der Vollständigkeit halber wird hiezu bemerkt, daß diese Massenaufstellung unter Mithilfe der Bauaufsicht erstellt worden ist. Der Wohnbauträger sagte zu, daß auch für die übrigen Häuser eine dementsprechende Aufstellung und neuerliche Abrechnung erstellt wird. Dies ist nach einer Mitteilung der Bauvereinigung in der Zwischenzeit geschehen. Die richtiggestellten Rechnungen sind Bestandteil der Endabrechnung.

III. 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).

Vorab wird generell bemerkt, daß die Abrechnungsunterlagen, wie im Bericht bereits mehrfach erwähnt, auch für den haustechnischen Bereich noch nicht zur Gänze fertiggestellt waren und somit noch nicht als endgültig (vorlagereif) betrachtet werden konnten.

So mußte der Landesrechnungshof während seiner Prüfung u.a. feststellen, daß, bedingt durch die hausweise Abrechnung (insgesamt rund 65 Ordner) und der dadurch notwendigen Vielzahl von Kopien, offensichtlich beim Kopieren Seiten ausgelassen wurden. Diese fehlenden Seiten konnten jedoch aus anderen Ordnern oder von den Originalen rekonstruiert werden.

1. PLANUNG

Die Planungen sind laut Aussage der Wohnbauvereinigung Eigenplanungen, wobei die Heizungs- und Sanitärplanung sowie deren Ausschreibungstexte von einem Technischen

Büro (Ing. Gerd Hinterseer, 8605 Kapfenberg) verfaßt wurde. Positiv kann festgehalten werden, daß im Rahmen der Verrechnung der generellen Planungskosten der Wohnbauvereinigung für die Projektierung und Bauaufsicht der haustechnischen Anlagen keine Extrahonorare in Rechnung gestellt wurden. Die Kosten des Technischen Büros in der Höhe von rund S 185.000,-- zuzügl. USt (inklusive Bauaufsichtskosten) wurden von der Wohnbauvereinigung übernommen.

Zur Bedarfsermittlung (welche Mieter bei "der umfassenden Sanierung" Gasetagenheizungen eingebaut haben wollen) ist festzustellen, daß die Wohnbauvereinigung sichtlich bemüht war, den Bedarf frühzeitig und umfassend zu erheben. Bedingt durch Mieterwechsel, Bevölkerungsstruktur (teilweise ältere Mieter) waren zahlreiche Nachnennungen von Gasetagenheizungen erforderlich, diese wurden jedoch bei der Anzahl der auszuschreibenden Heizungen von der Wohnbauvereinigung relativ gut geschätzt und berücksichtigt.

Zur Qualität der Planungen und Ausschreibungen stellt der Landesrechnungshof fest:

1.1 Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

Die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (sowohl für den Dachgeschoßausbau als auch für die Sanierung) wurde im großen und ganzen dem zu diesem Zeitpunkt üblichen Standard im sozialen Wohnbau und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt. Positiv kann festgehalten werden, daß Projektpläne

für den Dachgeschoßausbau vorhanden und nachvollziehbar sind.

Die Ausschreibung der Heizungsinstallationsarbeiten für die Sanierung der Altwohnungen wurden den Wohnungsgrundtypen entsprechend (vier verschiedene Wohnungsgrundtypen) geplant und ausgeschrieben, und zwar

Typ 1, Haus Nr. 1,3,4,5,7,8,9,15,16,22,23,25, 27,29,

Typ 2, Haus Nr. 2,10,11,14,17,18,19,20,21,24,31,

Typ 3, Haus Nr. 6 und 12,

Typ 4, Haus Nr. 13.

Kritik muß insofern geäußert werden, als bei den meisten ausgeschriebenen Materialien (Fabrikate), so z.B. bei den Heizkörpern, Heizkörperventilen, Regelungsanlagen, Gasthermen etc., die Zusätze "... oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." vergessen wurde.

Der Landesrechnungshof muß darauf drängen, daß eine solche Wahlmöglichkeit künftig eingeräumt wird.

Zu kritisieren ist weiters, daß die Textierung für die erforderlichen Stemmarbeiten bei den "Rohrleitungen", bei der "Erdgasversorgung" sowie bei den "Kalt- und Warmwasserleitungen" (Dachgeschoßausbau und Sanierung betreffend) unterschiedlich abgefaßt ist:

** Text a)

"Alle **erforderlichen Nachstemmarbeiten** für Schlitz und Durchbrüche sind durch den Installateur herzustellen und daher **einzurechnen**."

Text b)

"Alle **erforderlichen Stemmarbeiten** für Schlitz und Durchbrüche sind durch den Installateur herzustellen und daher **einzurechnen**".

Text c)

"Alle **erforderlichen Stemmarbeiten** für Schlitz- und Durchbrüche sind, **soweit nicht ausgespart**, durch den Installateur herzustellen und daher **einzurechnen**".

Auf die Problematik dieser unterschiedlichen Textierung wird im Abschnitt "Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten" noch gesondert eingegangen.

1.2 Planung der Elektroinstallationsausschreibung

Die Planung und Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten umfaßt neun Untergruppen:

- 1) Verteileranlage (Erneuerung der "Stockwerkverteiler" sowie "Hausanschlußkästen")
- 2) Erdungsanlage (für Potentialausgleich)
- 3) Steigleitung (EVU, Steuerleitung und Wohnungszuleitung)
- 4) Allgemeininstallation (Stiegenhäuser, Keller etc.)
- 5) Wohnungsinstallation für Wohnung DG (Neuinstallation)
- 6) Wohnungsinstallation für bestehende Wohnungen
- 7) Klingel- und Torwechselsprechanlage
- 8) Telefon- und Antennenleerverrohrung
- 9) Demontagearbeiten (der alten Stockwerkverteiler und Steigleitungen)

Pläne sowie Massenermittlungsblätter waren den Akten nicht zu entnehmen. Auf Befragen teilte die verantwortliche Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung mit, daß einige für die Sanierung typische Wohnungen besichtigt wurden und daß die Massen auf Skizzenblätter (Handskizzen -vor Ort) aufgelistet und für alle Wohnungen hochgerechnet wurden. Diese Skizzenblätter seien allerdings bei Umbauarbeiten in der Wohnbauvereinigung (Umsiedlung von Lagerräumen) in Verlust geraten. Eine komplette Einzelaufnahme jeder Wohnung sei aus Kostengründen und Zeitmangel nicht erfolgt, auch könne eine genaue Leitungsführung (und damit exakte Längen) erst im Zuge der Umbauarbeiten fixiert werden. Diese letztere Aussage der Wohnbauvereinigung erscheint dem Landesrechnungshof als plausibel.

Kritik am Ausschreibungstext muß insofern geäußert werden, als verschiedene Leistungen nicht exakt genug beschrieben wurden.

So heißt es z.B. im Abschnitt 6 "Wohnungsinstallation für bestehende Wohnungen":

"Wohnungsinstallation für 6 Stück bestehende Wohnungen

Die bestehende Wohnungsinstallation, insbesondere die Schutzmaßnahme, ist zu überprüfen. Gegebenenfalls ist die Installation zu erneuern oder nur der Schutzleiter im vorhandenen Rohr nachzuziehen.

- | | | |
|--|-----------|---|
| 1. Überprüfung der bestehenden Wohnungsinstallation. | | |
| | Pauschale | S |
| 2. Schutzleiter im bestehenden Rohrsystem nachziehen und anschließen | je lfm | S |
| 3. Auswechseln der Steckdosen ohne Schutzleiter durch Schuko-Steckdosen. | je Stück | S |

SUMME POS. 6) Wohnungsinstallation für bestehende Wohnungen	Stück	S
---	-------	---

=====

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist diese Leistungsbeschreibung für die Sanierung einer bestehenden Elektroinstallation unzureichend.

Insbesondere ist die Überprüfung der bestehenden Wohnungsinstallation (worin die Überprüfung konkret zu bestehen hat, ob z.B. die Bestandsaufnahme des Altbestandes inkludiert ist, ob das Zeichnen von neuen Plänen inkludiert ist, etc.) ungenügend determiniert. Die zuvor erwähnte "Erneuerung der Installation" fehlt überhaupt.

Auf die Problematik der ungenügenden Textierung wird im Abschnitt "Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten" noch gesondert eingegangen.

Positiv vermerkt der Landesrechnungshof, daß die Wohnbauvereinigung inzwischen die vorangeführten Ausschreibungsmängel selbst erkannt hat und elektrotechnische Planungen (wie bei Neubauten) nun auch bei Sanierungsmaßnahmen durch Fachkundige (Technische Büros) durchführen läßt (so z.B. beim Bauvorhaben Sanierung Thörl-Palbersdorf oder Kapfenberg-Leharweg etc.).

Es ist daher zu erwarten, daß die in diesem Bericht aufgezeigten Planungsmängel künftig nicht mehr auftreten.

2. AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Die haustechnischen Arbeiten wurden teils beschränkt, teils öffentlich ausgeschrieben, teils wurden Angebote eingeholt.

Die Ausschreibungen gliedern sich im einzelnen wie folgt:

Elektroinstallationsarbeiten

Die Ausschreibungen wurden hausabschnittsweise getrennt:

Drei beschränkte Ausschreibungen vom 18. April 1988:

Haus Nr. 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,

Haus Nr. 13,15,17,19,

Haus Nr.21,23,25,27,29,31.

Zwei beschränkte Ausschreibungen vom 9. Mai 1988:

Haus Nr.3.

Haus Nr.1,5,7,9,11.

Die Blitzschutzanlagen wurden zunächst mit den Spenglerarbeiten mitausgeschrieben, da das Anbotergebnis jedoch zu hoch war, wurden sie neuerlich beschränkt, allerdings alleine ausgeschrieben:

Beschränkte Ausschreibung vom 29. März 1989,

Haus Nr.1 bis 31.

Die Gemeinschaftsantennenanlage wurde ebenfalls hausabschnittsweise ausgeschrieben.

Beschränkte Ausschreibung vom 3. April 1989:

Haus Nr. 13,15,17,19,21,23,25,27,29,31

Haus Nr. 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24

Haus Nr. 1,3,5,7,9,11

Die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden getrennt für Dachgeschoß und Sanierung ausgeschrieben:

Beschränkte Ausschreibung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten für die Dachgeschoßausbauten vom 18. Mai 1988.

Öffentliche Ausschreibung der Gasetagenheizungsanlagen (Sanierung) vom 21. März 1989.

Zu den Vergaben selbst wird festgehalten, daß der im Bericht schon aufgezeigte "Freiraum" hinsichtlich der Wertgrenzen von Ausschreibungen (ob überhaupt, ob beschränkt oder öffentlich) auch auf den haustechnischen Bereich zutrifft.

So wurden z.B. auch Leistungen über S 2 Millionen beschränkt ausgeschrieben (Installationsarbeiten, Haus 2 bis 24; netto S 2,3 Millionen).

Die im Bericht unter Pkt. A.1.3 (S 16 f) getroffenen Feststellungen treffen auch für den haustechnischen Bereich zu.

Die haustechnischen Vergaben sind für den Landesrechnungshof bis auf eine Ausnahme nachvollziehbar.

Die Ausnahme ist:

- * Die "Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten", Dachgeschoßausbauten, Haus 1 - 31

Den Protokollblättern über die Eröffnung bzw. die Prüfung der beschränkten Heizungs- und Sanitärinstallationsausschreibung (Dachgeschoßausbauten) ist zu entnehmen, daß diese Arbeiten jeweils getrennt ausgeschrieben waren.

Es haben drei Firmen Anbote abgegeben, wobei eine Firma lediglich die Heizungsinstallationsarbeiten angeboten hatte. Aus dem Protokollblatt über die Prüfung dieser beschränkt ausgeschrieben Arbeit geht hervor, daß diese Firma sowohl bei Anbotöffnung als auch nach rechnerischer Anbotsprüfung billigstbietende Firma war

(Preisdifferenz zur zweitbietenden Firma S 122.679,- zuzüglich USt - das sind rund 7 %).

Dem Protokollblatt ist nicht zu entnehmen, wann und durch wen diese Prüfung erfolgt ist. In der Bestbieterermittlung (Reihung der Bieter) scheint diese billigstbietende Firma überhaupt nicht mehr auf. Das Anbot dieser billigstbietenden Firma sowie die Anbotskuverts aller anbietenden Firmen konnten dem Landesrechnungshof während der Prüfung nicht vorgelegt werden.

Auf Befragen teilte die verantwortliche Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung mit, daß auch diese Unterlagen, wie im Bericht schon erwähnt, im Zuge von Umbauarbeiten und Umsiedlung von Lagerräumen offensichtlich in Verlust geraten seien. im übrigen sei - soweit erinnerlich - das Billigstbieteranbot ausgeschieden worden, weil es unvollständig gewesen sei.

Aufgrund der fehlenden Anmerkungen im Protokollblatt über die Unvollständigkeit des Angebotes sowie dem Fehlen des Angebotes selbst, kann die Vergabe dieser Professionistenarbeiten vom Landesrechnungshof nicht nachvollzogen werden.

Zur beschränkten Ausschreibung über die "Errichtung der Gemeinschaftsantennenanlagen" ist festzuhalten, daß die Anbotskuverts dem Landesrechnungshof ebenfalls nicht vorgelegt werden konnten. Auch hier wurde von der verantwortlichen Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung der "offensichtliche Verlust" auf die Umsiedlung von Lagerräumen zurückgeführt.

Wenngleich diese Vorgänge bei der Leistungsvergabe kritikwürdig sind, so muß nochmals darauf verwiesen werden, daß die Wohnbauvereinigung zum damaligen Zeitpunkt nicht verpflichtet war, bei Sanierungsmaßnahmen

Vergabevorschriften einzuhalten. Ob allerdings die Vorgangsweise im Sinne des bei der Prüfung jedenfalls zu beachtenden Prinzips der "Wirtschaftlichkeit" liegt, mag im Hinblick auf die nicht nachvollziehbare Kontrolle der Bestbieterermittlung dahingestellt bleiben.

3. AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Eine stichprobenweise Prüfung der Arbeitsausführung sowie der Abrechnungen (mit Schwerpunkt der Häuser Nr. 3,9,17,24) ergab folgendes:

3.1 Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten

Die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten wurden im großen und ganzen (bis auf geringfügige Schönheitsfehler) den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt. Zur Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß Aufmaßblätter sowie Ausführungspläne in ausreichendem Ausmaß vorhanden waren, ein Nachvollziehen des Aufmaßes war damit gegeben. Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab bis auf eine Ausnahme keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung.

Die Ausnahme betrifft die schon im Bericht unter "Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten" erwähnte unterschiedliche Textierung der Stemmarbeiten von Rohrleitungen. Hier heißt es beispielsweise bei den Heizungsinstallationsarbeiten Dachgeschoßausbau, Position 4.0 "Erdgasversorgung" (hauptsächlich im Stiegenhausbereich):

"Alle erforderlichen Stemmarbeiten für Schlitz und Durchbrüche sind durch den Installateur herzustellen und daher einzurechnen."

Andererseits heißt es in dieser Ausschreibung unter 3.0 "Rohrleitungen und Zubehör" (hauptsächlich bei der Wohnungsinstallation-Warmwasserverteilung):

"Alle erforderlichen Nachstemmarbeiten für Schlitz und Durchbrüche sind durch den Installateur herzustellen und daher einzurechnen." (Unterstreichung durch den Landesrechnungshof)

Bei der Sanitärinstallationsausschreibung heißt es unter Punkt 2.0 "Kalt- und Warmwasserleitungen" (sowohl im Stiegenhausbereich als auch in den Wohnungen):

"Alle erforderlichen Stemmarbeiten für Schlitz und Durchbrüche sind soweit nicht ausgespart durch den Installateur herzustellen und daher einzurechnen."

Bei der Ausschreibung der Gasetagenheizungen (Sanierung) ist die Textierung einheitlich und lautet:

"Alle erforderlichen Nachstemmarbeiten für Schlitz und Durchbrüche sind durch den Installateur herzustellen und daher einzurechnen." (Unterstreichung durch den Landesrechnungshof)

Die unterschiedliche Textierung ("Stemmarbeiten" und "Nachstemmarbeiten") innerhalb einer Ausschreibung wurde sichtlich von den ausführenden Firmen bei ihren Kalkulationen übersehen, da für nicht vergleichbare Leistungen (z.B. Halbzollrohre) derselbe Lohnanteil eingesetzt wurde.

Tatsächlich wurde von den ausführenden Baufirmen beim Dachgeschoßausbau unter Pos. 5 "Schlitz stemmen" verrechnet

"Schlitze stemmen für Gasleitungen im Stiegenhaus" bzw. "Schlitze stemmen für Wasser- und Gasleitungen im Stiegenhaus").

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß das Stemmen von Gasleitungen im Stiegenhaus bei strenger Auslegung der Ausschreibungstexte durch die ausführende Heizungsinstallationsfirma durchgeführt hätte werden müssen.

Auf Befragen teilte die verantwortliche Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung mit, daß immer vorgesehen war, auch die Schlitze für die Gasleitungen im Stiegenhaus durch die Baufirma stemmen zu lassen. Dies wurde auch den Firmen bei den Baubesprechungen so mitgeteilt.

Diese Aussage erscheint dem Landesrechnungshof, auch unter dem Aspekt der zuvor erwähnten angebotenen gleichen Preise für "unterschiedliche Leistungen", plausibel.

Ein nachträgliches Aufteilen der Stemmkosten im Stiegenhaus für Gasleitungen bzw. für Wasserleitungsrohre (eventueller Preisabzug bei der Installation der Erdgasversorgung) wäre aus den zuvor erwähnten Gründen (mündliche Aussage der Bauaufsicht) wohl auch nicht haltbar. Der Landesrechnungshof empfiehlt jedoch dringend, künftig auf eine einheitliche Textierung von vergleichbaren Leistungen zu achten. Dies wurde von der Wohnbauvereinigung bereits zugesagt.

Bei der stichprobenweisen Kontrolle der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten beim Haus 9 mußte festgestellt werden, daß auch die Sanitäreinrichtung des in diesem Haus befindlichen Geschäftes (Friseur) enthalten war. Gemäß den Richtlinien für Sanierungen sind jedoch nur Kosten für Wohnungen förderungsfähig. Mit dieser Tatsache vom Landesrechnungshof konfrontiert, hat die Wohnbauvereinigung zugesagt in der endgültigen

Rechnungsaufstellung diese sichtlich irrtümlich mitaufgenommenen Kosten herauszunehmen.

Es wird der Rechtsabteilung 14 vom Landesrechnungshof empfohlen bei Kontrolle der Abrechnung auf die Einhaltung dieser Zusage zu achten.

Trotz zuvor geäußerter Kritik kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die Ausführung und Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten im großen und ganzen als positiv zu werten sind.

Der Landesrechnungshof führt die Genauigkeit beim Aufmaß und das Fehlen von groben Ausführungsmängel auf die Tatsache zurück, daß die Aufmaß- und Abrechnungskontrollen zum überwiegenden Teil durch einen Fachkundigen, in diesem Fall durch den Planer selbst, durchgeführt wurde.

Ein geringer Teil dieser Aufmaß- und Abrechnungskontrollen wurde durch die Wohnbauvereinigung selbst (durch die für den Bau verantwortlich zeichnende Bauaufsicht) durchgeführt, auch hier konnten keine groben Mängel festgestellt werden.

3.2 Elektroinstallationsarbeiten und Gemeinschaftsantennenanlage

Die gesamten Elektroinstallationsarbeiten sowie die Errichtung der Gemeinschaftsantennenanlagen wurden jeweils durch drei Firmen durchgeführt.

Gemeinschaftsantennenanlage:

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung der Gemeinschaftsantennenanlagen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Geringfügige Kritik ist jedoch bei der Abrechnung bei zwei von den drei ausführenden Firmen zu äußern.

Einerseits mußte bei einem Anlagenschema festgestellt werden (Haus 10 und 12 betreffend), daß ein "Stichabzweiger" sowohl typenmäßig als auch situierungsmäßig nicht richtig dargestellt wurde. Andererseits ist bei zwei der zuvor zitierten beanstandeten Abrechnungen festzustellen, daß die sogenannten Antennenanschlußleitungen (d.s. die Leitungen von den Stich- bzw. Stammabzweigern im Dachgeschoß bis zu den Antennensteckdosen in den Wohnungen) als sogenannte mittlere Pauschale Auslaßlänge (ca. 25 Meter Koaxialkabel pro Antennensteckdose) verrechnet wurden.

Aufgrund fehlender Verlegepläne (die Wohnungszuleitungen sind jeweils hausaußenseitig unter der Wärmedämmfassade verlegt) sowie fehlender Materialscheine ist das Aufmaß für den Landesrechnungshof im einzelnen nicht nachvollziehbar. Auf Befragen teilte die verantwortliche Bauaufsicht mit, daß während der Verlegung ca. 10 Antennenauslässe nachgemessen und die Auslaßlängen gemittelt wurden. Aus Gründen der sonst sehr aufwendigen maßlichen Darstellung von rund 230 Auslässen hätte man diese einfachere Abrechnungsart einvernehmlich gewählt. Dem Landesrechnungshof erscheint (nach stichprobenweiser Prüfung) diese Aussage sowohl von der Länge der Auslässe als auch von der Argumentation her als plausibel. Er muß jedoch darauf drängen, daß bei künftigen Ausschreibungen bzw. Angeboten und Aufträgen so ein vereinfachter Abrechnungsmodus auch textlich und damit rechtlich fixiert wird.

Elektroinstallationsarbeiten:

Die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten sowie deren Abrechnung gibt ebenfalls bei zwei der drei ausführenden Firmen in mehreren Punkten Anlaß zur Kritik (Es sind dies die beiden selben Firmen, die auch geringfügig bei der Abrechnung der Gemeinschaftsantennenanlage kritisiert wurden.):

In den Vorbemerkungen der Leistungsverzeichnisse der Elektroinstallationsarbeiten heißt es unter Punkt 14.)

"Montageüberwachung ist durch einen Ingenieur oder Techniker des Auftragnehmers mindestens einmal wöchentlich durchzuführen.

Über jede Montageinspektion ist eine Aktennotiz mit folgenden Vermerken anzufertigen: Personenanzahl der Montagegruppe, erforderliche Hilfeleistungen, bes. Montageschwierigkeiten, Fortschritt der Montage."

Es heißt weiters unter Punkt 21.)

"Den Aufmaßen sind die Maßangaben der Ausführungspläne zugrunde gelegt. Fehlen solche, so sind die Abrechnungszeichnungen beizugeben. Aufmaße verdeckt eingebauter Arbeiten, die nicht nach Plan ermittelt werden können, sind unmittelbar nach Ausführung festzustellen und zur Anerkennung vorzulegen. Bei verspäteter Vorlage gilt das Ermessen des Auftraggebers."

Wie im Bericht schon unter "Planung der Elektroinstallationsarbeiten" kritisiert, wurden die Leistungen der "Überprüfung der bestehenden Wohnungsinstallationen" nur ungenügend erfaßt. Unter diesem Aspekt scheint dem Landesrechnungshof die Beachtung und Einhaltung des o.a. Punkt 14.) u.a. auch als Nachweis für eine solche (sicherheitstechnische) Überprüfung besonders wichtig.

Lediglich eine der drei ausführenden Firmen ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes dieser Überprüfungspflicht auch sichtlich ausreichend nachgekommen und

ist dies in den Abrechnungsunterlagen dieser Firma durch Montageberichte, genaue Materialaufstellungen etc. ausführlich dokumentiert. So heißt es z.B. im Montagebericht Haus 17, Wohnung "Familie Luster", unter "Mängel: Im Wohnzimmer bei einer Schukosteckdose kein Schutzleiter (Stegleitung), Kunde läßt Schukosteckdose nicht demontieren oder Installation erneuern." Diese Firma ist damit ihrer "Warnpflicht" als Unternehmer in ausreichendem Maße nachgekommen. Dem Prüfbericht ist weiters zu entnehmen, daß die Schutzmaßnahme (Fehlerstromschutzschalter) auf ihre Wirksamkeit mit einem "BBC-Revitester-100" überprüft und in Ordnung befunden wurde. Es wurde die Berührungsspannung sowie der Auslösenennstrom gemessen und festgehalten.

Diese ausführliche Überprüfung kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

Den Abrechnungsunterlagen dieser Firma ist weiters zu entnehmen, daß verschiedene Leistungen die Sanierung der bestehenden Elektroinstallationen betreffend in Regie geleistet wurden, jedoch wurden von der Bauaufsicht lediglich die Preise für Neuinstallationen zugebilligt.

Dies dokumentiert das Bemühen der Bauaufsicht, ihren Pflichten ausreichend nachzukommen, stellt jedoch nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine unzumutbare Härte gegenüber der ausführenden Firma dar. Von der Bauaufsicht wurde jedoch übersehen, daß beim pauschal abgerechneten Wohnungsverteiler ein Fehlerstrom- sowie ein Leitungsschutzschalter nicht zur Ausführung gelangte.

Im gegenständlichen Fall (Haus 17, "Wohnung Matzinger") heben sich die Mehr- und Minderleistungen im Wert von rund S 710,- (zuzüglich USt) auf.

Bei der stichprobenweisen Prüfung anderer Wohnhäuser (die anderen beiden ausführenden Firmen betreffend) mußte der Landesrechnungshof mehrere Ausführungs- und Abrechnungsmängel feststellen:

- * Verschiedene Leistungen (Leitungslängen, Leitungsquerschnitte, Anzahl von Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter) konnten nicht ausreichend nachvollzogen werden.
- * Verschiedene bestehende Installationsmängel (Verlegung von Leitungen in Kaminwänden, roter Schutzleiter, ungenügende Stromkreisabsicherungen etc.) wurden den Mietern nicht oder nicht nachweislich mitgeteilt. Die Firmen sind somit ihrer "Warnpflicht" als Unternehmer" nicht ausreichend nachgekommen.

Diese o.a. teilweise sicherheitstechnischen Mängel wurden bereits während der Prüfung vom Landesrechnungshof der Wohnbauvereinigung und von dieser wiederum den ausführenden Firmen mitgeteilt.

Positiv vermerkt der Landesrechnungshof, daß über Betreiben der Wohnbauvereinigung die ausführenden Firmen die erkannten sicherheitstechnischen Mängel sofort und kostenlos behoben haben.

Auf Befragen teilte bei der gemeinsamen Begehung eine Firma mit, daß gerade bei einem vom Landesrechnungshof überprüften Häuserblock Leute eingesetzt waren, die, wie sich zwischenzeitlich herausstellte, nicht zuverlässig waren und auch inzwischen entlassen wurden. Diese Firma erklärte sich überdies über Betreiben der Wohnbauvereinigung sofort bereit, ihre gesamten Leistungen neuerlich zu überprüfen und ein prüffähiges

neues Aufmaß sowie ausreichende Prüfprotokolle der Wohnbauvereinigung vorzulegen.

Aufgrund vorangeführter Fakten kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die verantwortliche Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung zwar sichtlich bemüht war, ihren Pflichten nachzukommen, sie jedoch fachlich überfordert war, die im Bericht aufgezeigten Mängel selbst zu erkennen.

Positiv vermerkt der Landesrechnungshof, daß die Wohnbauvereinigung zugesagt hat, die zu erwartenden neuen Abrechnungen auf ihre Kosten durch einen Fachkundigen (Technisches Büro) neuerlich (zumindest stichprobenweise) überprüfen zu lassen.

Es wird der Rechtsabteilung 14 empfohlen, bei der Vorlage der Endabrechnung auf die dementsprechenden Prüfvermerke (durch Fachkundige - Technisches Büro) zu achten.

Mangels der zuvor erwähnten fehlenden ausreichenden Überprüfungsbefunde hat der Landesrechnungshof aus sicherheitstechnischen Gründen mittels eines Meßgerätes die Schutzmaßnahmen (Auslösung des Fehlerstromschutzschalters) selbst überprüft. Bei dieser Überprüfung (rund 15 Wohnungen) konnte ein ordnungsgemäßes Auslösen der Fehlerstromschutzschalter festgestellt werden.

3.2.1 Blitzschutzanlagen

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Positiv kann festgehalten werden, daß ausführliche Aufmaßpläne und Ausführungsunterlagen nachvollziehbar vorhanden waren.

4. ANSCHLUSSARBEITEN UND ANSCHLUSSKOSTEN DES ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

Die Dachgeschoßausbauten stellen einen sogenannten Anschluß an ein bestehendes Niederspannungsnetz dar. Die dafür in Rechnung gestellten Pauschalsätze entsprechen der "Tarif- und Anschlußpreisverordnung".

Bei der Sanierung der bestehenden Wohnungsinstallationen sind lediglich Kosten für Umklemmarbeiten sowie Demontagen und Neumontagen von Zähleranlagen angefallen. Die Überprüfung dieser Kosten ergab ebenfalls keinen nennenswerten Anlaß zu Beanstandungen.

Abschließend vermerkt der Landesrechnungshof, daß die Wohnbauvereinigung inzwischen selbst erkannt hat, daß nicht nur für die Planung, sondern auch für die Bauüberwachung und Abrechnung von elektrotechnischen Anlagen besondere Fachkenntnisse nötig sind. Die Wohnbauvereinigung läßt daher seit geraumer Zeit sowohl Planungen als auch Abrechnungen und Bauüberwachungen elektrotechnischer Art nur mehr durch Fachkundige (Technische Büros) durchführen. Es ist daher zu erwarten, daß die in diesem Bericht aufgezeigten Abrechnungsmängel künftig nicht mehr auftreten.

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Allgemeines:

Ausgelöst wurde die Prüfung durch den gem. § 26 Abs.2 LRH-VG gestellten Antrag des für die Förderung der umfassenden Sanierungen nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zuständigen Landesrat Arch. Dipl.Ing. Michael Schmid.

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang, der von der Bauvereinigung durchgeführten umfassenden Sanierung

der Wohnhäuser Kapfenberg,
Carl Morre-Straße 1-31 und 2-24.

Gleichzeitig wurden auch die Mietverträge, die Mietabrechnung und die Mieterfluktuation diese Häuser betreffend überprüft.

Die Prüfung wurde im Anschluß an eine vom Landesrechnungshof in eigener Prüfkompetenz wahrgenommene Gebarungsprüfung des Rechnungswesens sowie der bautechnischen Abwicklung eines Wohnbauprojektes durchgeführt.

Die bautechnische Überprüfung der umfassenden Sanierung erfolgte zweckmäßigerweise nach den gleichen Kriterien wie die Überprüfung eines Wohnhausneubaues. Hiezu kommt noch die Prüfung der Mietverträge, der Mietabrechnung und der Mieterfluktuation in den sanierten Häusern.

Beschreibung der umfassenden Sanierung:

Beim Prüfobjekt handelt es sich um 28 Wohnhäuser mit 196 Wohnungen und 4 Geschäften sowie um die von der Sanierung mitumfaßte Errichtung von 28 Dachgeschoßwohnungen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung einer umfassenden Sanierung nach § 12 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 liegen vor.

Die Sanierung beinhaltet u.a. vor allem wärmedämmende Maßnahmen, den Einbau von Kunststoffenfenster, die Dachdeckung, Malerarbeiten, Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau von Böden und Decken, Elektroinstallationen, Kaminerneuerung sowie den Einbau von Dachgeschoßwohnungen.

Baubeginn war der Dezember 1988, das Bauende am 30. Oktober 1991 (Bauzeit 23 Monate).

Die Endabrechnung war zum Prüfzeitpunkt noch nicht der Rechtsabteilung 14 vorgelegt worden.

Die Förderung wurde nach der Förderungszusicherung vom 3. Jänner 1990 (Inkrafttreten des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes am 1. Jänner 1990!) in Form eines Annuitätenzuschusses von 50 % auf die Dauer von 10 Jahren gewährt. Diese Förderung betraf eine der ersten umfassenden Sanierungen größeren Umfanges nach dem neuen Wohnbauförderungsgesetz.

Die Gesamtdarlehenshöhe beträgt insgesamt S 89.917.000,-, wobei es nach Angabe der Bauvereinigung zu keiner Überschreitung der maximal förderbaren Baukosten gekommen ist.

Mietenberechnung:

Die Vorschreibungen erfolgten aufgrund der angelau-
fenen - aber noch nicht abgerechneten - Sanierungs-
kosten. Die von der Bauvereinigung im Mai 1989 durchge-
führte "Vorschau" für die Mietenberechnung und die
vorläufige Vorschreibung ab Dezember 1991 differieren
nur um ca. 6,4 %. Bei der endgültigen Mietenberechnung
werden die vom Landesrechnungshof festgestellten
Fehlverrechnungen berücksichtigt werden.

Mieterfluktuation - Kündigungen:

Die im Zuge der Überprüfung durchgeführte Durchleuchtung
der Mieterfluktuation bzw. zweier konkreter Kündigungs-
fälle ergab keine Beanstandungen. Erwähnt sei, daß
beide Kündigungsfälle unter Einschaltung einer poli-
tischen Partei bzw. eines "Ombudsmannes" einer Tages-
zeitung ausgefochten wurden. Aus den im Bericht
wörtlich abgedruckten Schreiben geht hervor, daß
die Sachfragen dabei nicht ganz emotionslos abge-
handelt worden sind.

Auf Fakten reduziert, beschwerten sich beide Mieter,
von der Bauvereinigung über die tatsächliche durch
die umfassende Sanierung verursachte monatliche
finanzielle Belastung nicht ausreichend informiert
worden zu sein. Dadurch seien sie unvermutet in
finanzielle Bedrängnisse gekommen, die letztlich
die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses unmöglich
machte. Wie im Bericht ausführlich dargestellt,
wurde der eine Mieter - sowie alle andere Mieter
auch - bereits im November 1989 über die zu erwartende
monatliche Belastung in Kenntnis gesetzt. Der andere
Mieter wurde anlässlich des Abschlusses seines Mietver-
trages am 17. Mai 1990 über die volle Mietenhöhe

informiert. Diese formellen empfangsbestätigten Informationen durch die Bauvereinigung müssen auch vom Landesrechnungshof als ausreichend und korrekt angesehen werden. Gleich verhält es sich auch bei der Information über die zu erwartende Wohnbeihilfe und über die in einem Fall in Frage stehende "Ablöse" von Sonderausstattungen.

Vom Landesrechnungshof sei aber dazu folgendes festgestellt:

Die angemessene Wohnversorgung stellt für jeden Menschen ein Grundbedürfnis dar, dessen Befriedigung eine entscheidende Lebensfrage ist. Abgesehen von der Sorge, die hierfür notwendigen finanziellen Mittel aufzubringen, sind auch die völlig unübersichtlichen und komplexen Rechtsvorschriften, die im Zusammenhang mit dem "Wohnen" stehen, für den Nichtexperten eine nahezu unzumutbare Belastung. Die Rechte und Pflichten betreffenden Informationsdefizite, gegen die der Einzelne ohne Hilfe von - zum Teil wohl auch schlecht informierenden und informierten - "Servicestellen" nichts unternehmen kann, führen zu Mißverständnissen, zu Hilflosigkeit gegenüber dem stärkeren "Partner" und letztlich zu verständlichen Emotionen. Gerade eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung wäre dazu berufen, ihre organisatorische Stärke auch dafür einzusetzen, ihren Wohnungsbenützern nicht nur eine umfassende und verständliche Information über ihre Rechte und Pflichten zukommen zu lassen, sondern wirklich mit Rat und Tat zu helfen.

Zum Punkt Mieterfluktuation wurde festgestellt, daß bei 224 Wohnungen nur in 8 Fällen das Mietverhältnis weniger als 1 Jahr gedauert hat. Obwohl ihm Vergleichsmöglichkeiten fehlen, ist der Landes-

rechnungshof der Ansicht, daß dies ein vertretbares Ausmaß ist, das keinen Schluß auf eine finanzielle Überforderung der Mieter zuläßt.

Zu den einzelnen Prüfungskriterien der bautechnischen Überprüfung der umfassenden Sanierung wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

- Planung

Die tatsächlichen Planungs- und Bauaufsichtskosten konnten in Ermangelung der die Basis hierfür bildenden Endabrechnungskosten nicht überprüft werden. Aufgrund der nachvollziehbaren Unterlagen und vor allem auch der Tatsache, daß die Bauvereinigung die ihr nach den Richtlinien zustehenden Gebühren nicht voll ausgeschöpft hat, kann vorweg eine kostengünstige Planung und Bauaufsicht konstatiert werden.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung eingegangen:

Nach § 34 der Steiermärkischen Bauordnung muß die Lichteinfallfläche mindestens 1/10 der Fußbodenfläche betragen. Dieses Erfordernis ist in einigen Dachbodenwohnungen nicht erfüllt, wobei dies vertretbare technische Gründe hat. Seitens der Wohnungsbenützer wurden diesbezüglich keine Beschwerden vorgebracht. Trotz dieser Bauordnungswidrigkeit wurde von der Baubehörde 1. Instanz die Benützungsbewilligung erteilt. Da dieser Zustand formal nicht der Gesetzeslage entspricht, wird seitens des Landesrechnungshofes empfohlen, von der Sondervorschrift des § 52 a StBO über Baumaßnahmen an Altbauten Gebrauch zu machen

und den derzeit bestehenden gesetzwidrigen Zustand entsprechend zu sanieren.

- Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Wesentlich ist hier die Feststellung, daß die Ausschreibungen vor Inkrafttreten (1. Jänner 1990) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 erfolgt sind.

Vor diesem Zeitpunkt hat es keine verpflichtenden Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen bei Sanierungsmaßnahmen gegeben. Der Hinweis der Rechtsabteilung 14 auf die für den Geschoß-Neubau geltende Vergabeverordnung war nicht rechtsverbindlich.

Im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsprüfung der Leistungsvergabe wurde dennoch der Ausschreibungs- und Vergabevorgang anhand der seit 1. Jänner 1990 geltenden Vergabevorschriften nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 kritisch durchleuchtet.

Der gesamte Vergabevorgang von der Erstellung der Unterlagen bis zur Prüfung der Angebote und der Vergabe lag in den Händen der Wohnbauvereinigung.

- Baumeisterarbeiten

Die beschränkt durchgeführte Ausschreibung würde im Hinblick auf die Überschreitung der Wertgrenze den nunmehr geltenden Vergabevorschriften nicht entsprechen. Allerdings hatte die beschränkte Ausschreibung an nicht weniger als 11 Firmen nahezu den Charakter einer öffentlichen Ausschreibung.

Das Preisverhandeln mit allen Firmen wäre ebenfalls nicht zulässig und kann auch aus der damaligen Situation nicht gutgeheißen werden, auch wenn hiedurch kein finanzieller Schaden entstanden ist.

- Bodenleger

Aufgrund der beschränkten Ausschreibung, bei der fünf Firmen zur Angebotslegung eingeladen wurden, wurde der Billigstbieter beauftragt. Die Klebparquet-Ausschreibung würde auch nach den Vergabevorschriften der Durchführungsverordnung 1989 nicht zu kritisieren sein. Bei der Ausschreibung der PVC-Böden wäre die Anzahl der eingeladenen Firmen zu gering gewesen, entspricht aber nach Mitteilung der Bauvereinigung der Auswahl nach den Firmen, die sich üblicherweise bei einer öffentlichen Ausschreibung beteiligen.

- Fliesenleger

Auch diese beschränkte Ausschreibung würde den Vergabevorschriften der Durchführungsverordnung 1989 entsprechen.

- Bautischler

Diese Ausschreibung würde den nunmehrigen Vergaberichtlinien nicht voll entsprechen. Die Ausschreibung erfolgte getrennt nach Wohnhaussanierung und Dachgeschoßausbau. In beiden Fällen wurden sechs Firmen eingeladen, nur drei Firmen gaben ein Angebot

ab. Im Bereich Wohnhaussanierung erhielt der Billigstbieter den Zuschlag, im Bereich Dachgeschoßausbau, in dem ebenfalls die gleiche Firma als Billigstbieter aufgeschienen ist, wurde der Zuschlag dem Zweitbieter, nachdem er durch einen nachträglichen Preisnachlaß von 4 % zum Billigstbieter geworden ist, der Auftrag erteilt. Diese Vorgangsweise wäre nach den nunmehr geltenden Vergabevorschriften nicht mehr zulässig. Die Bauvereinigung hat als Begründung angegeben, daß der Leistungsumfang für Wohnhaussanierung und Dachbodenausbau für eine einzige Firma zu umfangreich gewesen wäre. Auch der Schwellenwert für die Zulässigkeit der beschränkten Ausschreibung wäre überschritten gewesen.

- Kunststofffenster

Für diese Leistung wurden insgesamt drei Ausschreibungen durchgeführt, wobei die zweite Ausschreibung bei der Wohnhaussanierung durch die Abänderung der Sanierung in eine umfassende Sanierung begründet ist. In allen drei Ausschreibungen wurde der jeweilige Billigstbieter beauftragt. Der Vergabevorgang würde den Vergabevorschriften der Durchführungsverordnung 1989 entsprechen.

- Maler

Auch hier erfolgte eine beschränkte Ausschreibung, getrennt nach Wohnhaussanierung und Dachgeschoßausbau, wobei jeweils sechs Firmen eingeladen wurden, die sich alle an der Ausschreibung beteiligten. Der Vergabevorgang würde den Bestimmungen der Durchführungsverordnung 1989 entsprechen.

- Spengler

Die Spenglerarbeiten wurden zwar (beschränkt) ausgeschrieben, aber nicht vergeben.

Ausgeführt wurden die Arbeiten von der "Regietruppe" der Bauvereinigung zu den Preisen des Billigstbieters aus dem Ergebnis der Ausschreibung.

Offensichtlich wurde die Ausschreibung daher nur durchgeführt, um zu Einheitspreisen zu gelangen. Diese Vorgangsweise widerspricht jedenfalls dem Punkt 1.41 der ÖNORM A 2050, der im wesentlichen besagt, daß eine Ausschreibung, bei der von vornherein nicht der Wille zu einer Vergabe besteht, unzulässig ist.

Die Vorgangsweise im Zusammenhang mit den Spenglerarbeiten muß aber auch aus einem anderen Grund kritisiert werden:

Die Spenglerarbeiten hätten als Ausführungsarbeiten im Rahmen der umfassenden Sanierung nach den Bestimmungen des § 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 nur von befugten Personen (Baugewerbe) durchgeführt werden dürfen. Diese Vorschrift korrespondiert mit der Bestimmung des § 7 Abs.1 WGG 1979, wonach zum Geschäftskreis einer gemeinnützigen Bauvereinigung nur die Instandhaltung und -setzung (samt Einrichtung von Hauswerkstätten) zur Durchführung laufender kleinerer Arbeiten gehört und dies nur im Rahmen der "Verwaltung". Die Übernahme von Ausführungsarbeiten durch die Bauvereinigung selbst ist daher nach dem WGG 1979 unzulässig.

Dazu hat die Bauvereinigung mit Schreiben vom 10. Juli 1992 mitgeteilt, daß sie als Konsequenz dieser Kritik die Regietruppe in Hinkunft nurmehr für Instandhaltungsarbeiten im Rahmen der Hausverwaltung einsetzen wird.

- Dachdecker

Die Ausschreibung für diese Arbeiten ist beschränkt erfolgt, was im Hinblick auf die Überschreitung der Wertgrenze nach den Richtlinien der Durchführungsverordnung 1989 unzulässig wäre.

- Mauertrockenlegung

Dieses Vergabeverfahren ist geprägt durch nachträgliche Preisverhandlungen, die nach den nunmehr geltenden Vergabevorschriften nicht zulässig gewesen wären. Allerdings führten diese Preisverhandlungen dazu, daß die Arbeiten zum Billigstbieterpreis durchgeführt wurden, obwohl dieser Billigstbieter ausgeschieden wurde, weil er nicht das geforderte ausgeschriebene Mauertrockenlegungs-System angeboten hat.

Ein finanzieller Schaden ist daher nicht entstanden.

- Gehwegsanierung

Diese Leistung wurde bereits nach Inkrafttreten der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 ausgeschrieben und vergeben.

Es kann festgestellt werden, daß die Vergabe diesen Vorschriften entsprochen hat.

Zu kritisieren ist allerdings, daß die Ausschreibungsmassen nicht exakt genug ermittelt wurden, da die Auftragssumme laut Endabrechnung um rund 25 % überschritten wurde.

- Containerabstellplätze, Kanalisierung

Auch diese Leistung wurde zu einem Zeitpunkt ausgeschrieben, zu dem bereits die Durchführungsverordnung 1989 und die darin enthaltenen Vergabevorschriften Gültigkeit hatten. Es kann festgestellt werden, daß diese Vorschriften auch eingehalten wurden.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, daß die Bauvereinigung zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Gesetzeslage nicht verpflichtet war, im Rahmen der umfassenden Sanierungen die damals geltende Vergabeverordnung, die sehr strenge Vergabevorschriften enthielt, zu beachten.

Setzt man die strenge Vergabeverordnung 1986 für den Geschoßneubau als Maßstab an, so muß man feststellen, daß diese Vorschriften nahezu in keinem Punkt erfüllt worden wären.

Weiters ergab der Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlich abgerechneten Leistungen und Massen große Differenzen. Eine beträchtliche Anzahl von Leistungen wurde überdies freihändig vergeben, wobei bei einer Zusammenfassung dieser Leistungen die Grenzen für eine freihändige Vergabe bei weitem überschritten gewesen wären.

Die Ursache hierfür liegt überwiegend in der der umfassenden Sanierung eigenen Problematik, daß der Umfang der Leistungen von vornherein nur äußerst schwer feststellbar ist. Dies liegt im Verhalten der Wohnungsbenützer, die bei der Bedarfserhebung zunächst zugesagte Sanierungsmaßnahmen widerriefen bzw. während des Baues nachträglich Wünsche äußerten.

Da diese Situation nicht geeignet ist, ein sparsames und wirtschaftliches Bauen sicherzustellen, wäre es nach Ansicht des Landesrechnungshofes zweckmäßig, geeignete Vorkehrungen legistischer oder vertraglicher Art vorzusehen, die nach gemeinsamer Festlegung des Sanierungsumfanges ein willkürliches "Ein- und Aussteigen" einzelner Bewohner unmöglich macht (Dazu hat die Bauvereinigung bereits mitgeteilt, daß sie in Hinkunft entsprechende schriftliche Festlegungen mit den Mietern treffen wird, damit Änderungen während des Baues nicht mehr in diesem Ausmaß möglich sind).

Trotz dieser Umstände kann der Bauvereinigung der Vorwurf nicht erspart werden, auch bei Leistungen, die exakt zu erfassen gewesen wären, nicht mit der nötigen Sorgfalt vorgegangen zu sein. So kam es zu Abweichungen zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme zum Teil von nicht weniger als 50 %.

- Gütekontrollen

Die in den Bauvorschriften und in den Ausschreibungsbedingungen vorgeschriebenen bzw. vorgesehenen Gutachten, Atteste und Prüfungszeugnisse (wie z.B. Kaminbefund, Elektroattest, Kanalbefund usw.) liegen vor.

- Bauzeitplanung

Es wurde zwar ein Bauzeitplan erstellt, der jedoch mit dem tatsächlichen Bauablauf nicht ident ist. Das Abweichen von diesem Bauzeitplan wird damit begründet, daß es einerseits durch die vielen nachträglichen Wünsche der Mieter zu gravierenden Mehrleistungen und andererseits durch einige Firmen zu Zeitverzögerungen gekommen ist.

Im Hinblick auf die Bedeutung einer ordnungsgemäßen Bauzeitplanung für die wirtschaftliche und rechtlich einwandfreie Abwicklung eines Bauvorhabens wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, einer exakten Bauzeitplanung die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.

- Örtliche Bauaufsicht

Welche entscheidende Bedeutung die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht für die reibungslose und konfliktfreie Abwicklung eines Baues hat, wurde vom Landesrechnungshof bereits in seinem Bericht über das Bauvorhaben Wartberg, und zwar im Kapitel 1.6 auf Seite 41-43, ausführlich dargelegt.

Die diesbezügliche Prüfung ergab, daß die Bauaufsicht offensichtlich äußerst bemüht war, ihre Aufgaben in vollem Umfang zu erfüllen. Wie sich insbesondere aus dem Kapitel "Quantitätskontrolle" ergibt, war dieses Bemühen nicht immer von Erfolg gekrönt. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hat der große Sanierungsumfang (196 Wohnungen, 4 Geschäfte und 28 Dachgeschoßwohnungen) die Bauaufsicht eindeutig überfordert. Der Landesrechnungshof glaubt, daß eine von einer Person zu bewältigende Bauaufsicht bei einem Sanierungsumfang von ca. 100 Wohnungen liegt. Hier sei auch noch darauf hingewiesen, daß bei Sanierungsarbeiten eine besondere Problematik für die Bauaufsicht darin liegt, daß die Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen durchgeführt werden. So liegt ein beachtlicher, sehr zeitaufwendiger Teil der Bauaufsichtstätigkeit darin, auf die Wünsche

sowie Beschwerden der Mieter einzugehen bzw. Meinungs-
differenzen zwischen Firmen und Mietern zu schlichten
und vor allem auch in der optimalen Koordinierung
des Arbeitslaufes, um im Interesse der Bewohner
die Dauer der Bautätigkeiten in den einzelnen
Wohnungen und Häusern zu minimieren.

Zur Kritik an der Bauaufsicht und zu der abgegebenen
Empfehlung hat die Bauvereinigung mitgeteilt,
daß in Hinkunft nicht nur die Ablaufkoordination
verbessert wird, sondern auch der Umfang der Sanie-
rungsmaßnahmen (in einer laufenden Sanierung sind
weniger als 100 Wohneinheiten betroffen).

Quantitätskontrolle:

Da zum Zeitpunkt der Prüfung die Endabrechnung nicht erstellt war, bezieht sich diese Prüfung nur auf die zum Prüfungszeitpunkt vorliegenden Rechnungsoperare. Aber auch diese hatten noch keinen Anspruch auf Vollzähligkeit bzw. waren sie vom Wohnbauträger noch nicht zur Gänze geprüft.

- Baumeister

Wie bereits ausgeführt, wurden die Baumeisterarbeiten an vier Firmen vergeben, wobei jede sowohl mit der Sanierung als auch mit dem Dachgeschoßausbau befaßt war.

Festgestellt konnte werden, daß die Bauaufsicht offensichtlich sehr bemüht war, eine kostengünstige Abrechnung für die Mieter zu erstellen. In dieser Absicht hat sie aber Leistungen, die den Firmen eindeutig zugestanden sind, nicht anerkannt. Trotz des Entfalles bzw. der Reduktion etlicher Leistungen liegt aus diesem Grund die vorliegende Gesamtabrechnung der Baumeisterarbeiten um ca. S 124.000,- höher als die ursprüngliche.

Der Landesrechnungshof vertritt dazu die Ansicht, daß es die Aufgabe der Bauaufsicht ist, eine korrekte Abrechnung nach bestem Wissen und Gewissen, daher weder firmenfreundlich noch firmenfeindlich, zu erstellen.

Wie bereits angedeutet, finden sich bei den einzelnen Firmen Mehr- bzw. Minderleistungen, die in Summe Nachzahlungen an die Firmen bedeuten.

Zusammenfassend ergab sich dabei folgendes Ergebnis:

Firma Herbitschek

Diese Baufirma hat bemerkenswert übersichtliche und leicht nachvollziehbare Abrechnungspläne, Aufmaßskizzen und Massenaufstellungen erstellt.

Insgesamt ergaben sich bei der stichprobenweisen Überprüfung der Abrechnung Abrechnungsfehler zugunsten des Bauvorhabens in der Gesamthöhe von S 71.440,45 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Von der Firma liegt bereits eine schriftliche Erklärung vor, daß dieser Betrag zurückbezahlt wird.

Firma Hitthaler

Die stichprobenweise Überprüfung ergab hier, daß der ausführenden Firma letztlich ein Anspruch auf eine Nachzahlung in der Höhe von S 151.246,43 (inkl.Nachlaß, ohne USt) zusteht.

Firma Mayreder

Bei dieser Baufirma ergibt sich wieder ein Gesamt- abzug und zwar in der Höhe von S 129.692,90 (inkl.Nachlaß, ohne USt). Von dieser Firma liegt bereits eine schriftliche Erklärung vor, diesen Betrag zurückzubezahlen.

Firma Wilfing

Dieser Firma gebührt nach Überprüfung der Abrechnung wiederum eine Nachzahlung und zwar in der Höhe von S 173.608,69 (inkl.Nachlaß, ohne USt).

Zu diesen Feststellungen hat die Bauvereinigung in der Zwischenzeit mitgeteilt, daß die entsprechenden Mehr- und Minderkosten von den betroffenen Baufirmen rückgefordert wurden bzw. nachbezahlt werden.

- Tischler

Diese Arbeiten wurden an zwei Firmen vergeben, und zwar an die Firma Tiefengraber der Dachgeschoßausbau und an die Firma Zöscher die Wohnhaussanierung. Eine Überprüfung der vorgelegenen Schlußrechnungen im Dachgeschoßausbau ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Die von der Firma Zöscher verrechneten Leistungen im Bereich der Wohnhaussanierungen ergaben ebenfalls keine Beanstandungen. Nach Auskunft der Bauaufsicht konnten sich die Mieter allerdings bestimmte Produkte für ihre Wohnungen nach ihren eigenen Wünschen bei anderen Firmen bestellen. Es bestand also keine Bindung, die Leistungen des Billigstbieters in Anspruch zu nehmen. So konnten sie z.B. auch die Wohnungseingangstüren nach ihren eigenen Wünschen bestellen. Dieser Umstand führt dazu, daß in ein und demselben Haus die unterschiedlichsten Wohnungseingangstüren, die erst bei einem Mieterwechsel wieder passend ausgetauscht werden können, vorzufinden sind. Daß die Optik darunter leidet, braucht nicht näher ausgeführt zu werden.

- Fliesenleger .

Kennzeichnend für diese Arbeiten war eine Vielzahl von Regieleistungen. Nach Auskunft der Bauaufsicht waren dies größtenteils Ausbesserungsarbeiten nach Beschädigungen bzw. Ausgleichsarbeiten etc. Diese Beschädigungen bzw. Fehler konnten nur von anderen verursacht worden sein. Die Mängelbehebung wäre daher von diesen zu tragen gewesen. Es mußte jedoch festgestellt werden, daß die Verursacher mit diesen Kosten nicht belastet wurden. Ansonsten wurden keine Mängel vorgefunden.

Bei den Positionen Kunststoffenster, Maler, Bodenleger und Jalousien ergab die Überprüfung der Abrechnung keine Beanstandungen.

- Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten wurden, wie im Kapitel 1.3 bereits erläutert, von der "Regietruppe" der Wohnbauvereinigung ausgeführt. Hiezu ist festzustellen, daß für die einzelnen Häuser zwar Endabrechnungen vorgefunden wurden, daß allerdings die dazugehörigen Massenermittlungen samt Aufmaßpläne fehlten. Es lagen lediglich Material- und Regiestundenausweise vor. Trotz mehrmaligen Betreibens des Landesrechnungshofes konnte oder wollte keine überprüfbare Massenermittlung vorgelegt werden. Erst nach massivem Druck wurde bei einer abschließenden Prüfungsbesprechung für ein Haus eine neuerliche Massenaufstellung mit einer Aufmaßskizze vorgelegt, die auch größtenteils nachvollziehbar war. Diese Massenaufstellung wurde unter Mithilfe der Bauaufsicht erstellt.

Der Wohnbauträger sagte zu, daß auch für die übrigen Häuser eine dementsprechende Aufstellung und neuerliche Abrechnung erstellt wird.

Dies ist nach einer schriftlichen Mitteilung der Bauvereinigung in der Zwischenzeit geschehen. Die richtiggestellten Rechnungen sind Bestandteil der Endabrechnung.

- Haustechnik

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

Auch für den haustechnischen Bereich sind die Abrechnungsunterlagen zum Zeitpunkt der Prüfung

noch nicht zur Gänze fertiggestellt gewesen. Sie können daher noch nicht als endgültig angesehen werden.

Die Planungen sind Eigenplanungen, wobei die Heizungs- und Sanitärplanung sowie deren Ausschreibungstexte von einem technischen Büro verfaßt wurden. Die Kosten hiefür in der Höhe von rund S 185.000,- (inkl. Bauaufsichtskosten) wurden von der Bauvereinigung übernommen. Die generellen Planungskosten der Wohnbauvereinigungen wurden nicht gesondert verrechnet.

Die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten entspricht im großen und ganzen dem üblichen Standard im sozialen Wohnbau und den Regeln der Technik. Die Projektpläne sind vorhanden und nachvollziehbar.

Zu kritisieren waren bei den Ausschreibungen unvollständige Textierungen (fehlender Zusatz "... oder gleichwertig", bzw. Positionsbeschreibungen, die unterschiedlich abgefaßt waren und dadurch, wie noch ausgeführt wird, zu mißverständlichen Auslegungen führten).

Die Planung der Elektroinstallationsausschreibung umfaßt neun Untergruppen. Pläne sowie Massenermittlungsblätter waren den Akten nicht zu entnehmen. Nach Auskunft der Bauaufsicht wurden die Massen für die Sanierung typischer Wohnungen auf Skizzenblätter vor Ort aufgelistet und sodann für alle Wohnungen hochgerechnet. Diese Skizzenblätter sind allerdings verlorengegangen. Eine komplette Einzelaufnahme in jeder Wohnung sei aus Kostengründen und aus Zeitmangel nicht erfolgt. Eine genaue Leitungsführung und damit exakte Längen könnten erst im Zuge der Umbauarbeiten fixiert werden. Diese Aussage erscheint dem Landesrechnungshof plausibel.

Zu kritisieren war teilweise der Ausschreibungstext, da verschiedene Leistungen nicht exakt genug beschrieben wurden. Auch über die daraus entstehende Problematik wird noch gesondert einzugehen sein.

Allerdings kann positiv festgestellt werden, daß die Wohnbauvereinigung inzwischen diese Ausschreibungsmängel selbst erkannt hat und die elektrotechnischen Planungen nun auch bei Sanierungsmaßnahmen durch Fachkundige durchführen läßt.

- Ausschreibung und Vergabe

Die haustechnischen Arbeiten wurden teils beschränkt, teils öffentlich ausgeschrieben, teils wurden Angebote eingeholt.

Auch im haustechnischen Bereich gelten die Feststellungen über die Verpflichtung zur Einhaltung von Vergabevorschriften. Es sei in diesem Zusammenhang auf Pkt. A.1.3 (Seite 16 f) hingewiesen.

Die Vergaben im haustechnischen Bereich waren für den Landesrechnungshof bis auf eine Ausnahme nachvollziehbar. Die nachvollziehbaren Vergaben betrafen die Elektroinstallationsarbeiten, die Blitzschutzanlagen und die Gemeinschaftsantennenanlage. Nicht nachvollziehbar ist die Vergabe für die "Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten", für die Dachgeschoßausbauten in den Häusern 1-31.

Aufgrund der mangelhaften Unterlagen konnte nicht festgestellt werden, warum die ursprünglich billigstbietende Firma nicht zum Zuge gekommen ist. Sie scheint in der Bestbieterermittlung überhaupt nicht mehr auf. Das Angebot dieser billigstbietenden Firma konnte nicht vorgelegt werden. Nach Auskunft der Bauaufsicht sind diese Unterlagen im Zuge von Umbauarbeiten und Umsiedlung von Lagerräumen

in Verlust geraten. Das Anbot der billigstbietenden Firma sei nach Auskunft der Bauvereinigung als unvollständig ausgeschieden worden. Ein Nachvollzug des Vergabevorganges konnte daher vom Landesrechnungshof nicht vorgenommen werden.

Wenngleich diese Vorgänge bei der Leistungsvergabe im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsprüfung kritikwürdig sind, so muß nochmals darauf verwiesen werden, daß die Wohnbauvereinigung zum damaligen Zeitpunkt nicht verpflichtet war, bei Sanierungsmaßnahmen Vergabevorschriften einzuhalten.

- Ausführung und Abrechnung.

Die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten wurden bis auf geringfügige Schönheitsfehler den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt. Die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen waren vorhanden, sodaß ein Nachvollziehen des Aufmaßes möglich war. Die Überprüfung ergab bis auf eine Ausnahme keinen Anlaß zur Beanstandung. Die Ausnahme betrifft, wie schon im Abschnitt "Planung" erwähnt, eine unterschiedliche Textierung der Position Stemmarbeiten von Rohrleitungen. Demnach hätte bei wörtlicher Auslegung das Stemmen der Gasleitungen im Stiegenhaus durch die Installationsfirma erfolgen müssen. Tatsächlich wurden diese Arbeiten von der Baufirma ausgeführt, was nach Aussage der Bauaufsicht auch immer vorgesehen war. Lediglich die Nachstemmarbeiten waren vom Installateur durchzuführen. Andererseits waren aber auch bei den Baumeisterarbeiten entsprechende Positionen "Schlitze stemmen" vorgesehen. Die Wohnbauvereinigung hat diese Kritik zur Kenntnis genommen und zugesagt, in Hinkunft die nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Bei der stichprobenweisen Kontrolle der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten wurde festgestellt, daß auch die Sanitäreinrichtung eines in einem Haus befindlichen Friseurs enthalten war. Diese offensichtlich irrtümlich aufgenommenen Kosten sind aus der Abrechnung herauszunehmen. Eine diesbezügliche Zusage der Bauvereinigung liegt vor.

Trotz der geäußerten Kritik sind Ausführung und Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten im großen und ganzen als positiv zu bewerten. Die Elektroinstallationsarbeiten und Gemeinschaftsantennenanlage wurden jeweils durch drei Firmen ausgeführt.

Die Überprüfung der Ausführung der Gemeinschaftsantennenanlagen ergab keinen Anlaß zu wesentlicher Kritik.

Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden - wie bereits kurz dargelegt - die Leistungen der "Überprüfung der bestehenden Wohnungsinstallationen" nur ungenügend beschrieben. Nur eine der drei ausführenden Firmen ist dieser Verpflichtung, die sich aus den Vorbemerkungen der Leistungsverzeichnisse ergibt, entsprechend nachgekommen und hat sie durch Montageberichte bzw. genaue Materialaufstellungen ausreichend dokumentiert.

Die stichprobenweise Prüfung ergab weiters, daß verschiedene Leistungen nicht ausreichend nachvollzogen werden konnten und daß verschiedene bestehende Installationsmängel (Verlegung von Leitungen in Kaminwänden, roter Schutzleiter, ungenügende Stromkreisabsicherungen etc.) den Mietern nicht oder nicht nachweislich mitgeteilt worden sind.

Dazu darf positiv festgestellt werden, daß über Betreiben der Wohnbauvereinigung die ausführenden Firmen diesbezüglich informiert worden sind und die erkannten sicherheitstechnischen Mängel sofort und kostenlos behoben wurden.

Eine Firma, bei der sich aufgrund der Überprüfung des Landesrechnungshofes herausgestellt hat, daß sie nicht zuverlässige Mitarbeiter eingestellt hatte, wird ihre Leistungen in den betreffenden Häuserblock neuerlich überprüfen und ein neues prüffähiges Aufmaß und ausreichende Prüfprotokolle der Wohnbauvereinigung vorlegen. Die verantwortliche Bauaufsicht war aufgrund der Prüfungsfeststellungen zwar offensichtlich sehr bemüht, war jedoch fachlich überfordert, die im Bericht aufgezeigten Mängel selbst zu erkennen. Die Wohnbauvereinigung hat daher dem Landesrechnungshof zugesagt, die zu erwartenden neuen Abrechnungen auf ihre Kosten durch einen Fachkundigen neuerlich überprüfen zu lassen. Die Überprüfung der Blitzschutzanlagen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

- Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens

Die für den Anschluß an ein bestehendes Niederspannungsnetz verrechneten Pauschalsätze entsprechen der "Tarif- und Anschlußpreisverordnung".

Auch die im Bereich der umfassenden Sanierung entstandenen Kosten für Umklemmarbeiten sowie für die Demontage bzw. Neumontage von Zähleranlagen ergaben bei der Überprüfung keinen nennenswerten Anlaß zu Beanstandungen.

Aufgrund der Erfahrungen und aufgrund dieses Berichtes hat die Wohnbauvereinigung nunmehr selbst erkannt, daß nicht nur die Planung elektrotechnischer Anlagen, sondern auch die Bauüberwachung und die Abrechnung besondere Fachkenntnisse erfordert. Sie verwendet daher sowohl für Planung als auch für Abrechnung und Bauüberwachung elektrotechnischer Art nur mehr Technische Büros. Es kann daher erwartet werden, daß die in diesem Bericht aufgezeigten Abrechnungsmängel nicht mehr auftreten.

Am 7. Juli 1992 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "Gemeinnützigen Mürz-Ybbs-Siedlungs-Aktiengesellschaft":

Dir. Dr. Josef Kaltenböck

Josef Steinscherer

Dipl.Ing. K.Jaretsky-G.Langemantel, Architekturbüro

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

Dipl.Ing. Johann Kolb

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

Ing. Franz Neubauer

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Johann Leikauf

Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser

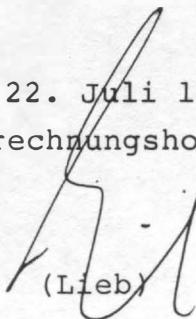
OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer

AR. Othmar Rottenschlager

AR. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 22. Juli 1992
Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)