

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 E 7 - 1992/4

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
des Rechnungswesen und eines Bauvorhabens der
"Gemeinnützigen Wohn- und Sied-
lungsgenossenschaft m.b.H. Ennstal"
Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe	3
III.	Repräsentation und Werbung	8
IV.	Personalaufwand, Kosten der Organe	10
V.	Buchführung	15
VI.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	16
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung	17
VIII.	Betriebskostenabrechnung	18
IX.	Erträge aus Skonti	19
X.	Abschluß von Versicherungen	20
XI.	Wirtschaftliche Lage	21
XII.	Bautechnische Prüfung	23
	1.0 Bauvorhaben Frauental, Badstraße 30	25
	1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht	25
	1.2 Baubeschreibung, technische Daten	25
	1.3 Ansuchen, Bescheide; Daten	27
	1.4 Baukosten	28
	1.5 Planung	29
	1.6 Massen- und Schlußrechnungsprüfungen	35
	1.6.1 Baumeisterarbeiten	35
	1.6.2 Professionistenarbeiten	44
	1.7 Prüfung von Honorarnoten	79
	1.8 Baudurchführung	83
	1.9 Haustechnik	91
XIII.	Schlußbemerkungen	97

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und der von der

"Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. Ennstal,
Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen"

errichteten Wohnanlage

Frauental, Badstraße 30 (Haus B)

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Februar 1992 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich OBR Dipl.Ing. Herbert Unger, im haustechnischen Bereich AR Ing. Reinhard Just und im Bereich des Rechnungswesens AR Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Ergänzend ist anzuführen, daß bei der "ENNSTAL" im Jahre 1986 eine Prüfung des Rechnungswesens durchgeführt wurde (LRH 24 E 485).

Prüfungsmaßstäbe sind im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen die Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und für die bautechnische Prüfung die für dieses Bauvorhaben geltenden Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 vom 11. Juli 1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), die Vergabe-Verordnung, LGB1.Nr. 52/86, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshofverfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

und hat ihren Sitz in 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbetrieb auf die Bundesländer Steiermark, Oberösterreich und Niederösterreich.

Gemäß § 3 der Satzung können Mitglieder werden:

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen
- * Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1991 waren 31.981 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--.

Bis Februar 1972 war ein Geschäftsanteil, von März 1972 bis September 1977 waren 2 und seit Oktober 1977 sind 3 Geschäftsanteile zu zeichnen.

2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 3 bzw. höchstens 6 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen und die Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, Satzung und eine von der Generalversammlung zu genehmigenden Geschäftsanweisung festgesetzt sind.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

NR.a.D. Alfred **Haberl**

Obmann

Mag. Dr.Franz **Huber**

1.Obmannstellvertreter

Erich **Maier**

2.Obmannstellvertreter

BR.a.D. Adolf **Schachner**

Mitglied

Dir. Mag.Hubert **Kreuch**

Mitglied

Hans **Knoll**

Mitglied

Vorstandssitzungen:

1987	9
1988	9
1989	9
1990	8
1991	8

Gemeinsame Sitzungen (Vorstand mit Aufsichtsrat):

1987	5
1988	5
1989	5
1990	4
1991	5

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Ersatzmänner üben ihre Funktion erst in dem Zeitpunkt aus, ab welchem ein gewählter Aufsichtsrat austritt oder selbst ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Kommerzialrat Dir.a.D. Max **Leitner**, Vorsitzender
Dr.Gerhard **Wurm**, 1. Vorsitzender-Stellvertreter
Dr.Gerhard **Partik**, 2. Vorsitzender-Stellvertreter
Bgm. a.D. Heinrich **Ruff**, Mitglied
Ing. Gerhard **Gmeindl**, Mitglied
Josef **Schweiger**, Mitglied
Markus **Schindlbacher**, Mitglied
Stadtrat Johann **Pichler**, Mitglied
Rupert **Kandlbauer**, Mitglied
Bgm.a.D.OSR Konrad **Bergmann**, Mitglied
LAbg.a.D. Bgm. Günther **Ofner**, Mitglied
Johann **Seebacher**, Mitglied
Ing. Wolfram **Sacherer**, Mitglied
LAbg. Karl-Heinz **Vollmann**, Mitglied
Bgm. Peter **Schlacher**, Mitglied
Friedrich **Klopf**, Mitglied
LAbg.a.D.Bgm.Ernst **Spitzbart**, Mitglied
Dipl.Ing. Walter **Böck**, Mitglied
Bgm. Prof. Otto **Schwarz**, Mitglied
Bgm. Gerhard **Schweiger**, Mitglied
Bgm. Hermann **Auernigg**, Mitglied

In den Aufsichtsrat delegierte Betriebsräte:

Alois **Oberegger**
Ing. Konrad **Kager**
Wolfgang **Zeilinger**
Werner **Isatitsch**
Heidelinde **Leitner**

Ersatzmitglieder des Aufsichtsrates:

Stadtamtsvorstand Karl **Hödl**

Stadtamtsvorstand Karl **Weiß**

LAbg. Dr. Kurt **Flecker**

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1987 und 1988 zu 3 Sitzungen und in den Jahren 1989 bis 1991 zu 2 Sitzungen allein zusammengetreten, während alle anderen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs.1 der Satzung soll die ordentliche Generalversammlung spätestens im Juni jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

19. Juni 1987

24. Juni 1988

23. Juni 1989

29. Juni 1990

21. Juni 1991

26. Juni 1992

abgehalten.

III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987 bis 1991 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1987	S 118.553,78	S 748.211,47
1988	S 197.040,49	S 734.862,35
1989	S 160.436,11	S 1,101.592,33
1990	S 72.634,80	S 887.237,71
1991	S 84.782,52	S 682.771,48

Der Repräsentationsaufwand der Bauvereinigung besteht fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen anlässlich von Baubesprechungen.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Einzelbelege hat ergeben, daß der Anlaßgrund und der Teilnehmerkreis auf den Belegen vermerkt ist.

Dazu muß ergänzend festgestellt werden, daß aufgrund des Betreuungsvertrages mit der "Neuen Heimat" auch der Aufwand dieser Bauvereinigung im Gesamtaufwand enthalten ist.

Der Werbeaufwand, der ebenfalls aufgrund des Betreuungsvertrages mit der "Neuen Heimat" auch den Aufwand dieser Bauvereinigung beinhaltet, besteht zum überwiegenden Teil aus Einschaltungen in den diversen Tageszeitungen, Bezirkszeitungen und örtlichen Mitteilungsblättern sowie für die Druck- und Gestaltungskosten der Mitgliederzeitung.

Zusammenfassend kann zu den Aufwendungen für Repräsentation und Werbung vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand bezogen auf die Größe der Bauvereinigung nicht überhöht ist und den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht, wobei zu den Werbungskosten einschränkend festgestellt wird, daß auf reine P.R.-Maßnahmen in Hinkunft verzichtet werden sollte.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1987	S	43,460.895,--
1988	S	46,562.521,64
1989	S	52,629.990,06
1990	S	58,146.241,61
1991	S	62,740.738,45

Dieser Gesamtaufwand setzt sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1987

Gehälter und Löhne	S	33,849.569,51
Werkvertrag	S	30.322,84
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	6,798.927,25
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,894.527,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	360.900.--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	526.648,40
	S	<hr/> 43,460,895,--

1988

Gehälter und Löhne	S	36,143.359,62
Werkvertrag	S	41.345,28
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	7,695.105,74
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,609.669,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	369.487,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	703.555,--
	S	<hr/> 46,562.521,64

1989

Gehälter und Löhne	S	40,947.829,51
Werkvertrag	S	41.345,28
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	8,645.650,29
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	1,912.255,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	223.155,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	859.754,98
		<hr/>
	S	52,629.990,06

1990

Gehälter und Löhne	S	45,356.012,71
Werkvertrag	S	41.345,28
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	9,208.437,39
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	2,554.199,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	270.720,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	715.527,23
		<hr/>
	S	58,146.241,60

1991

Gehälter und Löhne	S	48,650.423,96
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	9,589.444,41
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	3,518.141,--
Zuweisung zur Rückstellung für Pensionen	S	288.659,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	694.070,08
		<hr/>
	S	62,740.738,45

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der "Ennstal"
131 Angestellte beschäftigt.

Über die normalen Lohnzahlungen hinaus wird einmal jährlich eine Leistungsprämie, gestaffelt von S 1.000,- brutto bis zu 100 % des Bruttogehaltes, abhängig von der Dauer der Betriebszugehörigkeit, ausbezahlt.

Für einige Angestellte in bestimmten Funktionsbereichen gelangt zusätzlich ein 15. Gehalt zur Auszahlung.

Zum Personalaufwand kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand angemessen ist.

Die Kosten der Organe setzen sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1987

Gehälter	S	2,661.478,94
Reisespesen, Taggelder, Kilometergeld	S	76.583,51
Freiwilliger Sozialaufwand	S	30.300,--
Vergütungen für Aufsichts- ratsmitglieder	S	162.202,95
Kosten der General- versammlung	S	107.476,57
		<hr/>
	S	3,038.041,97

1988

Gehälter	S	4,198.549,28
Reisespesen, Taggelder, Kilometergeld	S	164.886,15
Freiwilliger Sozialaufwand	S	28.950,72
Vergütung für Aufsichts- ratsmitglieder	S	245.663,09
Kosten der General- versammlung	S	58.853,48
		<hr/>
	S	4,696.902,72

1989

Gehälter	S	4,783.684,01
Reisespesen, Taggelder Kilometergeld	S	8.432,04
Freiwilliger Sozialaufwand	S	3.600,--
Vergütungen für Aufsichts- ratsmitglieder	S	149.170,--
Kosten der Generalver- sammlung	S	38.836,48
		<hr/>
	S	4,983.722,53

1990

Gehälter	S	5,433.287,78
Reisespesen, Taggelder, Kilometergeld	S	91.848,04
Freiwilliger Sozialaufwand	S	6.450,--
Vergütungen für Aufsichts- ratsmitglieder	S	110.392,36
Kosten der Generalver- sammlung	S	38.448,20
		<hr/>
	S	5,680.426,38

1991

Gehälter	S	6,680.328,39
Reisespesen, Taggelder, Kilometergeld	S	120.851,04
Freiwilliger Sozialauf- wand	S	8.176,--
Vergütung für Aufsichts- ratsmitglieder	S	137.058,--
Kosten der Generalver- sammlung	S	38.488,80
		<hr/>
	S	6,984.902,23

Wie bei den Personalkosten ist auch bei den Kosten der Organe der Aufwand für den Geschäftsführer der "Neuen Heimat" enthalten. Außerdem wurde der Geschäftsführerbezug einer betreuten Gesellschaft (Ranshofen) von der Bauvereinigung übernommen.

Zu den Aufsichtsratsvergütungen ist ebenso festzuhalten, daß in diesen Aufwänden die Sitzungsgelder für die Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen, die von der Bauvereinigung Ennstal betreut wird, enthalten sind.

Zu den Kosten der Organe kann zusammenfassend festgestellt werden, daß der Aufwand für Vorstand und Aufsichtsrat den Bestimmungen des § 26 WGG entsprechend, angemessen ist und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis steht.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mittels einer EDV-Anlage "IBM S 36".

In die Finanzbuchhaltung ist eine Bau- und Mietenbuchhaltung in Form einer Nebenbuchhaltung mit mehreren Verrechnungskreisen integriert.

Im Rahmen der bestehenden Betreuungsverhältnisse werden folgende Bauvereinigen auch hinsichtlich des Rechnungswesens betreut:

"Neunkirchen"

"Steyrermühl"

"Neue Heimat"

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist.

VI. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für Gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1. September 1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat diese Bankkonten für alle Bauvorhaben eingeführt.

Im Zuge der Überprüfung des gesonderten Bankkontos wurden auch die Baukreditzinsen für das Bauvorhaben Bruck (18-Familienwohnhaus) überprüft.

Dazu kann festgestellt werden, daß Überziehungen durch rechtzeitiges Abrufen des Landesdarlehens und auch durch den Einsatz von Eigenmitteln vermieden werden konnten. Außerdem wurde festgestellt, daß die Skonti voll ausgenutzt wurden.

VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs.2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Genossenschaft ist dieser Gesetzesbestimmung nachgekommen und überweist den monatlich anfallenden Teil der Instandhaltungsrücklage bereits am 1. jedes Monates auf die Sparbücher. Die von der Rücklage zu bezahlenden Instandhaltungsrechnungen wurden rechtzeitig abgebucht.

Die von der Bauvereinigung gewählte Vorgangsweise entspricht nach Meinung des Landesrechnungshofes eindeutig dem Gesetzauftrag und kann als vorbildlich angesehen werden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs.1 Zif.5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1991

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, wird nach gültiger Rechtssprechung die Beachtung unbedingt erforderlicher Bedingungen vorausgesetzt.

So sollten zum Beispiel die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden.

Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehens-tilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich.

Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage inklusive der Zinsenerträge überprüfbar dargestellt wird.

Dazu kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß in den Betriebskostenabrechnungen der Bauvereinigung die Betriebskosten detailliert angeführt und auch der Stand der Instandhaltungsrücklage zum jeweiligen 31. Dezember ausgewiesen ist.

Anfallende Instandhaltungsrechnungen, die von der Rücklage abgebucht werden, sind ebenfalls gesondert ausgewiesen, sodaß ein Nachvollzug der Entwicklung der Rücklage möglich ist.

Nach wie vor ist in den Betriebskostenabrechnungen die aushaftende Restdarlehensschuld sowie die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen nicht enthalten, da dies aufgrund des bestehenden EDV-Programmes nicht möglich ist.

Von der Bauvereinigung wurde aber an alle Wohnungsbesitzer ein Schreiben gerichtet, in dem diese darauf hingewiesen wurden, daß die Restdarlehensschuld und die Entwicklung der Tilgung jederzeit auf Anfrage mitgeteilt werden kann.

IX. ERTRÄGE AUS SKONTI

Gemäß den Bestimmungen des § 47 Abs.3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sind Skonti dem Bau gutzuschreiben.

Dieses Vereinnahmungsverbot war bereits durch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien gegeben.

Die geprüfte Bauvereinigung hat schon vor Inkrafttreten der Förderungsrichtlinien vom 19. Mai 1984 auf die Vereinnahmung von Skonti verzichtet.

Wie schon beim Kapitel über das gesonderte Bankkonto festgestellt wurde, ist die Bauvereinigung bemüht, die Skonti voll auszunützen und diese den Wohnungswerbern gutzuschreiben. Dies wird vom Landesrechnungshof als besonders positiv besonders hervorgehoben.

X. ABSCHLUSS VON VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Versicherungsgesellschaft ab.

Es werden aber vor jedem Abschluß Angebote anderer Versicherungen eingeholt.

Aufgrund der günstigen Bedingungen, die von einer Versicherungsanstalt der Genossenschaft gewährt werden, war bisher jedes Vergleichsanbot höher.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987 bis 1991 folgende Gewinne ausgewiesen:

1987	S	32,562.138,27
1988	S	30,864.313,02
1989	S	23,150.282,54
1990	S	30,393.599,84
1991	S	31,576.579,44

Eine Aufteilung der Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1987	ordentliche Gebarung	S	9,718.489,12
	außerordentliche Gebarung	S	22,843.649,15
			<hr/>
		S	32,562.138,27
1988	ordentliche Gebarung	S	15,743.223,17
	außerordentliche Gebarung	S	15,121.089,85
			<hr/>
		S	30,864.313,02
1989	ordentliche Gebarung	S	8,448.214,85
	außerordentliche Gebarung	S	14,702.067,69
			<hr/>
		S	23,150.282,54
1990	ordentliche Gebarung	S	5,978.593,53
	außerordentliche Gebarung	S	24,415.006,31
			<hr/>
		S	30,393.599,84
1991	ordentliche Gebarung	S	13,018.831,46
	außerordentliche Gebarung	S	18,557.747,98
			<hr/>
		S	31,576.579,44

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchung von Forderungen udgl. - erfaßt.

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gebarungsbereiche ist zu ersehen, daß die geprüfte Bauvereinigung in beiden Gebarungsbereichen Gewinne erzielt.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer Vermögensrücklage, einer Umstellungsrücklage und der freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum 31. Dezember 1991

S 403,792.216,80.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1991 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben waren.

XII. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

PRÜFUNGSUMFANG

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

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

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

a) QUALITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen.
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen und Leistungsverzeichnissen.
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- * Überprüfung auf Ausführungsmängel.
- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen).
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

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

1.0 BAUVORHABEN FRAUENTAL, BADSTRASSE 30 (HAUS B)

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Architekturplanung: SG Ennstal
- * Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:
SG Ennstal
- * Angebotsprüfung: SG Ennstal
- * Schlußrechnungsprüfung: SG Ennstal
- * Örtliche Bauaufsicht: SG Ennstal
- * Statik: Dipl.Ing. Wendl/Graz
- * Bodenuntersuchungen: Dipl.Ing. Wendl/Graz
- * Vermessung: Dipl.Ing. Wagner/Deutschlandsberg
- * Heizung: Technisches Büro Ing. Pickl/Graz
- * Sanitär: Technisches Büro Ing. Pickl/Graz
- * Elektro: Planungsbüro Essler/Graz

1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, ein Wohnhaus mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen liegt am nordöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Frauental.

Beim o.a. Objekt handelt es sich um den 2. Abschnitt eines Fortsetzungsbaues einer insgesamt 4 Häuser und 36 Wohneinheiten umfassenden, im reinen Wohngebiet und fußläufiger Erreichbarkeit zum Zentrum gelegenen Wohnanlage.

Das vollunterkellerte Wohnhaus mit 3 Wohngeschossen - eines davon ein ausgebautes Dachgeschoß - weist 3 Drei- und 6 Vierzimmerwohnungen mit Wohnnutzflächen von rund 77 m² bis 98 m²

auf; die Summe der Wohnflächen beträgt rund 780 m².

Im Erdgeschoß ist im Hauseingangsbereich ein für Fahrräder und Kinderwagen bestimmter, allgemeiner Abstellraum angeordnet; das Keller- geschoß weist 9 Kellerabteile, einen allgemeinen Abstellraum, einen Heizraum, einen Gasmessraum, einen Trockenraum sowie einen Schutzraum auf.

Die Gesamtgrundstücksfläche, deren Erschließung sowohl über die nördlich als auch östlich der Grundstücksgrenze liegenden Gemeindestraßen möglich ist, beträgt rund 7.900 m², jene der Bauparzelle ca. 2.100 m².

Die bebaute Fläche beläuft sich lt. WBF 3 auf rund 420 m², der umbaute Raum auf rd. 4.600 m³.

Konstruktion

- * Tragswerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung (Fundamentplatte)
- * Kellermauerwerk: a) außen: Beton B 225
b) innen: Beton B 225
- * Außenwände ab EG: 38 cm porosierte Hochlochziegel (HLZ)
- * Tragende Innenwände: 25 cm HLZ; 25 cm NF-Ziegel
- * Scheidewände: 12 cm HLZ
- * Geschoßdecken: 18 cm Stahlbetonplatte
- * Dach: Pfetten-Satteldach (42^o Neigung) mit Schleppgaupen (21^o Neigung)
- * Dachdeckung: gebrannte Tondachziegel
- * Fenster: Holz - 2 Scheibenisolierversglasung

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation
- * Meteorwässer: Vorfluter
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * E-Versorgung: STEWEAG
- * Gas-Versorgung: Ferngas
- * Heizung: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
- * Warmwasseraufbereitung: dezentral mittels
Nachtstromboiler und Untertischniederdruck-
speicher (Küche)

1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Bebauungsplan: 12.7.1984; 27.2.1985
- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 29.3.1985
- * Baubewilligung: Bescheid vom 27.4.1988
- * Gutachten Fachabteilung 1 b: 5.2.1988
- * Förderungsansuchen: 17.5.1988; 21.9.1988
- * Förderungszusicherung: 14.11.1988
- * Baubeginn: lt. schriftlicher Meldung an
Rechtsabteilung 14/ datiert mit 1.2.1989/
15.11.1988;
lt. Baubuch; 7.9.1988 Humusabhub;
12.9.1988 Baugrubenaushub
- * Rohbaubeschau: 10.4.1989
- * Bauende (lt. Wohnungsübergabe): 6.10.1989
- * Benützungsbewilligung: 9.11.1989
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14:
15 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rd. 11 Monate (lt. Meldung)
rd. 13 Monate (lt. Baubuch)
- * Vorlage der Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14:
14.8.1991

1.4 BAUKOSTEN

LEGENDE:

A = Nettobaukosten; B = Kostenerhöhungen; C = A + B; D = USt;
 E = Gesamtbaukosten (A + B + C + D); F = Skonti

a) Gesamtkosten lt. Einreichung	S	14,717.162,-- (inkl.USt)
b) Förderungszusicherung	S	14,466.000,-- (inkl.USt)
c) Gesamtkosten lt. Endabrechnung	S	13,455.706,67 (inkl.USt)

ZUSAMMENSTELLUNG

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C (A+B)</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Reine Baukosten	9,323.846,76	54.963,34	9,378.810,10	1,838.070,74	11,216.880,84	181.823,89
Kosten Ausstattung	305.193,71	15.089,97	320.283,68	63.392,75	383.676,43	3.320,--
Nebenkosten	313.175,15	--	313.175,15	45.077,87	358.253,02	--
	<hr/>					
	9,942.215,62	70.053,31	10,012.268,93	1.946.541,36	11,958.810,29	185.143,89
Bauverwaltungskosten	358.764,31	--	358.764,31	--	358.764,31	--
Planung, Bauaufsicht, Statik	1,076.790,27	--	1,076.790,27	29.269,32	1,106.059,59	--
Baukreditkosten	10.596,48	--	10.596,48	80,--	10.676,48	--
Aufschließungsbeitrag	21.396,--	--	21.396,--	--	21.396,--	--
	<hr/>					
GESAMTKOSTEN	11,409.762,68	70.053,31	11,479.815,99	1,975.890,68	13,455.706,67	185.143,89
	=====					

1.5 PLANUNG

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

1.5.1 Entwurf

Die Situierung des Prüfobjektes (Haus B) erfolgte südlich des ersterrichteten Hauses A, im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze, unter formaler Anpassung an das Haus A.

Das mit Satteldach, höhendifferenzierten sowie horizontal versetzten Firsten geplante Wohnhaus wurde - ebenso wie die 3 weiteren Objekte - unter Einhaltung der Widmungsaufgabe Nr. 26 in Längsrichtung annähernd 0-W orientiert und als 3-Spanner konzipiert.

Die Situierung der 4 Wohnobjekte, von denen zwischenzeitlich drei fertiggestellt wurden, erfolgte unter rationeller Ausnützung der Grundstücksfläche und unter Einhaltung des von Arch. Dipl.Ing. Vockenhuber verfaßten Bebauungsplanes.

Vermerkt wird, daß im Widmungsbescheid für die gesamte Wohnanlage eine maximale Bebauungsdichte von 0,4 vorgegeben war. Da dieser Wert nach Errichtung aller 4 Häuser überschritten worden wäre, wurde auf Beschluß des Gemeinderates (6.6.1988) die maximale Bebauungsdichte nachträglich von 0,4 auf 0,6 angehoben.

Die Grundrißlösungen sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell; die Anordnung der Türen und Fenster in den einzelnen Räumen

ermöglicht zudem eine sinnvolle (zweckmäßige) Möblierung.

Überdacht werden sollte, inwieweit es sinnvoll ist, 4-Zimmerwohnungen zu planen, wenn sich dabei - wie im konkreten Fall bei den Dachgeschoßwohnungen (Nr. 7 und 9) - Mansardenzimmer mit 6,93 m² und Verkehrsflächenanteile von 18,2 % bzw. 18,7 % sowie kegelbahnähnliche Gangfluchten bis zu 8 m Länge ergeben (Beilage 1).

Auch die Wohnungen Nr. 1,3,4 und 6 weisen - neben 3,40 m bis 4,40 m langen Fluren (Breite 1,26 m) - Vorräume mit Längen von 7 m bis 8 m (Breite 1,20 m bzw. teilweise 1,46 m) auf (Beilage 2,3).

Die Verkehrsflächenanteile dieser Wohnungen sind mit 16,2 % bzw. 17,1 % ebenfalls relativ hoch.

Als raumökonomisch ungünstig ist die Planung des Stiegenhauses sowie des allgemeinen Abstellraumes im EG zu werten; hierbei wurde durch die Schaffung von nicht nutzbaren Flächen und somit unnützem Volumen verlorener Aufwand betrieben (Beilage 2,3).

Eine 90^o Drehung der Stiegenläufe hätte - bei annähernd gleichem "Raumerlebnis" - eine weitaus bessere Flächennutzung des Stiegenhauses bei gleichzeitiger Verkleinerung des im EG situierten Abstellraumappendix mit sich gebracht (trotz gleicher oder größerer Abstellraumfläche).

Gleich wie beim großzügig dimensionierten Stiegenhaus wurde auch im Kellergeschoß bei der Verbauung des Raumes nicht "gespart" (Beilagen 4,5).

Obwohl es wegen des hohen Grundwasserstandes im konkreten Fall ohnehin erforderlichlich war,

eine aufwendigere Gründung, nämlich ein Plattenfundament, herzustellen, wurde das gesamte Gebäude, ohne daß vom Flächenbedarf her eine diesbezügliche Notwendigkeit vorlag, unterkellert.

Derart ergaben sich - wie aus den Beilagen 4 und 5 hervorgeht - teilweise überdimensionierte Keller (Nr. 3,6,9) sowie übergroße Verkehrsflächen. Andererseits ist es nicht einsichtig, warum der ohnehin kleine Keller Nr. 5 durch unmotiviertes Zurücksetzen der Lattenrostwand zugunsten der Verkehrsfläche noch "künstlich" verkleinert wurde.

Festgestellt wird, daß es unter den gegebenen Umständen (hoher Grundwasserstand) weder wirtschaftlich noch zweckmäßig war, das gesamte Gebäude zu unterkellern. Bei rationellerer Planung des Kellergeschoßes wäre die Unterkellerung des Ostteiles (halber Keller Nr.6, Keller 5,7,8,9) entbehrlich gewesen. Empfohlen wird, bei künftigen Bauvorhaben zu überprüfen, ob Vollunterkellerungen in allen Fällen wirtschaftlich und zweckmäßig und damit sinnvoll sind.

Als nachteilige Folge der im Bebauungsplan vorgegebenen Situierung der Wohnhäuser ergaben sich - u.a. auch beim Prüfobjekt - nordorientierte Gebäudelängsseiten und damit verbunden nur eine mäßige (Sommer) bis gar keine Besonnung (Winter) der in diesen Bereichen gelegenen Aufenthaltsräume.

Im besonderen betraf dies die im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß situierten 4-Zimmerwohnungen Nr. 4 und 1 bzw. Nr. 3 und 6, bei denen je drei Zimmer (2 Kinder-, 1 Eltern-

schlafzimmer) belichtungsmäßig ausschließlich nordorientiert wurden (Beilage 2,3).

Diese, die Besonnung betreffenden Nachteile wären bei den jeweils ost- bzw. westseitig gelegenen Kinderzimmern vermeidbar gewesen, da zumindest hier die Möglichkeit bestanden hätte, die Fenster an der Ost- bzw. Westseite zu plazieren.

Diese Verbesserungsmöglichkeit wurde von der Bauvereinigung nachträglich offensichtlich erkannt, da die Fenster in den o.a. Bereichen der Wohnungen 3 und 6 in den Polierplänen, abweichend von den Einreichplänen, schließlich westseitig angeordnet wurden, was - ohne monetären Mehraufwand - zu einer Hebung der Wohnqualität von 2 Zimmern führte.

1.5.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung - mit Ausnahme fehlender Angaben über die Größe der Hauseingangstür, der Stiegenlaufbreiten, der Länge des Schutzraumnotausganges und der Kanalisation im KG - alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Bezüglich Bemaßung und Inhalt von Einreichplänen wird auf die ÖNORM A 6240 (Technisches Zeichnen im Hochbau), Teil 7 Pkt. 5.2 verwiesen.

Divergenzen zwischen dem Widmungs- und Baubewilligungsbescheid liegen bei den baubehördlichen Vorgaben betreffend die Dachdeckung vor.

So wurde im Widmungsbescheid vom 29.3.1985 unter Pkt. 27 verbindlich vorgegeben:

"Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine einheitliche Dachdeckung, hart, dunkel, vorzusehen. Welleternit ist nicht gestattet."

Im "Bautechnischen Bericht" des Baubewilligungsbescheides vom 27.4.1988 wurde jedoch in Entsprechung der Einreichunterlagen der Bauvereinigung und im Widerspruch zum Widmungsbescheid angeführt:

" ... die Eindeckung erfolgt mit gebrannten Tondachziegeln." (also rot)

Der Landesrechnungshof vertritt hiezu die Meinung, daß das Übersehen der o.a. Widmungsauflage durch die Baubehörde eine optische Bereicherung für das Wohnhaus darstellt.

1.5.3 Ausführungsplanung

Der Informationsgehalt der Ausführungspläne war gut und bildete die Grundlage zur Errichtung des Bauwerks ohne "ad-hoc-Ergänzungsplanungen" vor Ort.

Gegenüber der Einreichplanung wurden diverse Änderungen vorgenommen, die insgesamt Wohnqualitätsverbesserungen mit sich brachten.

Diese betrafen - neben einer Vergrößerung der KFZ-Abstellflächen und den bereits unter Pkt. 1.5.2 aufgezeigten Fensterverlegungen im wesentlichen Verschiebungen von nichttragenden Wänden und teilweise Änderungen der Lage von Räumen.

Aufzeigenswert ist, daß der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß höher als in den Regelgeschoßen konzipiert wurde und damit die Grundlage

dafür bestand, die über der Kellerdecke zusätzlich erforderliche Wärmedämmung innerhalb der Fußbodenkonstruktion "sauber" (ohne Zerstückelung) einzubringen.

Diese praxisnahe planerische Vorsorge muß umso positiver hervorgehoben werden, als sie - obwohl Bestandteil des bautechnischen Grundwissens - unzweckmäßigerweise äußerst selten praktiziert wird.

Die Länge des horizontalen Schutzraumnotausganges, die aus der halben Gebäudehöhe (im konkreten Fall des Satteldaches, aus der halben Traufenhöhe) zu errechnen ist, wurde in Entsprechung der Schutzraumrichtlinien geplant und auch ausgeführt.

Die Bestimmungen der zitierten Richtlinien gehen bei den Längenvorgaben davon aus, daß die Ausgänge im Traufenbereich situiert sind.

Beim gegenständlichen Prüfobjekt liegt der Notausgang allerdings auf der Giebelseite; die Firsthöhe beträgt aufgrund der steilen Dachneigung von 42° rund 14 m.

Es ist unschwer nachzuvollziehen, daß der Schuttkegel des Gebäudes in diesem Bereich höher als im Traufenbereich wäre und der Notausstieg somit im Schuttkegel läge.

Da damit die Funktion des Notausganges nicht mehr gegeben wäre, wird empfohlen, bei künftigen Planungen und ähnlichen Situationen die in den Richtlinien vorgegebene Mindestlänge zu vergrößern.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Planungsarbeiten insgesamt umfassend, gut und professionell ausgeführt wurden.

1.6 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNGEN
Ausschreibung - Angebot - Zuschlag
spezielle Feststellungen

1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich und damit richtlinienkonform - unter Einhaltung der in der Vergabe-Verordnung 1986 vorgegebenen Angebotslegungsfrist von 14 Werktagen - in der Grazer Zeitung vom 24.6.1988.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 15.7.1988 langten insgesamt (nur) 3 Offerte mit nachstehenden Beträgen (exkl.USt) ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S	
Pfleger/ Deutschlandsberg	5,917.812,03	6,311.812,02	(100 %)
Viertl und Pfeffer/ Köflach	7,103.050,--	7,103.055,86	(112,5%)
Winkler/ Deutschlandsberg	7,332.049,--	7,026.659,--	(111,3%)

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und geprüften Beträgen sind durch Rechenfehler bedingt.

- o Billigstbieter: Fa. Pfleger
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 11,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter (Nachlaßgewährung von 1,5 %)
- o Zuschlagserteilung: 27.9.1988
- o Auftragssumme: S 6,009.940,--
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen, inkl. 1,5 % Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 6,277.619,47
 - b) geprüft: S 6,054.611,78
- o davon Zusatzleistungen: S 223.387,83
- o davon Regieleistungen: S 24.279,20
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 117.640,-

Die Differenz von rund S 302.000,- zwischen der geprüften Angebots- und der Auftragssumme ist auf vom Wohnbauträger vorgenommene Massenreduktionen sowie auf Ausführungseinsparungen zurückzuführen.

Die Massenreduktionen ergaben sich als Folge nachträglicher Massenkorrekturen sowie des Wegfalls von "Sicherheitspositionen"; die Ausführungseinsparungen wurden aus monetären Gründen vorgenommen.

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte in Entsprechung des § 4 (1) der Vergabe-Verordnung 1986 unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau (mit teilweise geänderten Vorbemerkungen) und unter Festlegung aller vertragsrechtlich relevanten Bestimmungen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde grundsätzlich mit akzeptabler Genauigkeit vorgenommen.

Trotz guter Übereinstimmung der Angebots- und Schlußrechnungssumme (Differenz 4,1 %) bzw. der Auftrags- und Schlußrechnungssumme (Differenz 0,74 %) erfolgten die Massenermittlungen einzelner Positionen bzw. Leistungsgruppen teilweise "großzügig".

Die Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Massenermittlungen wurde hierbei vom Landesrechnungshof - unabhängig von der Höhe der "Schillingdifferenzen" - nach Prozentdifferenzen und unter Berücksichtigung der Einsparungen bewertet.

Demnach waren die Massenermittlungen bei einigen Positionen der Leistungsgruppen LG/03 (Erdarbeiten), LG 08 (Gerüstarbeiten) sowie der LG 10 (Verputzarbeiten) angesichts der Tatsache, daß die Massen anhand von Polierplänen ermittelt worden waren, ungenau.

Dies ist aus der nachstehenden Gegenüberstellung der Angebots-, Auftrags- und Schlußrechnungssumme der einzelnen Leistungsgruppen zu ersehen.

	<u>LEISTUNGSGRUPPE</u>	<u>ANGEBOT</u>	<u>AUFTRAG</u>	<u>SCHLUSSRECHNUNG</u>
LG 01	Baustellengemeinkosten	5.200,--	5.200,--	- (Eventualposition)
LG 03	Erdarbeiten	161.316,--	161.316,--	222.262,09
LG 04	Wasserhaltungsarbeiten	17.300,--	17.300,--	49.906,50
LG 05	Dränarbeiten	19.800,--	19.800,--	-,--
LG 06	Kanalisierungsarbeiten	164.132,--	143.077,--	151.100,65
LG 07	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1,949.887,--	1,926.978,--	1,917.904,58
LG 08	Gerüstarbeiten	123.960,--	123.960,--	99.168,61
LG 09	Mauer- und Versetzarbeiten	1,638.889,--	1,598.214,--	1,589.843,21
LG 10	Verputzarbeiten	1,456.984,--	1,300.774,--	1.159.544,50
LG 11	Estricharbeiten	471.516,--	424.896,--	388.745,70
LG 12	Abdichtung gegen Feuchtigkeit	99.925,--	97.825,--	42.370,50
LG 13	Außenanlagen	274.322,--	257.422,--	249.829,04
LG 17	Zusatzleistungen	-,--	-,--	226.789,68
LG 19	Bauvereinigung	24.700,--	24.700,--	24.700,--
LG 20	Regiearbeiten	-,--	-,--	24.406,39

SUMME exkl. 1,5 % NACHLASS S 6,407.931,-- S 6,101.462,-- S 6,146.571,45

Die Differenzen bei den Leistungsgruppen 04 (Wasserhaltungsarbeiten), 11 (Estricharbeiten) und 12 (Abdichtung gegen Feuchtigkeit) sind nicht auf ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen, sondern auf folgende Gründe zurückzuführen:

* LG 03 - Wasserhaltung

Die Kosten hierfür konnten einsichtigerweise nicht berechnet, sondern nur geschätzt werden - daher die erklärbare Differenz.

* LG 11 - Estricharbeiten

Die Differenz bei den Estricharbeiten ist primär auf Einsparungen und zwar auf den Entfall des Verbundestrichs im Kellergeschoß sowie der Estrichbewehrung zurückzuführen.

Anstelle der Herstellung des Verbundestrichs wurde die Fundamentplatte geglättet; für diese kostengünstigere Ausführung wurde ein Zusatzangebot gelegt.

* LG 12 - Abdichtungsarbeiten

Die Differenz bei diesen Arbeiten ist auf eine - gegenüber dem Auftrag - zusätzliche Einsparung zurückzuführen.

Diese Einsparung (rund 42.000,-) bestand im wesentlichen darin, daß die vertikale Feuchtigkeitsisolierung der Kelleraußenwände nicht wie ursprünglich (sinnvollerweise) vorgesehen bis Oberkante (OK) Terrain, sondern nur bis zu einer Höhe von 1 m über OK. Fundamentplatte aufgebracht wurde.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes hätte diese Einsparung insofern "eingespart" werden sollen, als dadurch - im unangebrachten Glauben

an die Dichtheit des Betons - ein schwer zugänglicher und nachträglich nur mit großem Aufwand behebbarer Schwachpunkt, nämlich die Undichtheit der unter Terrain liegenden Kelleraußenwände, nicht ausreichend gut gesichert wurde.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß vom Landesrechnungshof im Zuge einer örtlichen Kontrolle des Prüfobjekts auf Ausführungsmängel eine Undichtheit (Wassereintritt) an der Innenseite der Kelleraußenwände festgestellt wurde; diese Undichtheit war oberhalb der Feuchtigkeitsisolierung.

Die in der Schlußrechnung unter der LG 17 mit S 226.789,68 (exkl. 1,5 % Nachlaß) deklarierten Zusatzleistungen waren durch Zusatzangebote belegt.

Weitere Zusatzleistungen wurden innerhalb der diversen Leistungsgruppen verrechnet. Diese Zusatzleistungen (\sum S 74.568,67) erfolgten ohne Zusatzangebote und wurden in der Schlußrechnung nur bei der LG 06 als Zusatzleistungen ("ohne Position") deklariert.

Die in den LG 07, 09 und 13 verrechneten Zusatzleistungen waren nicht als solche ausgewiesen.

Der besseren Transparenz wegen wird nahegelegt, Arbeiten, die nicht nach Angebotspreisen abgerechnet werden, deutlich zu kennzeichnen.

Die Summe der deklarierten und nicht deklarierten Zusatzleistungen betrug somit S 301.358,35 (exkl. Nachlaß) - dies sind rund 5,2 % der Kosten der Baumeisterarbeiten.

Dieser für Zusatzleistungen nicht unerhebliche Prozentsatz ergab sich im konkreten Fall zum Teil dadurch, daß anstelle diverser ausgeschriebener Leistungen (Verbundestrich, Faschen) aus Einsparungsgründen kostengünstigere Ausführungs-

varianten nachträglich bestellt bzw. (sinnvolle) Änderungen (PKW-Abstellflächen mit Rasengittersteinen statt Asphalt) vorgenommen wurden.

Ein Gutteil der Zusatzleitungen ergab sich jedoch als Folge von im Leistungsverzeichnis fehlenden Leistungen.

Es wird daher empfohlen, künftighin der Vollständigkeit der Leistungserfassung verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Die über die Angebotseröffnung erstellte Niederschrift weist alle erforderlichen Vermerke auf; der vom Wohnbauträger für die Angebotseröffnungen erstellte Vordruck kann als beispielhaft angesehen werden.

Die vorgeschriebene Kennzeichnung der Angebote erfolgte durch Lochen.

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

Die Zuschlagserteilung erfolgte schriftlich und innerhalb der Zuschlagsfrist an den Billigstbieter; zudem wurde die Vergabe der Arbeiten in Entsprechung der Vergabe-Verordnung 1986 schriftlich begründet.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß vom Wohnbauträger sämtliche Vorgaben der Vergabe-Verordnung eingehalten wurden.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden mit außenordentlicher und nur selten anzutreffender Genauigkeit und Objektivität durchgeführt.

Bei der Überprüfung durch den Landesrechnungshof wurden ausschließlich geringfügige Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Massen festgestellt, die vollständigshalber nachstehend angeführt werden.

* Pos. 07.05.03 F -

Deckenplatte B 225/18 cm (EH = 400,-/m²)

Gemäß ÖNORM B 2211 (1986) Pkt. 2.5.3.2 (1) sind Öffnungen und durchdringende Bauteile bis 0,5 m² Einzelausmaß nicht abzuziehen. Von der Baufirma wurden sämtliche Kamindurchführungen, allesamt unter 0,5 m² Einzelfläche abgezogen - diese Abrechnungsmodalität wurde vom Prüfer nicht korrigiert.

Derart wurden - zum Nachteil des Auftragnehmers - 4,8 m² zuviel verrechnet.

* Pos. 10.01.08 B -

Maschinen-Putz 15 mm (EH = 188,-/m²)

Gemäß ÖNORM B 2210 (1982) Pkt. 2.5.2.1.2 (2) sind Öffnungen in den Wandflächen mit Einzelausmaßen, gemessen in der Stock- oder Architekturlichte von 0,5 m² bis 4 m² dann abzuziehen, wenn die Leibungen nicht verputzt werden.

Im konkreten Fall von nicht verputzten Leibungen wurden die Türflächen zwar abgezogen, jedoch nicht in der Stock- oder Architekturlichte, sondern in der Rohbaulichte (bis OK. Rohdecke); derart wurden je Tür 2 x 20 cm (bzw. 17 cm) x Türbreite zuwenig verrechnet; diese Abrechnungsmodalität wurde vom Auftragnehmer vorgegeben und vom Prüfer akzeptiert.

In einem Fall (Flur-Vorraum Wohnung Nr.3) wurde der Abzug einer Tür (78 x 206) übersehen.

Laut Abrechnungsbeilage Nr. 26 wurden 7 Türöffnungen von der Putzfläche abgezogen - gemäß Abrechnungsplan Nr. 23 wären 8 abzuziehen gewesen.

* Vom Auftragnehmer war im Angebot ein Nachlaß von 1,5 % gewährt worden; dieser Nachlaß wurde in der Schlußrechnung, u.a. auch für die darin enthaltenen Regiearbeiten, berücksichtigt.

Übersehen wurde der Abzug des Nachlasses (rund S 240,-), jedoch bei der gesondert gelegten Regierechnung Nr. 486, die S 15.927,10 exkl. USt betrug.

Die Geringfügigkeit und die Art ("Abrechnungsfeinheiten") der vom Landesrechnungshof festgestellten Differenzen soll ein Indiz für die vom Wohnbauträger vorgenommene sorgsame Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung sein.

Wegen der Unerheblichkeit der Differenzen, die insgesamt dem Auftragnehmer zum geringfügigen Nachteil gereichten, wurden vom Landesrechnungshof keine monetären Korrekturen vorgenommen.

Ebenso wie die Massenprüfung wurde auch die Prüfung der Preisangemessenheit der Zusatzangebote mit gebotener Sorgfalt durchgeführt; die vom Wohnbauträger für die diversen Zusatzleistungen anerkannten Preise waren durchwegs angemessen.

Die verrechneten Regiearbeiten betrafen hauptsächlich Trockenlegungsarbeiten, die aufgrund starker Regenfälle im April und Mai 1989 erforderlich waren.

Die Verrechnung dieser Arbeiten in Regie war sinnvoll - die Höhe der Regiesätze angemessen und die Anerkennung der verrechneten Stunden gerechtfertigt.

Abschließend zum Prüfpunkt 1.6.1 ist die gute Qualität der von der Baufirma erstellten Abrechnungsunterlagen gleichermaßen positiv hervorzuheben, wie die faire Abrechnungsmassenermittlung, die - trotz teilweise vorzunehmender und vom Wohnbauträger auch vorgenommener Korrekturen - keinerlei "Abrechnungsfiktionen" aufwies.

1.6.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Vorweg wird festgestellt, daß die Ausschreibungen der nachstehenden Professionistenarbeiten generell beschränkt erfolgten.

Dies war unter den konkreten Umständen zulässig, da der Gesamtwert der jeweiligen Leistungen in keinem Fall den für beschränkte Ausschreibungen zulässigen Höchstbetrag von S 1,000.000,- exkl.USt überstieg.

Überdies ist pauschal festzustellen und positiv hervorzuheben, daß die Vorgaben der - im gegenständlichen Fall verbindlichen - Vergabe-Verordnung 1986 hinsichtlich

- * Inhalt der Ausschreibung (§ 4)
- * Eröffnung von Angeboten (§ 5)
- * Auswahl des Erstehers (§ 7)
- * Begründung der Vergabe (§ 8) und
- * Form der Vergabe

mit teilweisen Ausnahmen (§ 4(2)-Verwendung LB-H) eingehalten wurden.

Anerkennenswert ist zudem, daß den Leistungsverzeichnissen der Professionistenarbeiten - gleich den der Baumeisterarbeiten - diverse Detail- und Übersichtspläne beigelegt wurden, wodurch insoferne eine gute Grundlage für eine faire Partnerschaft zwischen Auftraggeber und Bieter geschaffen wurde, als den Offertlegern damit eine realistische Kalkulation ermöglicht war.

Der positive Effekt einer derartigen Vorgangsweise ist darin zu sehen, daß sich die Auftragnehmer in der Regel weniger zur Übervorteilung des Auftraggebers "veranlaßt" sehen, als wenn allfällige, monetär relevanten Leistungen nicht ausreichend transparent deklariert wurden.

Abschließend wird noch angemerkt, daß die in der Folge angeführten Beträge keine USt beinhalten.

1.6.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 langten von allen fünf zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote ein, die nachstehendes Angebotsergebnis zur Folge hatten.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u>	<u>Angebotsbetrag</u>
	<u>ungeprüft</u>	<u>geprüft</u>
	S	S
Fürnschuß/Fürstenfeld	691.340,-	691.340,- (100 %)
Stock/Groß St. Florian	712.060,-	712.060,- (103 %)
Pregartner/Graz	719.550,-	708.550,- (102,49 %)
Posch/Eibiswald	735.513,-	735.513,- (106,39 %)
Wolf/Stainz	786.949,-	786.949,- (113,83 %)

Das obige Angebotsergebnis zeigt eine eher selten anzutreffende, enge Bieterreihung.

- o Billigstbieter: Fa.Fürnschuß
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,49 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 691.340,-
- o Auftragssumme: S 622.815,-
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 602.614,40
 - b) geprüft: S 599.103,40
- o davon Zusatzleistungen: S 9.976,-
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 7.578,99
- o Skonti: S 11.696,83

Die Differenz von S 68.525,- zwischen der geprüften Angebots- und der Auftragssumme ist auf eine vom Wohnbauträger vorgenommene Reduktion der Angebotssumme zurückzuführen. Laut Vergabebegründung war diese Reduktion erforderlich, um das Förderungslimit zu erreichen.

Der o.a. "Einsparungsbetrag" ergab sich sowohl durch nachträgliche Korrekturen der Ausschreibungsmassen als auch durch die Streichung von im Angebot enthaltenen Regiestunden und Regiematerialien.

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte in Entsprechung der Förderungsrichtlinien unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H), wobei im Leistungsverzeichnis Lohn und Sonstiges nicht ausgewiesen wurde.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit akzeptabler Genauigkeit durchgeführt.

Die Zuschlagserteilung erfolgte wie vorgeschrieben schriftlich, jedoch 3 1/2 Monate nach Ablauf der vom Wohnbauträger im Angebotsschreiben mit 6 Monaten festgelegten Zuschlagsfrist.

Zecks Vermeidung unnötiger Schwierigkeiten [allfällige (zulässige) Auftragsannahmeverweigerung von Bietern nach Ablauf der Zuschlagsfrist] wird nahegelegt, künftighin selbst fixierte Terminvorgaben auch einzuhalten.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung wurde vom Wohnbauträger - auf Grundlage der vom Auftragnehmer genau und nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen - ebenso sorgsam vorgenommen wie die Schlußrechnungsprüfung. Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Massen.

Die in der Schlußrechnung als Zusatzleistungen deklarierten und zudem durch ein Zusatzangebot belegten Arbeiten beliefen sich auf insgesamt rund S 10.000,- und betrafen das Liefern und Einbauen einer F 30-Dachbodeneinstiegstreppe sowie das Liefern und Montieren von Brüstungsabdeckungen im Dachgeschoß. Die angebotenen und auch so verrechneten Preise hierfür waren angemessen.

Die Ermittlung der per 1.5.1989 mit 3,1 % stattgefundenen Kostenerhöhung erfolgte unter Berücksichtigung bereits vorher erbrachter Leistungen; die verrechneten Kostenerhöhungen entsprachen den zu verrechnenden.

1.6.2.2 DACHDECKERARBEITEN

Zur Offertlegung für die Dachdeckerarbeiten, die sowohl in der Ausführung "Biberschwanz-Tondachziegel" als auch als Alternative (A) in "Biberschwanz-Betondachsteinen" erfolgte, wurden 5 Firmen eingeladen.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 langten von allen fünf eingeladenen Firmen Offerte, mit nachstehendem Angebotsergebnis ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u>	<u>Angebotsbetrag</u>
	<u>ungeprüft</u>	<u>geprüft</u>
	<u>S</u>	<u>S</u>
Koch/ Deutschlandsberg	232.366,--	232.366,-- (100 %)
	205.610,--(A)	209.450,-- (100 %)
Koch/Schwanberg	236.453,--	236.453,-- (101,76%)
	219.865,--(A)	219.865,-- (109,52%)
Altenburger/ Voitsberg	247.146,--	247.146,-- (106,36%)
	238.722,--(A)	238.722,-- (114 %)
Grieß/ Deutschlandsberg	251.432,25	251.432,25 (108,21%)
	233.319,80(A)	233.319,80 (111,40%)
Altenburger/ Leibnitz	274.968,--	274.968,-- (118,33%)
	289.790,--(A)	289.790,-- (138,36%)

- o Billigstbieter: Fa.Koch/Deutschlandsberg
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,76 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 232.366,-
- o Auftragssumme: S 209.866,-
- o Schlußrechnungssumme: (exkl.Kostenerhöhungen
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 235.960,95
 - b) geprüft: S 218.270,45
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 4.208,25

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Differenz zwischen den Tondach- und den Betondachziegeln wurden erstere beauftragt.

Die Differenz von S 22.500,- zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch die Nichtbeauftragung der Pos. 8 (Lüftungssteine).

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte - entgegen dem § 4 (2) der Vergabeverordnung - nicht unter Verwendung der LB-H.

Das vom Wohnbauträger verfaßte Leistungsverzeichnis wurde fachkundig textiert.

Die Leistungserfassung war vollständig, die Ausschreibungsmassenermittlung bei einigen Positionen (2,6,10) großzügig.

Infolge der niedrigen Einheitspreise der angeführten Positionen ergab sich trotzdem eine gute Übereinstimmung zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme.

Die Zuschlagserteilung erfolgte gleich wie bei den Zimmermannsarbeiten rund 3 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger - auf Grundlage nachvollziehbarer Abrechnungsunterlagen - gewissenhaft durchgeführt. Kostenerhöhungen fielen zwar an (2,6 % per 1.5.1989), wurden jedoch vom Auftragnehmer nicht verrechnet.

1.6.2.3 SPENGLERARBEITEN

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 langten von 4 der 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote, die nachstehendes Ergebnis zeigten, ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S	
Koch/Schwanberg	150.630,-	150.630,-	(100 %)
Lampl/Pölfing-Brunn	159.378,-	159.378,-	(105,81%)
Koch/Deutschlandsberg	168.130,-	168.130,-	(111,62%)
Kaup/Deutschlandsberg	184.548,-	184.548,-	(122,52%)

- o Billigstbieter: Fa.Koch/Schwanberg
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,81 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 150.630,-
- o Auftragssumme: S 150.630,-
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 148.177,98
 - b) geprüft: S 145.823,78
- o davon Zusatzleistungen: S 3.960,60
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 4.606,-

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte unter Verwendung der LB-H; Arbeit und Sonstiges wurde im Leistungsverzeichnis allerdings nicht ausgewiesen.

Die gute Übereinstimmung zwischen der Angebots - bzw. Auftragssumme und der Schlußrechnungssumme ist weniger auf eine genaue Ausschreibungsmassenermittlung als auf einen zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen zurückzuführen.

Die Zuschlagserteilung erfolgte zwar in Entsprechung des § 9 der Vergabeverordnung 1986 schriftlich, jedoch 3 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist (dazu siehe auch Anmerkungen Pkt. 1.6.2.1).

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger nach den vom Auftragnehmer übersichtlich erstellten Abrechnungsunterlagen sorgsam durchgeführt.

Als einzige Zusatzleistung (€ 3.960,60) wurde eine Alu-Wandefassung mit 65 cm Zuschnittsbreite verrechnet. Der Preis hierfür wurde von der im LV mit einem Einheitspreis von 146,-/lfm ausgepreisten Alu-Wandefassungsposition für 33 cm Zuschnittsbreite linear abgeleitet.

Diese Preisermittlung war insoferne unrichtig, als eine derartige Umrechnung wohl für den Material-, nicht jedoch für den Lohnanteil anwendbar ist (das Herstellen und Versetzen eines zweifach so großen Bleche erfordert nicht den doppelten Arbeitsaufwand).

Obschon im gegenständlichen Fall monetär irrelevant, sollte diese Tatsache bei zukünftigen Preisermittlungen berücksichtigt werden.

Kostenerhöhungen fielen innerhalb der Zeitspanne zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der Spenglerarbeiten zwar an (2,3 % per 1.9.1988; 6 % per 1.1.1989), wurden aber vom Auftragnehmer nicht in Rechnung gestellt.

1.6.2.4 SCHLOSSERARBEITEN

Von den 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen legten bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 4 Firmen Offerte.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S	
Brandstätter/Frohnleiten	80.930,-	80.930,-	(100 %)
Kern/Graz	91.940,-	91.940,-	(113,60%)
Pertassek/Graz	117.780,-	117.780,-	(145,53%)
Metakon/Wies	171.900,-	171.900,-	(212,41%)

Aus dem Angebotsergebnis ist eine unüblich hohe Differenz der Offertpreise zu ersehen.

Die Angebotseröffnung für die o.a. Arbeiten dauerte - lt. dem (beispielhaft) gut erstellten Angebotseröffnungsprotokoll 3 Minuten.

Unter Bedachtnahme auf die unter § 5 der Vergabeverordnung 1986 festgelegten vorzunehmenden Aktivitäten erscheint diese Zeit für die Eröffnung von 4 Angeboten schwer unterbietbar.

- o Billigstbieter: Fa.Brandstätter
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 13,6 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 80.930,-
- o Auftragssumme: S 37.500,-
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 38.396,50
 - b) geprüft: S 38.396,50
- o davon Zusatzleistungen: S 3.320,-
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 1.420,67
- o Skonti: S 767,69

Die nicht unerhebliche Differenz von 53,7 % bzw. S 43.430,- zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf eine Reduktion der Angebotssumme zurückzuführen, die lt. schriftlicher Vergabebegründung des Wohnbau-trägers zum Erreichen des Förderungslimits erforderlich war.

Diese als Einsparung deklarierte Reduktion betraf den Entfall von

- * einem Schutzgitter im Stiegenhaus (S 2.780,-)
- * 47 lfm Balkongeländer (S 35.250,-)
- * von 90 Stück Ankerplatten (Schweißgründe) (S 5.400,-)

Festgestellt wird, daß von 7 ausgeschriebenen Positionen nur 3 verrechnet wurden und der Entfall der Balkongeländerkonstruktion und der Ankerplatten vornehmlich auf eine Ausführungsänderung der Balkonverkleidung zurückzuführen war; die effektive Einsparung betrug somit nicht S 40.650,- (35.250,- + 5.400,-).

Das LV für die Schlosserarbeiten wurde vom Wohnbau-träger "frei" textiert; in Ermangelung einer einschlägigen LB-H war diese Vorgangsweise korrekt.

Der Zuschlag wurde erst 3 1/2 Monate nach Ablauf der vom Wohnbau-träger im Angebotsschreiben mit 5.2.1989 vorgegebenen Frist erteilt (siehe auch Pkt. 1.6.2.1).

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Als Zusatzleistung zu den 3 nach dem LV abgerechneten Positionen wurden 2 Stück dreieckförmige Podestgeländer, die beim Erstellen des LV übersehen worden waren, verrechnet; hierfür war korrekterweise ein Zusatzangebot gelegt worden.

Der angebotene und auch verrechnete Stückpreis pro Geländer ( 110/69) cm), bestehend

aus einem Flacheisenrahmen 30/8 mm und vertikalen Quadrateisenstäben 12/12 mm mit rund 120 mm Abstand, betrug 1.660,-.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war dieser Preis insoferne zu hoch, als das im LV unter der Position 1 angebotene, aufwendiger herzustellende Stiegengeländer mit einem Laufmeterpreis von 1.190,- (L 800,-; S 390,-) angeboten worden war.

Dieses Geländer bestand - außer solchen wie für das Dreiecksgeländer beschriebenen Füllungen - zudem aus Siederrohrstehern und Siederrohrhandläufen (Beilage 6).

Unter diesem Gesichtspunkt wäre für das gegenüber der Pos.1 "einfache" Dreiecksgeländer ein Stückpreis von rund 1.000,- angemessen gewesen.

Zudem wird - obwohl monetär unerheblich - festgestellt, daß die Ausführung des unter der Pos.1 beschriebenen Stiegengeländers abweichend vom Leistungsverzeichnis erfolgte; das im LV beschriebene Konstruktions- und Formalelement ein von der untersten bis zur obersten Laufplatte durchgehender, mittlerer Siederrohrsteher wurde nicht ausgeführt.

Die Anerkennung der vom Auftragnehmer in Rechnung gestellten Kostenerhöhung (3,7 % per 1.1.1989) von S 1.420,67 war gerechtfertigt.

1.6.2.5 STEINMETZARBEITEN

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 langten von allen 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote, die nachstehendes Ergebnis brachten, ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Petz/ Frauental	107.089,-	107.059,87 (100 %)
Hillenbrand/ Deutschlandsberg	136.055,--	136.055,-- (127,08 %)
Terschan/ Bärnbach	139.154,--	139.154,-- (129,98 %)
Pirstner/ Frohnleiten	146.620,-	146.620,-- (136,95 %)
Schwab/Wien	166.035,--	136.035,-- (155,09 %)

Das Angebotsergebnis zeigt große Differenzen zwischen dem erst- und den nachgereihten Bieterern.

- o Billigstbieter:
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter:
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 107.059,87
- o Auftragssumme: S 107.059,87
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen,
exkl.Skonti,inkl.Nachlaß 3 %)
 - a) ungeprüft: S 102.100,40
 - b) geprüft: S 96.455,26

- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 1.859,66

Die Textierung des LV's erfolgte - trotz einschlägig vorhandener LB-H - frei.

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde insgesamt genau, die Leistungserfassung umfassend und die schriftliche Zuschlagserteilung 3 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist vorgenommen.

Die Schlußrechnungsmassen - sowie die Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

In der vom Auftragnehmer gelegten, mit 25.2.1990 datierten und einen Leistungszeitraum von Juli 1989 bis Feber 1990 ausweisenden Schlußrechnung wurde keine Kostenerhöhung verrechnet.

Dies obwohl veränderliche Preise vereinbart waren und eine - von der Aufsichtsbehörde mit 21.9.1989 anerkannte und auch verlautbarte - per 1.5.1989 im Ausmaß von 2,7 % erfolgte Kostenerhöhung stattfand.

1.6.2.6 BODENBELAGSARBEITEN

Zur Angebotslegung für die Bodenbelagsarbeiten, die in den Ausführungen Eiche und PVC sowie in einer Teppichvariante (V) ausgeschrieben worden waren, wurden 6 Firmen eingeladen.

Bis zum Angebotsabgabetermin am 24.3.1989 langten von allen 6 Firmen Offerte und zwar mit nachstehenden Ergebnissen ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> <u>S</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> <u>S</u>
Sico-Intarsia/Graz	247.320,-- 71.820,--(V)	247.320,--(100 %) 71.820,--
Diesel/Graz	249.960,-- 86.400,--(V)	249.990,--(101,08%)
Leiner/Graz	274.320,-- 74.520,--(V)	274.320,--(110,92%) 74.520,--
Fauland/Graz	283.935,-- 98.820,--(V)	283.935,--(114,80%) 98.820,--
Trücher/ Deutschlandsberg	299.074,50 81.032,40(V)	298.174,50(120,56%) 81.032,40
Paku/Leibnitz	330.075,-- 121.500,--	330.075,--(133,46%) 121.500,--

Beauftragt wurde die Eiche-PVC Ausführung.

- o Billigstbieter: Fa.Sico-Intarsia
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,08 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 247.320,-
- o Auftragssumme: S 224.910,-
- o Schlußrechnungssumme: (exkl.Kostenerhöhungen
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 211.564,24
 - b) geprüft: S 211.535,44
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 4.700,04
- o Skonti: S 4.169,-

Die Textierung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte fachkundig, jedoch unter Nichtanwendung der LB-H.

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde genau, die Leistungserfassung vollständig vorgenommen.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf die Beauftragung einer vom Billigstbieter in einem Begleitschreiben angebotenen, kostengünstigeren Versiegelungsvariante zurückzuführen.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte innerhalb der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde "traditionell" sorgsam vorgenommen.

Die Anerkennung der vom Auftragnehmer in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen (PVC 2,7 % per 1.5.1989; Parkett 2,1 % per 1.5.1989) war korrekt.

1.6.2.7 FLIESENLEGERARBEITEN

Von 6 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 24.3.1989 5 Offerte ein, die nachstehendes Ergebnis brachten.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u>	
	<u>ungeprüft</u> S	<u>geprüft</u> S
Hillebrand/ Deutschlandsberg	182.854,70	182.854,70 (100 %)
Krasser/Groß St.Florian	183.218,90	183.218,90 (100,20%)
Lieb-Bau/Weiz	210.137,--	214.217,-- (117,15%)
Pollak/Leibnitz	226.630,--	229.820,-- (125,68%)
Preschern/Obervogau	329.970,--	329.970,-- (180,45%)

- o Billigstbieter: Fa.Hillebrand
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,199 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 182.854,70
- o Auftragssumme: S 182.854,70
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen,
exkl.Skonti, inkl. 3 % Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 170.264,80
 - b) geprüft: S 164.650,03
- o davon Zusatzleistungen: S 6.695,91
- o davon Regieleistungen. 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 3.174,47

Die Verfassung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte unter Nichtverwendung der LB-H.

Die Gegenüberstellung der Ausschreibungs- (A) und Schlußrechnungsmassen (S) zeigt bei 2 Positionen große Differenzen.

Dies betrafen die Pos. 1 A (Wandfliesen Bäder, EH = 380,-/m²; A = 250 m², S = 172,93 m²) und die Pos. 6 (Silikonfugen, EH = 45,-/lfm; A = 280 lfm, S = 464,24 lfm); die absolute Differenz zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag dieser beiden Positionen betrug inkl. 3 % Nachlaß rund 36.450,- (Gesamtangebotsbetrag S 182.854,70).

Durch einen zufallsbedingten Ausgleich von erheblichen Mindermassen bei der Pos. 1 A und erheblichen Mehrmassen bei der Pos. 6 sowie den Anfall von Zusatzleistungen, zeigte sich beim Vergleich zwischen dem Gesamtangebots- bzw. Auftrags- und dem Gesamtschlußrechnungsbetrag eine optisch "günstigere" als die tatsächlich gegebene Übereinstimmung.

Zwecks Hintanhaltung von (vermeidbaren) Bieterreihungstürzen infolge ungenauer Ausschreibungsmassenermittlungen sollte der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung künftighin verstärkte Beachtung zukommen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte - auf Grundlage der vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen - gewissenhaft.

Die durch ein Zusatzangebot belegten Zusatzleistungen betrafen das Aufbetonieren und Verkleiden von Stufen bei den Balkon- und Loggientüren (Laufmeterpreis 390,-).

Die Preiswürdigkeit für diese ursprünglich bei den Steinmetzarbeiten unter Position 14 b ausgeschriebenen Arbeiten war im wesentlichen gegeben. Kostenerhöhungen fielen nicht an.

1.6.2.8 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Von insgesamt 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen wurden bis zum Angebotsabgabetermin am 5. 8.1988 nur von 2 Firmen Offerte gelegt.

Zur Vermeidung derartiger Angebotsergebnisse erschiene es sinnvoll, vor Versendung von Ausschreibungsunterlagen an Firmen, deren Interesse oder Desinteresse an allfälligen Angebotslegungen (z.B. fernmündlich) zu "erkunden".

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S	
Lederer/Bad Gams	125.415,--	125.415,--	(100 %)
Fruhmann/Wies	134.925,80	134.925,80	(107,58 %)

- o Billigstbieter: Fa.Lederer
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,58 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 125.415,-
- o Auftragssumme: S 93.767,-
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhungen,
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 76.850,22
 - b) geprüft: S 72.163,10
- o davon Zusatzleistungen: S 10.186,36
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 486,-
- o Skonti: S 1.791,11

Die Differenz (31.648,-) zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist lt. Vergabebegründung des Wohnbau-trägers auf Einsparungen (Massenreduktionen), die zur Erreichung des Förderungslimits erforderlich waren, zurückzuführen.

Die errechnete Reduktion ergab sich wie folgt:

- * Pos. 3 Stiegenhauswandflächen, EH = S 94,60/m²
- 100 m² (lt.LV 270 m²)
- * Pos. 5 Versiegeln von Betonböden, EH = S 56,80/m²
- 285 m² (lt.LV 285 m²)
- * Pos. B 22 Anstrich Balkongeländer, EH = S 200/m²
- 30 m² (lt.LV 43 m²)

Festgestellt wird, daß die Reduktion der Pos. 3 um 100 m² auf 170 m² insoferne unangebracht war, als tatsächlich 243,95 m² anfielen; die Pos. 5 wurde ersatzlos gestrichen und daher "echt" eingespart; die Reduktion der Pos. B 22 bedeutete eine nachträgliche Korrektur der Ausschreibungsmassen.

Aus der Gegenüberstellung der Auftrags- (S 93.767,-) und der Schlußrechnungssumme (S 72.163,10, davon S 10.186,36 Zusatzleistungen) ist die Ungenauigkeit der zu den "frei" textierten Ausschreibungsunterlagen ermittelten Massen ersichtlich.

Die Zuschlagserteilung erfolgte 3 1/2 Monate nach Fristablauf.

Die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung wurde sorgsam vorgenommen.

Die Preisangemessenheit der Zusatzleistungen (Tiefengrundvorbehandlung von Gipskartonplatten, Anstrich, Zargenstöcke, Anstrich Kellerfenster) war gegeben.

Das offensichtliche und aner kennenswerte Bemühen des Wohnbauträgers um Korrektheit wurde bei den Zusatzleistungen insoferne wohl übertrieben, als für die in der Schlußrechnung (Rechnungslegungsdatum 15.11.1989) aufscheinenden Zusatzleistungen nachträglich ein mit 17.2.1990 datiertes Zusatzangebot eingeholt wurde.

Die Anerkennung der vom Auftragnehmer in Rechnung gestellten Kostenerhöhung für die Anstreicherarbeiten (2,4 % per 1.5.1989) war gerechtfertigt.

1.6.2.9 AUSSENJALOUSIEN

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5.8.1988 langten von allen 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Foliflex/Graz	58.840,--	58.842,-- (100 %)
Planegger/Graz	68.880,--	68.880,-- (117,06 %)
Raith/Stainz	75.000,--	75.000,-- (127,46 %)
Lederer/Bad Gams	83.893,--	83.893,-- (142,57 %)
Kiedl/Frauental	86.034,10	86.034,10 (146,21 %)

- o Billigstbieter: Fa. Foliflex
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 17,06 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23.5.1989
- o Angebotssumme: S 58.842,-
- o Auftragssumme: S 58.842,-
- o Schlußrechnungssumme: (exkl.Kostenerhöhungen,
exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 58.840,-
 - b) geprüft: S 58.842,-
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 2.617,47
- o Skonti: S 1.184,93

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte ebenso genau wie Leistungserfassung und Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung.

Die verrechneten und auch anerkannten Kostenerhöhungen (2,1 % per 1.11.1988 und 2,3 % per 1.1.1989) waren anzuerkennen.

1.6.2.10 GLASERARBEITEN

Von insgesamt 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 5. August 1988 vier Offerte ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Bernhard/Eibiswald	80.974,-	80.974,- (100 %)
Kiedl/Frauental	86.931,-	86.931,- (107,36 %)
Topolnik/Deutsch- landsberg	88.071,-	88.071,- (108,76 %)
Ribul/Wies	89.413,-	89.413,- (110,42 %)

- o Billigstbieter: Fa. Bernhard
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,36 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23. Mai 1989
- o Angebotssumme: S 80.974,-
- o Auftragssumme: S 80.974,-
- o Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 75.654,90
 - b) geprüft: S 75.254,30
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 2.934,94
- o Skonti: S 1.507,50

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die Zuschlagserteilung erfolgte erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung wurde gewissenhaft vorgenommen.

Die Anerkennung der verrechneten Kostenerhöhung (3,9 % per 1. Mai 1989) war korrekt.

1.6.2.11 BAUTISCHLER (Fenster- und Balkontürelemente)

Bis zum Angebotsabgabetermin am 5. August 1988 wurden nur von 2 der insgesamt 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote gelegt. Zwecks Hintanhaltung derartiger unbefriedigender Angebotsergebnisse wird auf die vom Landesrechnungshof unter Pkt. 1.6.2.8 angeführte und empfohlene Vorgangsweise hingewiesen.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Reiterer/Pölfing- Brunn	349.830,-	349.830,- (100 %)
Kainz/Frauental	470.141,-	470.141,- (124,08 %)

- o Billigstbieter: Fa. Reiterer
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 24,08 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23. Mai 1989
- o Angebotssumme: S 349.830,-
- o Auftragssumme: S 349.830,-
- o Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti):
 - a) ungeprüft: S 361.810,-
 - b) geprüft: S 361.810,-
- o davon Zusatzleistungen: S 29.700,-
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 9.768,87
- o Skonti: S 7.164,04

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte genau; der Zuschlag wurde 3 1/2 Monate nach Ablauf der mit 5. Feber 1989 festgesetzten Frist erteilt.

Nahezu zeitgleich mit der schriftlichen Auftragsvergabe wurde ein Zusatzangebot betreffend Aufzahlung für insgesamt 55 Stück Dreh-Kippbeschläge für Fenster- bzw. Balkontürelemente gelegt.

Obzwar der hierfür angebotene und auch verrechnete Preis angemessen war, ist es schwer verständlich, daß eine derartige, nicht als Luxus, sondern als normaler Standard anzusehende Ausführung nicht bereits in der Ausschreibung berücksichtigt wurde.

Die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam.

Die verrechnete Kostenerhöhung entsprach der zu verrechnenden.

1.6.2.12 BAUTISCHLER (Innentüren)

Zur Offertlegung für die Innentüren wurden 5 Firmen eingeladen; bis zum Angebotsabgabetermin am 5. August 1988 langten 3 Offerte ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S	
Kainz/Frauental	162.451,50	162.451,50	(100 %)
Reiterer/Pölfing- Brunn	168.900,--	168.960,--	(104,1 %)
Hofer/Unterbergla	170.970,--	170.970,--	(105,24 %)

- o Billigstbieter: Fa. Kainz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,1 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23. Mai 1989
- o Angebotssumme: S 162.451,50
- o Auftragssumme: S 162.451,50
- o Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 117.716,90
 - b) geprüft: S 117.466,90
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 3.171,61
- o Skonti: S 2.808,46

Die Differenz zwischen der Angebots- bzw. Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist nicht auf ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. Leistungserfassungen, sondern auf den Umstand zurückzuführen, daß von den Wohnungseigentumsbewerbern Sonderwunschausführungen bei anderen Firmen (Fa. Wallner und Wiefling/Deutschlandsberg) bestellt wurden.

Die hierfür verrechneten Einheitspreise entsprachen jenen des Angebotes der Fa. Kainz, deren schriftliche Beauftragung - wie jene der vorangeführten Professionisten - erst 3 1/2 Monate nach Ablauf der mit 6 Monaten limitierten Zuschlagsfrist erfolgte.

Die Prüfung der Schlußrechnungen wurde sorgsam vorgenommen.

Kostenerhöhungen wurden nur für das Hauptangebot in Rechnung gestellt; der hierfür infolge einer per 1.Juni 1989 mit 2,7 % angefallenen Erhöhung verrechnete Betrag von S 3.171,61 war anzuerkennen.

1.6.2.13 BAUTISCHLER (Wohnungseingangstüren)

Von insgesamt 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 24.März 1989 3 Offerte ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotspreis</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotspreis</u> <u>geprüft</u> S	
Reiterer/Pölfing-Brunn	78.330,-	78.330,-	(100 %)
Hofer/Gr.St.Florian	80.130,-	80.130,-	(102,3 %)
Kainz/Frauental	85.719,-	85.719,-	(109,43 %)

- o Billigstbieter: Fa.Reiterer
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 23. Mai 1989
- o Angebotssumme: S 78.330,-
- o Auftragssumme: S 78.330,-
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 78.330,-
 - b) geprüft: S 77.490,-
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 2.092,23
- o Skonti: S 1.534,35

Im gegenständlichen Fall erfolgte die schriftliche Auftragserteilung - in positiver Abweichung von der Regel - innerhalb der Zuschlagsfrist.

Die bei der gewissenhaft durchgeführten Schlußrechnungsprüfung anerkannte Kostenerhöhung (2,7 % per 1.Juni 1989) war anzuerkennen.

1.6.2.14 AUSSENANLAGEN, KINDERSPIELPLATZ

Die Auftragsvergabe für die o.a. Leistungen, die sich auf S 15.820,- bzw. S 24.968,82 beliefen, erfolgte frei, an die in Deutschlandsberg ansässigen Firmen Steffan bzw. Wallner.

Diese Art der Vergabe war im konkreten Fall - der jeweilige Gesamtwert der Leistungen war unter S 100.000,- - richtlinienkonform.

1.6.2.15 SONSTIGE HERSTELLUNGEN

Die mit 15 Rechnungen deklarierten "Sonstigen Herstellungen" wurden in der Endabrechnung des Wohnbauträgers mit insgesamt S 90.884,96 ausgewiesen.

4 davon und zwar die Rechnungen der Firmen

- o Sico-Intarsia (ER 10352 vom 5. 2.1990; S 6.416,10)
- o Eisbär (ER 745275 vom 22.11.1989; S 23.195,50)
- o Eisbär (ER 745276 vom 22.11.1989; S 6.565,--)
- o Eisbär (ER 745277 vom 22.11.1989; S 11.888,--)

im Gesamtwert von S 48.064,60 (Beilagen 7-10) betrafen im wesentlichen Trockenlegungsarbeiten in den Wohnungen durch Aufstellung und Wartung von Entfeuchtungsgeräten innerhalb des Zeitraumes vom 21. September bis 9. Oktober 1989.

Diese "Trockenlegungsaktion" wurde durch ein mit 19. September 1989 datiertes und beim Wohnbauträger am gleichen Tag eingegangenes nachstehend wiedergegebenes Telex (Beilage 11) der Parkettlegerfirma Sico-Intarsia initiiert.

"Aufgrund einer heutigen Baustellenbesichtigung wurde festgestellt, daß die Luftfeuchtigkeit in den einzelnen Wohnungen 80-90 % beträgt und unser Holz bereits 18 % Feuchtgehalt aufweist.

Durch die extreme Witterung des heurigen Jahres ist es nicht möglich, den Bau auf natürliche Weise auf die für uns notwendigen Feuchtigkeitswerte zu bringen und bitten wir Sie Entfeuchtergeräte aufstellen zu lassen.

Da uns bereits mehrere Parketten aufgestanden sind, besteht die Gefahr, daß bei einer Versiegelung größere Schäden entstehen, für die zu haften wir nicht in der Lage sind."

Darauf bezugnehmend wurde vom Wohnbauträger nachstehend zitiertes, mit 20.September 1989 datierte Schreiben an die vorerwähnte Firma verfaßt (Beilage 12).

"Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.September 1989 teilen wir Ihnen mit, daß die Firma Eisbär bereits beauftragt wurde, zehn Entfeuchtungsgeräte aufzustellen. Diese werden dem Erfordernis entsprechend in den Wohnungen, 5,6,7,8 und 9 am 21.September 1989 (vormittags) aufgestellt.

Die Firma Reiterer wurde angewiesen, die Wohnungseingänge provisorisch mit einer Plastikfolie zu schließen.

Ab Montag, dem 25.September 1989, werden die Entfeuchtungsgeräte in den übrigen Wohnungen aufgestellt (bis 28.September 1989). Diese Maßnahmen wurden bereits bei der Baustellenbesprechung am 19.September 1989 gemeinsam vereinbart und müssen wir auf die Einhaltung der Gewährleistung bestehen."

(Anmerkung: Fa.Reiterer = Bautischler-Fenster)

Aus diesem Briefverkehr ist ebenso wie aus dem handschriftlichen Vermerken der örtlichen Bauaufsicht, auf den Rechnungen der Fa. Eisbär (Beilagen 8-10) zu entnehmen, daß extreme Witterungseinflüsse für die "Trockenlegungsaktion", deren Kosten S 48.064,60 exkl.USt betragen, "verantwortlich" waren.

Festgestellt wird, daß am 25.August 1989 um 17.00 Uhr ein starker Gewitterregen niederging und - da zu

diesem Zeitpunkt keine Fensterverschlüsse vorhanden waren - bei sämtlichen Fensteröffnungen Meteorwässer eintraten, wodurch in weiterer Folge der gesamte Fußbodenaufbau, der in diesen Bereichen situierten Räume durchfeuchtet wurde.

Dieser Sachverhalt geht aus einem Schreiben einer Wohnungseigentumsbewerberin an den Wohnbauträger hervor (Beilage 13), in dem überdies - und nicht zu unrecht - Verwunderung darüber kundgetan wurde, daß 6 Wochen vor Fertigstellung bzw. Wohnungsübergabe (6.Oktober 1989) noch keine Fenster eingesetzt waren.

Dazu ist anzumerken, daß es sich beim konkreten Objekt um einen "Blindstockbau" handelte, bei dem die Estriche in der Zeit zwischen 29.Mai und 8.Juni 1989 hergestellt worden waren.

Unter diesen Umständen nimmt es nicht wunder, daß die Estriche und deren Unterkonstruktion derart durchfeuchtet waren, daß eine Isolationstrocknung vonnöten war.

Aus der Sachverhaltsdarstellung ist unschwer zu ersehen, daß die - wie u.a. im Schreiben der Fa. Sico-Intarsia angeführt - "extreme Witterung" nur sekundär die Durchfeuchtung des Fußbodenaufbaues (Estrich, Trittschalldämmung, Beschüttung, Rohdecke) bewirkte.

Der tatsächliche Grund lag vielmehr darin, daß es - für den Landesrechnungshof aufgrund des weit fortgeschrittenen Bautenstandes unverständlicherweise - verabsäumt wurde, zeitgerecht zielführende Schutzmaßnahmen (provisorische Verschlüsse bzw. definitive Fenster) für die fertigen Bauteile zu treffen.

Vielmehr wurden, wie den Prüfunterlagen zu entnehmen, diesbezügliche Aktivitäten erst nach dem Schadensfall (25.August 1989) gesetzt.

So erging (erst) am 7.September 1989 ein Telegramm an die Fa. Reiterer (Beilage 14), in dem darauf

hingewiesen wurde, daß der Beginn der Parkettverlegung für 11.September 1989 vorgesehen sei und ein Witterungsschutz bei den Fensteröffnungen dringend erforderlich wäre, widrigenfalls Schäden der genannten Firma angelastet werden würden.

Hiezu wird vermerkt, daß im Bautagesbericht Nr.238 (Beilage 15) der Beginn der Fenstereinbau- und der Parkettlegerarbeiten mit 13.September 1989 festgehalten wurde.

Zusammenfassend ergab sich somit nachstehende Chronologie der Ereignisse.

- * März 1989 -
Einbau Blindrahmen; Juli 1989 - Einbau Fenster- und Türelemente (Terminvorgabe lt.Angbotsschreiben vom 19.Juli 1988)
- * 31. Kalenderwoche 1989 - (1.Agustwoche)-Beginn -
September 1989 Gesamtfertigstellung (Terminvorgabe lt.Auftragsschreiben vom 23.Mai 1989)
- * 29.Mai-8.Juni 1989 -
Herstellung Fußbodenaufbau einschließlich Estrich;
Fensteröffnungen nicht verschlossen
- * 25.August 1989 -
starker Gewitterregen; Eindringen von Meteorwässern durch Fensteröffnungen; diesbezügliches Schreiben Wohnungseigentumsverwerber - WBT
- * 7.September 1989 -
Telegramm WBT-Fa.Reiterer; Aufforderung Witterungsschutz bei den Fensteröffnungen anzubringen (unter Hinweis auf den Beginn der Parkettlegerarbeiten am 11.September 1989)
- * 13.September 1989 -
Beginn Fenstereinbau und Parkettverlegung
- * 19.September 1989 -
Schreiben Parkettleger - Wohnbauträger;
Hinweis (6 Tage nach Arbeitsbeginn) auf zu hohe Feuchte und bereits entstandene Mängel bei verlegten Böden;
Ersuchen um Aufstellung von Entfeuchtungsgeräten
- * 21.September-9.Oktober 1989 -
Entfeuchtungsgeräte in Betrieb

Aus dem dargelegten Sachverhalt und der o.a. Chronologie ist schlüssig nachweisbar, daß die entstandene Problematik nicht auf höhere Gewalt, sondern - auch unter "Bedachtnahme auf die kurze Bauzeit" - auf ein Säumnis zurückzuführen ist.

Dieses Säumnis bestand in der unterlassenen, zeitgerechten Herstellung von Schutzvorkehrungen für "anfällige", bereits fertiggestellte Bauteile.

Im gegenständlichen Fall waren die Fußbodenaufbauten über 3 Monate (8/6 - 13/9/89) den Unbilden der Witterung frei ausgesetzt, wodurch das Entstehen von Schäden an diesen Bauteilen geradezu "proviziert" wurde.

Daher sind - gemäß dem Verursacherprinzip - die für die Schadensbehebung entstandenen Kosten dem Verursacher und nicht den Wohnungseigentümern anzulasten. Es ist daher eine Rechnungskorrektur der Endabrechnung von -S 48.064,60 exkl.USt vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, daß bei Auftreten von Schäden an fertiggestellten Bauteilen vom Wohnbauträger - mit Ausnahme der "Trockenlegungsaktion" - ansonsten generell und konsequent unter Beachtung des Verursacherprinzips vorgegangen wurde.

So auch bei den infolge des geschilderten Meteorwasser-eintritts entstandenen Folgeschäden an den Parkettböden (Wohnungen Nr.1,4,5), die erst Anfang Oktober erkennbar geworden waren.

Als Verursacher hiefür wurde vom Wohnbauträger - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes, wie nachfolgend aufgezeigt wird, zu unrecht - die Fa. Reiterer ermittelt, worauf mit Schreiben vom 19.Oktober 1990 (Beilage 16) eine Belastungsanzeige (Beilage 17) von S 26.957,26 erfolgte.

Der Inhalt des zitierten Schreibens wird nachstehend wiedergegeben.

"Mit Schreiben vom 25.August 1989 wurde uns von der Wohnungseigentümerin der Wohnung 7 mitgeteilt, daß am 25.August 1990 Schlagregen, verursacht durch ein starkes Gewitter, über die Fensteröffnungen eingedrungen ist. (Zu diesem Zeitpunkt hätte die Montage der Holzfenster laut Auftragschreiben vom 23.Mai 1989 bereits abgeschlossen sein müssen).

Nach Untersuchung der Schadensursache wurde durch Messung festgestellt, daß die Beschüttung und die Stahlbetondecke stark durchnäßt wurde. (Verlegung der Parkettböden erfolgte im September 1989 und wurden erst Anfang Oktober 1989 Schäden erkennbar). Nach Besichtigung der Schäden durch Fachleute wurde als Ursache diese Durchnässung festgestellt, da - wie bereits o. erwähnt - die Holzfenster nicht termingerecht von Ihrer Firma eingebaut wurden. Nach Überprüfung der Vertragsbedingungen mit den ausführenden Firmen konnte nur Ihre Firma als Schadensverursacher festgestellt werden.

Auf Grund der schwierigen Erhebungen hat sich die Schuldzuweisung Ihrer Firma erst jetzt ergeben. Wir übersenden Ihnen daher eine Belastungsanzeige und ersuchen Sie, den angeführten Betrag innerhalb von drei Wochen auf unster Konto Nr. 86210-047-206, BAWAG Graz, zu überweisen."

Als Argument für die Schuldzuweisung an die Fa.Reiterer wird im 1.Absatz u.a. angeführt, daß zum Zeitpunkt des Schlagregens (25.August 1990) die Montage der Holzfenster lt.Auftragschreiben vom 23.Mai 1989 bereits hätte abgeschlossen sein müssen.

(Demnach hätten auch - was inkonsequenterweise nicht erfolgte - die für die Trockenlegungsarbeiten angefallenen Kosten von S 48.064,- exkl.USt der Fa.Reiterer angelastet werden müssen.)

Festgestellt wird, daß im o.zitierten Auftragschreiben vom 23. Mai 1989 (Beilage 18) für die Durchführung der Leistungen folgende Fristen vorgegeben waren:

"Termin: 31.Kalenderwoche 1989 (Anmerkung=1.Augustwoche)
Gesamtfertigstellung: September 1989"

Diese vom Auftragnehmer schriftlich bestätigten Terminvorgaben stehen in Widerspruch zu der im Schreiben des Wohnbauträgers vom 19. Oktober 1990 getätigten Behauptung, die Montage der Holzfenster hätte lt.Auftragsschreiben am 25. August 1989 bereits abgeschlossen sein müssen.

Davon ausgehend, daß die Terminvorgaben im Auftragschreiben als verbindlich anzusehen sind, war die Schuldzuweisung an die Firma Reiterer - wegen unzutreffender Argumentation - unrichtig.

Aufgrund der vorhandenen Prüfunterlagen ist vielmehr der Schluß zu ziehen, daß die aufgetretene Problematik auf Fehler in der Terminplanung ("Zeitloch" zwischen Fertigstellung der Estricharbeiten und Schutz derselben) zurückzuführen ist.

Nicht auszuschließen ist, daß vom Wohnbauträger irrtümlich von den im Angebotsschreiben vom 19.Juli 1988 vorgegebenen Terminen (Blindrahmen März 1989; Fenster und Türelemente Juli 1989), die allerdings durch die im späteren Auftragsschreiben fixierten Termine aufgehoben wurden, ausgegangen worden ist.

Aufzeigenswert - weil unverständlich - ist, daß vom Parkettleger die Eignung des Untergrundes bzw. der Arbeitsvoraussetzungen nicht vor Beginn der Arbeiten (13.September 1989), sondern erst nach Auftreten von Schäden an bereits verlegten Parketten (19.September 1989) geprüft und der zu erwartenden Warnpflicht erst verspätet nachgekommen wurde.

Überdies ist es - wie im Schreiben des Wohnbauträgers (Beilage 16) an die Fa. Reiterer angeführt - nicht zutreffend, daß die Schäden an den Parkettböden erst Anfang Oktober erkennbar waren.

Zutreffend ist vielmehr, daß derartige Schäden bereits am 19. September 1989 (Schreiben des Parkettlegers an den Wohnbauträger; Beilage 11) erkannt worden sind.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend zu Prüfpunkt 1.6 wird festgestellt, daß die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen überaus objektiv und gewissenhaft vorgenommen und die einschlägigen Richtlinienvorgaben grundsätzlich eingehalten wurden.

Die vom Landesrechnungshof dargelegten, äußerst geringfügigen Differenzen zwischen tatsächlichen und verrechneten Leistungen sind nicht als Beanstandung zu werten, sondern vielmehr als Indiz für die überdurchschnittliche Sorgsamkeit.

Nahegelegt wird, Zuschlagserteilungen innerhalb der Zuschlagsfrist zu erteilen und der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Als beispielhaft ist die Vollständigkeit, Transparenz und Übersichtlichkeit der beigestellten Prüfunterlagen hervorzuheben.

Die Professionalität des Wohnbauträgers ist gleichermaßen nicht zu übersehen wie dessen Bemühen um Korrektheit.

1.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

A) Büroleistung (Architektur; LA 267, 256 vom 27.Juni 1991)

Die für das gegenständliche Objekt vom Wohnbauträger für die Büroleistung gelegte Honorarnote belief sich auf S 539.386,67.

Dieser Betrag wurde korrekterweise auf Grundlage der um 20 % verminderten Gebührenordnung für Architekten (GOA) und der tatsächlichen Nettoherstellungskosten (S 9,942.215,62) ermittelt.

Zudem wurden - unter Inanspruchnahme der in den Förderungsrichtlinien als "Kann-Bestimmung" eingeräumten Möglichkeit - 3 % des Honorars als Nebenkosten in Rechnung gestellt.

Aufzeigenswert - weil positiv von der Regel abweichend - ist, daß als Bemessungsgrundlage für die Honorarermittlung die unvalorisierten Nettoherstellungskosten herangezogen wurden.

Als Folge der vom Landesrechnungshof bei den "Sonstigen Herstellungen" (Pkt. 1.6.2.15) vorgenommenen Korrektur für die Trockenlegungsarbeiten, die sich auf insgesamt S 48.064,60 exkl.USt beliefen, ergibt sich eine Berichtigung der Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten) und damit verbunden eine Reduzierung des vom Wohnbauträgers prinzipiell richtig errechneten Honorars.

Nettoherstellungskosten ohne Korrektur:	S 9,942.215,62
Korrektur der Nettoherstellungskosten:	- S 48.064,60
Korrigierte Nettoherstellungskosten:	S 9,894.151,02

lt.GOA 1980; Ausbauverhältnis 60 %

9 Mio:	6,65 %	
10 Mio:	6,58 %	Differenz 0,07 %
0,07 % x	0,894151 Mio	= 0,063 %

+ 6,65 %
- 0,063 %

6,587 % Büroleistung bei 9,894.151 Mio

6,587 % x 9,894.151 Mio = S 651.727,73
S 651.727,73 -20% + 3% Nebenkosten= S 537.023,65
= zu verrechnendes Honorar

Rechnungskorrektur = S 539.386,67 - S 537.023,65
= minus S 2.363,02

B) Örtliche Bauaufsicht (Architektur;
LA 267,0 vom 27.Juni 1991)

Die Ermittlung des Honorars für die vom Wohnbauträger ausgeübte örtliche Bauaufsicht erfolgte in Entsprechung der einschlägigen Richtlinienvorgaben auf Grundlage der GOA und - richtigerweise - unter Einrechnung der Valorisierung der Nettoherstellungskosten (S 10,012.268,93) sowie in Inanspruchnahme der Verrechnung von 3 % Nebenkosten.

Beim Interpolieren der Prozentsätze für die Berechnung des Honorars unterlief dem Wohnbauträger offensichtlich ein Rechenfehler, wodurch ein falscher Prozentsatz (3,779 %) ermittelt wurde; derart ergab sich einschließlich der Nebenkosten ein Honorar von S 389.714,55.

Der im gegenständlichen Fall gemäß GOA zutreffende Prozentsatz - errechnet aus 10 Mio = 3,73 % und 19,53 Mio = 3,28 % - wäre 3,729 % gewesen.

Das unter den o.a. Berechnungsgrundlagen richtig ermittelte Honorar betrüge somit - unter Einrechnung der Nebenkosten - S 384.558,23 (Differenz zu den vom Wohnbauträger errechneten Kosten = S 5.156,32)

Gemäß GOA (1980) und unter Berücksichtigung der unter Pkt. A explizierten Korrektur der Nettoherstellungskosten ist die Honorarberechnung wie folgt vorzunehmen.

Nettoherstellungskosten einschl.Valorisierung: S 10,012.268,93
Korrektur der Nettoherstellungskosten: - S 48.064,60
Korrigierte Nettoherstellungskosten S 9,964.204,33

9 Mio: 3,78 %
10 Mio: 3,73 % Differenz 0,05 %
0,05 % x 0,964.204 Mio = 0,048 %

+ 3,78 %
- 0,048 %

3,732 % Örtliche Bauaufsicht bei S 9,964.204 Mio.

3,732 % x 9,964.204 Mio = S 371.864,09
S 371.864,09 + 3 % Nebenkosten = S 383.020,01
= zu verrechnendes Honorar

Rechnungskorrektur = S 389.714,55 - S 383.020,01
= minus S 6.694,54

C) Statiker (ER 3039 vom 14. Feber 1992)

Die Honorarermittlung für die Statik erfolgte grundsätzlich richtig auf Grundlage der unvalorierten, um die Kosten der Einrichtungsgegenstände verminderten, Nettoherstellungskosten und der Gebührenordnung lt. GOB-S; das derart errechnete Honorar betrug S 100.311,47 exkl. USt.

Bei Berücksichtigung der unter den Punkten A und B dargelegten Korrektur (rd. S 48.000,-) der Nettoherstellungskosten ergäbe sich eine Honorarberichtigung von rd. S 600,-.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Korrekturbetrages wurde vom Landesrechnungshof keine Berichtigung des Statikerhonorars vorgenommen.

D) Bauverwaltungskosten

Als Folge der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrektur der Baukosten um S 48.064,60 exkl. USt bzw. S 57.677,52 inkl. USt, ergibt sich eine Reduzierung des vom Wohnbauträger für die Bauverwaltungskosten mit S 358.764,31 prinzipiell richtig errechneten Betrages um S 57.677,52 x 3 % (S 1.730,33) auf S 357.033,98.

Rechnungskorrektur minus S 1.730,33

1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

1.8.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann insgesamt - ebenso wie jene zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung - als gut angesehen werden.

Die vom Wohnbauträger vorgenommenen und im Prüfbericht unter Pkt. 1.5 im Detail aufgezeigten Änderungen zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung sind als Verbesserungen zu werten.

Verbesserungsfähig und verbesserungswürdig erscheint dem Landesrechnungshof die Genauigkeit (siehe Punkt 1.6) der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung.

1.8.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden.

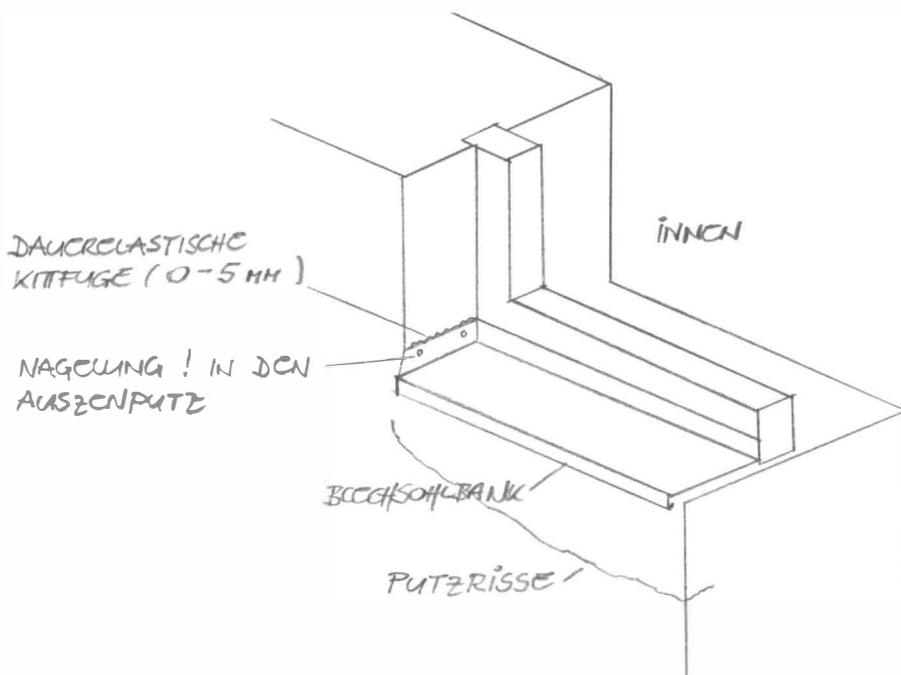
Neben üblichen Mängeln wie

* teilweise lockere Parketten, Überzähne, Lösen von PVC-Sockelleisten

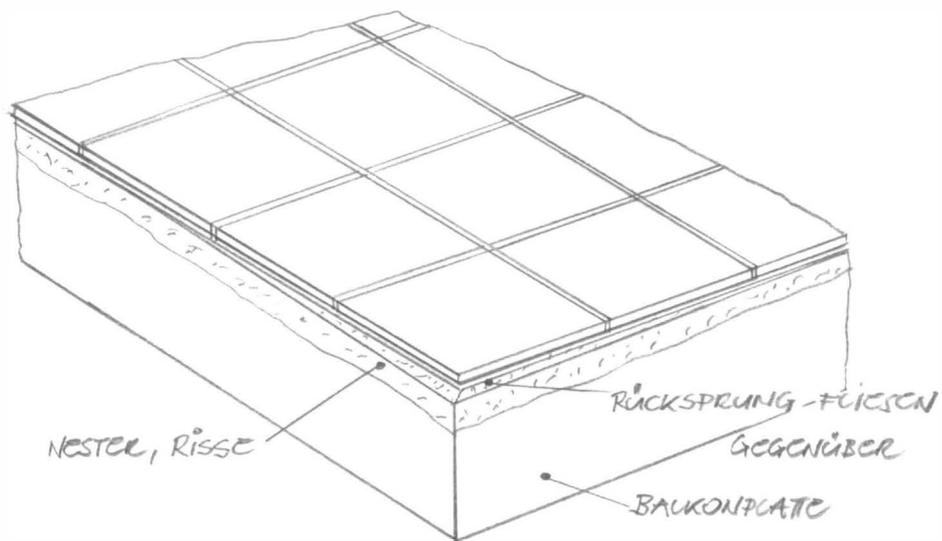
- * teilweises Aufgehen von dauerelastischen Kittfugen (Bäder, Stiegenhaus)
- * teilweise unverschlossene Rödellöcher (KG-Innenwände)
- * Haarputzrisse bei Wänden, Putzrisse beim Anschluß Decke - nichttragende Wände
- * Starke Kondensation bei Dachflächenfensteranschlüssen

wurden vom Landesrechnungshof nachstehende, gravierende Mängel festgestellt:

- * nicht unerhebliche Decken- und Wandrisse (Wohnungen Nr. 1,2,5,8; allgemeiner Abstellraum KG)
- * Undichtheit an der Kelleraußenwand (allgemeiner Abstellraum; siehe Prüfpunkt 1.6.1)
- * vielfach Putz - und teilweise Mauerwerksrisse unterhalb der Außenfensterbänke
- * unzureichende Befestigung der Außenfensterbänke, die teilweise hochzuheben sind; unsachgemäße Befestigung durch Nagelung im Leibungs-Blechhochzugsbereich sowie unsachgemäßer Anschluß ("Knirschanschlüsse" bei dauerelastischen Kittfugen) zum Leibungsputz (siehe Skizze).



Unsaubere Ausführungen waren auch bei den Balkonverfließungen festzustellen. Hierbei erfolgte die Verfließung grundsätzlich außenbündig mit der Balkonplatte; in einigen Fällen jedoch steht die Balkonplatte um ca. 1. cm über die Fliesen. Die Stirnflächen der Balkonplatten wurden zudem vielfach unsauber (Nester, Risse) ausgeführt (siehe Skizze), wodurch - bei Frost-Tauwechseln - die Gefahr des Absprengens der Fliesen "programmiert" ist.



Als unbehebbarer, eine Stolpergefahr darstellender Mangel ist die ungleiche Stufenhöhenausbildung beim Austritt der Kellertreppe anzusehen; in diesem Bereich beträgt die Stufenhöhe - abweichend von allen anderen Stufen innerhalb des Treppenlaufes - statt 19 cm 20,5 cm.

In Zusammenhang mit der Dämmung der obersten Geschoßdecke (Dachboden) mit weichem Dämmmaterial wird nahegelegt, künftighin nicht - wie im gegenständlichen Fall aus Einsparungsgründen gehandhabt - auf das Aufbringen eines Estrichs zu verzichten.

Beim Prüfobjekt wurden als Wärmedämmung im Dachboden 2 Lagen Steinwolle (2 x 6 cm) aufgebracht; diese bildet - neben kleinen Gehbereichen, die mit Heraklith-EPV Platten ausgelegt wurden - den "Fußbodenbelag".

Dieser ist, wie unschwer vorstellbar, praktisch nicht zu säubern, wodurch sich durch den naturgemäß anfallenden Staub - im konkreten Fall, durch das Vorhandensein von kleinen Öffnungen im Traufenbereich, die das Eindringen von Vögeln ermöglichen, auch mit Vogelkot "bereichert" - unhygienische Zustände ergeben.

Damit zusammenhängend wird auf den § 22 (2) der Steiermärkischen Bauordnung hingewiesen, in dem angeführt ist:

"Die Decke unter der Dachkonstruktion muß mit solcher Festigkeit hergestellt werden, daß sie im Brandfalle der Trümmerlast standhält. An der Oberfläche ist eine mindestens 3 cm starke unbrennbare Schicht (Betonestrich und dgl.) aufzubringen; dies gilt nicht bei Lagerräumen für Heu und Stroh."

Die darin geforderte mindestens 3 cm starke unbrennbare Schicht ist im gegenständlichen Fall durch das Aufbringen von Steinwolle zwar gegeben, jedoch erscheint eine derartige Oberfläche nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes insoferne nicht im Sinne des Gesetzgebers, als der Klammervermerk "Betonestrich und dgl." auf eine harte Oberflächenausführung hinweist.

Die unter dem Prüfpunkt 1.8.2 dargelegten Mängel wurden vom Landesrechnungshof - neben diversen

anderen, geringfügigen Mängeln - der örtlichen Bauaufsicht des Wohnbauträgers anlässlich der am 22. Juli 1992 stattgefundenen örtlichen Schlußfeststellung im Zuge der Begehung aufgezeigt.

Einem mit 27. August 1992 datierten Schreiben der stellvertretenden Haussprecherin an den Landesrechnungshof ist zu entnehmen, daß ein Teil dieser Mängel bereits behoben wurde.

Die Behebung der restlichen Mängel wurde dem Landesrechnungshof seitens der örtlichen Bauaufsicht bis Ende Oktober 1992 zugesagt.

1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten, Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von 15 Monaten wurde lt. schriftlicher Baubeginnmeldung um 4 Monate, lt. Bautagebucheintragen um 2 Monate unterschritten. Überdies kam es zu einer Unterschreitung der - lt. Förderungszusicherung - angemessenen Baukosten um rd. 1,000.000,- bzw. rd. 7 %.

Die Höhe der erzielten Skonti belief sich auf S 185.143,39. Da der Skontiertrag niedriger als die 2%ige Rücklage (S 265.411,26) ist, wurden die förderungsfähigen Gesamtbaukosten nicht reduziert und der Skontiertrag für die Bemessung des Landesdarlehens nicht in Abzug gebracht.

Die Vorlage der Endabrechnung bei der Aufsichtsbehörde erfolgte am 14. August 1991; die in den Förderungsrichtlinien 1986 (Pkt.19) hierfür vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Rechtskraft

der Benützungsbewilligung - im gegenständlichen Fall wäre der relevante Termin der 9. November 1990 gewesen - wurde nicht unwesentlich überschritten.

1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die vom Wohnbauträger ausgeübte örtliche Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof nach nachstehenden Kriterien bewertet:

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsauf-lagen
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- 4) Einhalten der Baufristen
- 5) Genauigkeit der Massen- und Rechnungs-prüfungen sowie der Prüfung auf Preisange-messenheit von Zusatzangeboten
- 6) Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

ad Punkt 1 (Vorschriften und Auflagen)

Die einschlägigen Vorgaben wurden eingehalten.

ad Punkt 2 (Ausführungsqualität)

Die im Detail unter dem Prüfpunkt 1.8.2 dargelegte Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt befriedigend.

ad Punkt 3 (Ausschreibung-Planung-Ausführung)

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung, Planung und Ausführung ist insgesamt als gut anzusehen.

ad Punkt 4 (Baufristen)

Die vorgegebenen Baufristen wurden nicht unwesentlich unterschritten.

ad Punkt 5 (Massen-Rechnungsprüfungen; Preisangemessenheit von Zusatzleistungen)

Die Massen- und Rechnungsprüfungen erfolgten - ebenso wie die Prüfungen der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten - beispielhaft objektiv und überaus gewissenhaft. Angeregt wird, die Rechnungsleger generell dazu zu veranlassen, in den Schlußrechnungen die jeweiligen Leistungszeiträume anzuführen.

ad Punkt 6 (Bautagebuchführung, Baukontrolle)

Die von der beauftragten Baufirma geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten Bautagebücher sind insgesamt von guter Aussagekraft und ermöglichen ein Nachvollziehen des Baugeschehens.

Zu bemängeln sind teilweise fehlende Temperaturangaben sowie fehlende Eintragungen über Baustellenkontrollen der örtlichen Bauaufsicht; zudem sollte künftighin darauf geachtet werden, daß derart wesentliche Ereignisse wie die Vornahme der Rohbaubeschau im Bautagebuch vermerkt werden.

Positiv hervorzuheben sind die vorgenommenen Eintragungen über die diversen Professionisteneinsätze; derartige Eintragungen bilden - bei Auftreten von Schäden an fertigen Bauteilen - die Grundlage für die Vollziehung der Haftung.

Obwohl in den Bautagebüchern die Besuche der ÖBA nicht gesondert vermerkt wurden, kann deren Kontrolltätigkeit aufgrund diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen retrospektiv als sorgsam und bemüht angesehen werden.

Als Resümee der angeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt als gewissenhaft, objektiv und engagiert zu sehen.

1.9 HAUSTECHNIK

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

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

1.9.1 Planung und Ausschreibung

Die Planungen und Ausschreibungen wurden von Sonderfachleuten (Technisches Büro bzw. planende nicht mitanbietende Firma) durchgeführt.

Als Honorar wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten 2 %, für die Projektierung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten 2,5 % der Bruttobilligstbieteranbotssumme vereinbart.

Auch die Anbot- sowie Aufmaßprüfungen und Prüfungen der Schlußrechnungen wurden diesen vorgenannten Sonderfachleuten gegen gesonderte Honorierung übertragen. Für die Abnahme der Elektroinstallationsarbeiten wurde 0,85 % der Bruttoschlußrechnungssumme, für die Abnahme der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurde 1 % der Bruttoschlußrechnungssumme vereinbart.

Mit den vorgenannten Haustechnikplanern wurden schon vor Jahren von der Siedlungsgenossenschaft Ennstal Rahmenverträge abgeschlossen, die vorzitierten Honorarsätze entsprechen den zu diesem Zeitpunkt gültigen Rahmenvereinbarungen.

Alle haustechnischen Arbeiten (Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Elektroinstallationsarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

- * Zur Höhe der Honorare für die Projektierung kann festgehalten werden, daß diese unter den Gebührenrichtlinien für technische Büros liegen.
- * Die gemäß Vergaberichtlinien vorgesehenen Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen wurden eingehalten.
- * Sowohl die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten als auch die Planung der Elektroinstallationsarbeiten wurden sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt. Positiv kann hervorgehoben werden, daß ausführliche Projektpläne, Berechnungsunterlagen (Heizlastberechnungen, Steigleitungsschemata etc.) in ausreichender und nachvollziehbarer Form vorhanden sind. Insbesondere bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden, um eine seriöse Kalkulation zu erhalten, verschiedene Einbaudetails (Isolierungen im Deckenbereich etc.) bereits dem Leistungsverzeichnis beigegeben.

Geringfügige Kritik muß insoferne geäußert werden, als bei etlichen ausgeschriebenen Materialien (Fabrikate), so zum Beispiel bei den Elektrowarmwasserbereitern die Zusätze " ... oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." sichtlich vergessen wurde. Positiv kann festgehalten werden, daß jedoch die gewichtigsten Positionen, wie Heizkörper, Heizkessel etc. diese Zusätze bzw. Spalten enthalten.

- * Zu den formellen Erfordernissen, wie Empfang und Verwahrung der Angebote, Eröffnung der Angebote etc., so gelten die im Abschnitt 1.6.1 und 1.6.2 getroffenen Feststellungen auch für den Bereich der Haustechnik.

1.9.2 Vergaben

Zu den Vergaben selbst ist festzuhalten, daß sämtliche Arbeiten an die jeweils billigstbietenden Firmen ohne weitere Verhandlungen vergeben wurden. Positiv kann weiters festgehalten werden, daß ausführliche Preisspiegel und Angebotsbewertungen (Vergabegründungen) erstellt wurden.

1.9.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

- * Wie schon zuvor unter Pkt. 1.9.1 erwähnt, wurde die Aufmaßprüfung und Prüfung der Schlußrechnung Sonderfachleuten gegen gesonderte Honorierung übertragen.

- * Die Überprüfung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten ergibt keinen Anlaß zur Beanstandung. Positiv kann vielmehr vermerkt werden, daß ausführliche Ausführungspläne, Aufmaßlisten, Prüfung und Abnahmeprotokolle (Checklisten) vorhanden sind.

- * Die Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten ergibt ebenfalls bis auf nachstehende Ausnahmen keinen wesentlichen Anlaß zur Beanstandung. Diese Ausnahmen sind:
 - ** Zu Beginn der Prüfung durch den Landesrechnungshof waren keine Ausführungspläne sowie Pläne für die Blitzschutzanlage gemäß § 23 ÖVE-E 49 vorhanden. Diese Pläne wurden jedoch noch während der Prüfung durch den Landesrechnungshof über Betreiben des Haustechnikplaners von der ausführenden Firma nachgeliefert.

 - ** Die geringfügigen Ausführungsmängel, die der Landesrechnungshof während seiner Prüfung entdeckte, wie zum Beispiel die fehlende Beschriftung des Not-Ausschalters, eine nicht gasdichte Ausführung der Kabeleinführungen in den Schutzraum, das Vorhandensein von losen Klemmen im Verteiler, die nicht zuverlässige Abdichtung der Ex-Leuchte im Raum für den Gaszähler (Gasübernahmestation) (die Dichtung der Ex-Leuchte war dem Kabelquerschnitt nicht angepaßt), wurden noch während des Prüfungszeitraumes von der ausführenden Firma über Betreiben der Bauaufsicht richtiggestellt bzw. behoben.

** Die Steckdosenauslässe waren laut Ausschreibung (Position 4.03) mit "Ye" 2,5 mm² - dreifach, zu verdrahten, tatsächlich ausgeführt wurde die Phase und der Mittelpunktsteiter mit 2,5 mm², der Schutzleiter jedoch nur mit 1,5 mm². Hiezu kann vom Landesrechnungshof, nach Rücksprache mit der ausführenden Firma, festgehalten werden, daß diese zum damaligen Zeitpunkt auch noch vorschriftsmäßige (Änderung der ÖVE-EN 1 trat erst nach Wohnungsübergabe in Kraft) Ausführung sichtlich aus Gewohnheit (leichterer Anschluß der Schukosteckdosen) gewählt wurde.

Diese Aussage ist für den Landesrechnungshof plausibel und er erachtet daher ein Umverdrahten der Schukosteckdosenauslässe, schon aus Gründen der praktischen Undurchführbarkeit (Zugdosen sind teilweise zutapeziert und durch Möbel verstellt) als entbehrlich. Eine Preisdifferenz pro Schukosteckdosenauslaß von rund S 3,30 (153 Stück x S 3,30 = S 505,- zuzüglich USt - hergeleitet von der Preisdifferenz zwischen Position 4.04 und 4.03) müßte jedoch von der Schlußrechnung in Abzug gebracht werden.

* Bei der Überprüfung ist dem Landesrechnungshof weiters aufgefallen, daß nachträglich von den Wohnungseigentümern an eine andere Elektroinstallationsfirma die Ausführung einer Satellitenempfangsanlage vergeben wurde. Die Koaxialkabel, ausgehend von der Satellitenschüssel in Richtung Verstärkeranlage scheinen im Bereich der Dachsparren einen Abstand von kleiner als 0,4 Meter zu Metallteilen der Blitzschutzanlage zu haben. Dementsprechend müßten jedoch gem. ÖVE-E 49 (Blitzschutz-

anlage) Schutzmaßnahmen getroffen werden. Mangels einer dem Landesrechnungshof nicht zur Verfügung stehenden langen Leiter kann jedoch darüber keine exakte Aussage (ob die "Näherungsvorschriften" zu beachten sind oder nicht) getroffen werden. Es wird der Hausverwaltung empfohlen, eine diesbezügliche Überprüfung durch die ausführende Firma, und Vorliegen eines dementsprechenden Attestes über die Zulässigkeit zu verlangen bzw. zu veranlassen.

Im großen und ganzen kann trotz der vorangeführten eher als nicht sehr gravierend anzusehenden Mängel die Tätigkeit der Fachplaner sowohl hinsichtlich der Planung als auch der Bauüberwachung als positiv angesehen werden.

1.9.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

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

XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H.
ENNSTAL
Siedlungsstraße 2, 8940 Liezen"

Prüfungsauftrag:

- a) Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung
(Seite 8 - 22)

insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975;

- b) Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage
Frauental, Badstraße 30 (Haus B)
(ab Seite 23)

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Förderungsrichtlinien 1986" und der "Vergabe-Verordnung 1986",

und für beide Prüfbereiche die Prüfung der Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

a) RECHNUNGSWESEN

Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Genossenschaft bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Genossenschaft sind im Prüfzeitraum ordnungsgemäß zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen (Vorstandssitzung, Aufsichtsratssitzung, Generalversammlung) zusammengetreten.

Repräsentation und Werbung (Seite 8 - 9):

In den Jahren 1987 bis 1991 setzt sich der Repräsentationsaufwand fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen anlässlich von Baubesprechungen zusammen. Anlaß und Teilnehmer wurden nach dem Ergebnis einer stichprobenweisen Überprüfung auf den Belegen vermerkt.

Der Werbeaufwand besteht zum überwiegenden Teil aus Einschaltungen in den diversen Tageszeitungen, Bezirkszeitungen und örtlichen Mitteilungsblättern bzw. in den Druck- und Gestaltungskosten der Mitgliederzeitung.

Sowohl Repräsentation- als auch Werbeaufwand sind im Hinblick auf die Größe der Bauvereinigung nicht überhöht und entsprechen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Trotzdem sei empfohlen, daß in Hinkunft auf reine P.R.-Maßnahmen verzichtet werden sollte.

Der Vollständigkeit halber sei auch noch darauf hingewiesen, daß sowohl Repräsentationsaufwand als auch Werbeaufwand aufgrund des Betreuungsvertrages mit der "Neuen Heimat" die entsprechenden Aufwände dieser Bauvereinigung mitumfassen.

Personalaufwand, Kosten der Organe (Seite 10 - 14):

Der Personalaufwand der Bauvereinigung stieg von rund 43,5 Millionen im Jahre 1987 auf 62,7 Millionen Schilling im Jahre 1991. Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 131 Angestellte beschäftigt.

Die Kosten der Organe sind im Jahre 1987 von rund 3 Millionen Schilling auf rund 7 Millionen Schilling im Jahre 1991 gestiegen.

Auch hier ist sowohl bei den Personalkosten als auch bei den Kosten der Organe der Aufwand für den Geschäftsführer der "Neuen Heimat" enthalten. Außerdem wurde der Geschäftsführerbezug einer betreuten Gesellschaft (Ranshofen) von der Bauvereinigung übernommen. Bei den Aufsichtsratsvergütungen ist außerdem der Sitzungsgelder-Aufwand für die Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen, die ebenfalls von der Bauvereinigung betreut wird, enthalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Kosten der Organe und der Personalaufwand den Bestimmungen der §§ 23-26 WGG entsprechen, somit angemessen sind und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Buchführung (Seite 15):

Die Abwicklung des Rechnungswesens erfolgt mit einer EDV-Anlage.

Im Rahmen der bestehenden Betreuungsverhältnisse werden folgende Bauvereinigen auch hinsichtlich des Rechnungswesens betreut:

"Neunkirchen"

"Steyrermühl"

"Neue Heimat"

Zum Prüfungszeitpunkt war die Buchhaltung tagfertig und gab zu keinen Beanstandungen Anlaß.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben (Seite 16):

Der Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, kommt die Bauvereinigung nach.

Für ein laufendes Bauvorhaben wurde dieses gesonderte Bankkonto einer Überprüfung unterzogen. Dabei konnte festgestellt werden, daß Überziehungen durch rechtzeitiges Abrufen des Landesdarlehens und auch durch den Einsatz von Eigenmitteln vermieden werden konnten.

Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung (Seite 17):

Die Bauvereinigung ist den Vorschriften des § 16 WEG 1975 über die Verwendung und Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen nachgekommen. Der monatlich anfallende Teil der Instandhaltungsrücklagen wurde bereits am 1. jeden Monates auf die Sparbücher überwiesen. Auch die davon zu bezahlenden Instandhaltungsrechnungen wurden rechtzeitig abgebucht.

Es soll besonders darauf hingewiesen werden, daß die von der Bauvereinigung gewählte Vorgangsweise nicht nur eindeutig dem Gesetzesauftrag entspricht, sondern als vorbildlich angesehen werden kann.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung (Höhe zum 31. Dezember 1991: S 15,617.912,23) wurden die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des § 14 Abs.1 Z.5 WGG 1979 eingehalten.

Betriebskostenabrechnung (Seite 18):

Die Abrechnung der Betriebskosten ist weitestgehend detailliert und belegt. Sie entspricht damit der Anforderung an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung. Allerdings ist die aushaftende Restdarlehensschuld sowie die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, nicht enthalten. Dies ist aufgrund des bestehenden EDV-Programmes nicht möglich. Die Bauvereinigung hat aber alle Wohnungsbesitzer informiert, daß die entsprechenden Auskünfte auf Anfrage jederzeit mitgeteilt werden.

Skonti (Seite 19):

Der gesetzlichen Verpflichtung, Skonti kostenmindernd einzusetzen, ist die Bauvereinigung nachgekommen, dies sogar vor Geltung der diesbezüglichen Verpflichtung.

Besonders positiv ist hervorzuheben, daß die Bauvereinigung bemüht war, die Skonti voll auszunützen und diese den Wohnungswerbern gutzuschreiben.

Versicherungen (Seite 20):

Die Bauvereinigung schließt sämtliche Versicherungen mit einer einzigen Versicherungsgesellschaft ab. Vor jedem Abschluß werden aber Angebote anderer Versicherungen eingeholt, die - so ergab die stichprobenweise Überprüfung - stets ungünstiger waren.

Wirtschaftliche Lage (Seite 21 - 22):

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1987 bis 1991 sowohl in der ordentlichen als auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne ausgewiesen.

Zusammenfassend kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß zum Stichtag 31. Dezember 1991 die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben waren.

b) BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS

Das Prüfobjekt umfaßt ein Wohnhaus mit neun Eigentumswohnungen und PKW-Abstellplätzen. Es ist der zweite Abschnitt von insgesamt vier Wohnhäusern. Die Wohnnutzflächen liegen zwischen rund 77 m² und und 98 m².

Die angemessenen Gesamtbaukosten betragen lt.Förderungszusicherung rund 14,5 Millionen Schilling, die tatsächlichen Gesamtbaukosten lt.Endabrechnung rund 13,5 Millionen Schilling.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die Grundrißlösungen sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell, die Anordnung der Türen und Fenster in den einzelnen Räumen ermöglicht eine sinnvolle und zweckmäßige Möblierung. Wenig sinnvoll erscheint allerdings, daß es in einzelnen Wohnungen Mansardenzimmer mit ca. 7 m² Fläche gibt, denen Verkehrsflächenanteile von über 18 % und kegelbahnähnliche Gangfluchten bis zu 8 Meter Länge gegenüberstehen.

Auch das Stiegenhaus hätte raumökonomisch günstiger geplant werden können.

Bei rationellerer Planung des Kellergeschoßes wäre die Unterkellerung des Ostteiles des Gebäudes entbehrlich gewesen.

Durch die im Bebauungsplan vorgegebene Situierung der Wohnhäuser ergaben sich nordorientierte Gebäude-

längsseiten, was eine mäßige bis gar keine Besonnung der in diesem Bereich gelegenen Aufenthaltsräume mit sich brachte. In einigen Räumen wäre schon von der Planung aus die Möglichkeit gegeben gewesen, die Fenster an der Ost- bzw. Westseite zu plazieren. Diese Verbesserungsmöglichkeit wurde von der Bauvereinigung nachträglich offensichtlich selbst erkannt, da die Fenster letztlich entsprechend anders angeordnet wurden.

Die Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist gemeinsam mit der Baubeschreibung alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung relevanten Kriterien auf. Im Zusammenhang mit der Dachdeckung liegt zwischen den Einreichunterlagen und dem Widmungsbescheid eine Divergenz vor, die sich allerdings nach Ansicht des Landesrechnungshofes für das optische Bild der Wohnanlage letztlich günstig ausgewirkt hat. Nach dem Widmungsbescheid hätte die Dachdeckung "dunkel" sein sollen, nach den (von der Baubehörde bewilligten) Einreichunterlagen erfolgte die Eindeckung mit gebrannten Tondachziegeln (also rot).

Die Ausführungspläne haben einen guten Informationsgehalt; die gegenüber der Einreichplanung vorgenommenen diversen Änderungen haben insgesamt Wohnqualitätsverbesserungen mit sich gebracht (z.B. die Fensterverlegungen).

Eine praxisnahe planerische Vorsorge soll - da selten praktiziert - besonders hervorgehoben werden:

Der Fußbodenaufbau im Erdgeschoß wurde höher als in den Regelgeschoßen konzipiert, dadurch konnte über der Kellerdecke die zusätzliche erforderliche Wärmedämmung innerhalb der Fußbodenkonstruktion "sauber" eingebracht werden.

Hinsichtlich der Länge des horizontalen Schutzraumnotausganges wurden die diesbezüglichen Richtlinien dem Buchstaben nach eingehalten. Zweck der Bestimmung ist es aber, daß der Notausgang außerhalb des Schuttkegels des Gebäudes zu liegen kommt. Beim Prüfbjekt liegt der Notausgang auf der (höheren) Giebelseite. Die Richtlinien gehen allerdings davon aus, daß die Ausgänge im (niedereren) Traufenbereich situiert werden. Beim Prüfbjekt ist daher - trotz Einhaltung der Richtlinien - der Zweck der Bestimmung nicht erfüllt. In Zukunft sollte daher bei ähnlichen Situationen die in den Richtlinien vorgegebene Mindestlänge vergrößert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Planungsarbeiten insgesamt umfassend, gut und professionell ausgeführt wurden.

Ausschreibung - Angebot - Zuschlag Massen- und Schlußrechnungsprüfungen:

Baumeisterarbeiten

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte öffentlich, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wurde unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau und unter Festlegung aller vertragsrechtlich relevanten Bestimmungen vorgenommen. Die Angebotseröffnung entsprach, wie aus der hervorragend erstellten Niederschrift ersichtlich ist, den Richtlinien. Die Angebotsprüfungen wurden kurzfristig, fachkundig und sorgsam durchgeführt. Die Zuschlagserteilung erfolgte schriftlich und innerhalb der Zuschlagsfrist an den Billigstbieter.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß sämtliche Vorgaben der Vergabe-Verordnung 1986 eingehalten wurden.

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde im allgemeinen mit akzeptabler Genauigkeit vorgenommen. Nur bei den Leistungsgruppen Erdarbeiten, Gerüstearbeiten sowie Verputzarbeiten waren die Massenermittlungen ungenau.

Bei einigen anderen Positionen lag der Grund für Massengenauigkeiten in Einsparungen. Eine dieser Einsparungen - nämlich bei der Position Abdichtungsarbeiten - wäre sinnvollerweise besser unterblieben, weil dadurch die Dichtheit der unter Terrain liegenden Kelleraußenwände nicht ausreichend gut gewährleistet erscheint.

Der Großteil der Zusatzleistungen war durch Zusatzangebote belegt.

Einige Zusatzleistungen waren als solche nicht ausgewiesen. Hier ergeht die Empfehlung, in Hinkunft Arbeiten, die nicht nach Angebotspreisen abgerechnet werden, deutlicher zu kennzeichnen.

Der Anteil der Zusatzleistungen betrug rund 5,2 % der Kosten der Baumeisterarbeiten. Dieser Anteil ist nicht unerheblich und ergab sich zum Teil aus kostengünstigeren Ausführungen, die aus Einsparungsgründen vorgenommen wurden, allerdings aber auch aus Leistungen, die im Leistungsverzeichnis fehlten.

Der Vollständigkeit der Leistungserfassung soll daher in Hinkunft verstärkt Beachtung geschenkt werden.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde mit außerordentlicher und nur selten anzutreffender Genauigkeit und Objektivität durchgeführt.

Der Landesrechnungshof konnte nur ganz geringfügige Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Massen feststellen, was nicht als Kritik sondern als Indiz für die außerordentliche Genauigkeit angesehen werden soll.

Auch die Prüfung der Preisangemessenheit der Zusatzangebote wurde mit gebotener Sorgfalt durchgeführt. Die verrechneten Regiearbeiten waren notwendig (Trockenlegungsarbeiten), die Höhe der Regiesätze angemessen und die Anerkennung der verrechneten Stunden gerechtfertigt.

Gleichermaßen wie die gute Qualität der von der Baufirma erstellten Abrechnungsunterlagen ist auch die faire Abrechnungsmassenermittlung positiv hervorzuheben.

Professionistenarbeiten

Dazu kann vorweg festgestellt werden, daß sie (richtliniengemäß) generell beschränkt ausgeschrieben wurden. Auch die sonstigen Vorschriften der Vergabe-Verordnung 1986 wurden eingehalten, abgesehen davon, daß teilweise nicht die standardisierten Leistungsbeschreibungen für den Hochbau verwendet wurden und daß vielfach die Zuschlagsfristen überschritten wurden.

Anerkennenswert ist, daß den Leistungsverzeichnissen der Professionistenarbeiten - gleich den der Baumeisterarbeiten - diverse Detail- und Übersichtspläne beigelegt wurden, sodaß den Offertlegern eine realistische Kalkulation ermöglicht wurde, was ja letztlich wieder dem Auftraggeber zugute kommt.

Im einzelnen ergab sich folgendes:

Zimmermannsarbeiten

Bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wurde die standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H) verwendet. Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurde mit akzeptabler Genauigkeit durchgeführt.

Die Zuschlagserteilung, für die der Wohnbauträger selbst eine Frist von sechs Monaten festgelegt hatte, erfolgte jedoch erst 3 1/2 Monate nach Ablauf dieser Frist. In diesem Zusammenhang sei dem Wohnbauträger empfohlen, die Zuschlagsfrist einzuhalten, zumal nach deren Ablauf der Bestbieter an sein Angebot nicht mehr gebunden ist.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung und die Schlußrechnungsprüfung wurden vom Wohnbauträger sorgsam vorgenommen. Die diesbezügliche Überprüfung durch

den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Massen.

Die in der Schlußrechnung deklarierten Zusatzleistungen sind durch Zusatzangebote belegt, wobei die angebotenen und verrechneten Preise als angemessen anzusehen sind.

Dachdeckerarbeiten

Bei diesen Arbeiten wurden die Ausschreibungsunterlagen entgegen der Vorschrift der Vergabe-Verordnung nicht unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung erstellt. Das Leistungsverzeichnis wurde vom Wohnbauträger fachkundig textiert, die Leistungserfassung ist vollständig, die Ausschreibungsmassenermittlung ist allerdings bei einigen Positionen "großzügig" geraten.

Auch hier erfolgte die Zuschlagserteilung erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger gewissenhaft durchgeführt.

Spenglerarbeiten

Hier erfolgte die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen unter Heranziehung der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau; Arbeit und Sonstiges wurde allerdings im Leistungsverzeichnis nicht ausgewiesen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte in diesem Fall weniger genau. Die gute Übereinstimmung zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und der Schlußrechnungssumme ist daher auf einen zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen zurückzuführen.

Der Zuschlag wurde wiederum nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt.

Keine Kritik ist bei der vom Wohnbauträger sorgsam durchgeführten Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung anzumerken.

Eine nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht richtige Preisableitung für eine Zusatzleistung blieb monetär irrelevant.

Zulässige Kostenerhöhungen wurden vom Auftragnehmer nicht in Rechnung gestellt.

Schlosserarbeiten

Die Angebotseröffnung für die eingelangten vier Angebote dauerte nach dem (beispielhaft) gut erstellten Angebotseröffnungsprotokoll nur 3 Minuten. Im Hinblick auf die nach der Vergabe-Verordnung bei der Angebotseröffnung zu beachtenden und einzuhaltenden Punkte erscheint diese Zeit doch etwas kurz.

Die nicht unerhebliche Differenz von 53,7 % zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist nach der schriftlichen Vergabebegründung auf eine Reduktion der Angebotssumme zurückzuführen, was zur Erreichung des Förderungslimits erforderlich war. Dazu muß allerdings festgestellt werden, daß die tatsächliche Einsparung nicht den angeführten Betrag von S 40.650,- erreichte, da die Position nicht ganz entfallen ist, sondern lediglich eine andere billigere Ausführung gewählt wurde.

Auch bei diesen Arbeiten erfolgte der Zuschlag erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte genau.

Für eine Zusatzleistung war ein Zusatzangebot gelegt worden. Der angebotene und auch verrechnete

Preis ist allerdings nach Ansicht des Landesrechnungshofes insofern zu hoch, als in einer vergleichbaren Position eine aufwendiger herzustellende Arbeit (Stiegegeländer) günstiger angeboten worden ist.

Steinmetzarbeiten

Die Ausschreibungsunterlagen wurden nicht unter Heranziehung der standardisierten Leistungsbeschreibung erstellt.

Die Ausschreibungsmassenermittlung war insgesamt genau, die Leistungserfassung umfassend. Die Zuschlagserteilung erfolgte aber wiederum 3 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- sowie die Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Der Auftragnehmer verrechnete - obwohl ihm dies zugestanden wäre - keine Kostenerhöhung.

Bodenbelagsarbeiten

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen ist fachkundig erfolgt, jedoch nicht unter Anwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung.

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde genau, die Leistungserfassung vollständig vorgenommen.

In diesem Fall fiel die Auftragserteilung in die Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden - wie immer - sorgsam vorgenommen.

Fliesenlegerarbeiten

Zu kritisieren ist auch hier, daß die Ausschreibungsunterlagen nicht unter Heranziehung der standardisierten Leistungsbeschreibung erstellt wurden.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte in diesem Fall bei zwei Positionen immerhin so ungenau, daß bei einem Gesamtangebotsbetrag von ungefähr S 180.000,- eine Differenz von S 36.000,- zwischen Angebots- und Schlußrechnungsbetrag festzustellen war.

Es muß daher dem Wohnbauträger empfohlen werden, in Hinkunft der Ausschreibungsmassenermittlung erhöhte Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, zumal es ansonsten zu Bieterreihungsstürzen kommen könnte.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten wiederum gewissenhaft.

Die Zusatzleistungen sind durch ein Zusatzangebot belegt, die Preiswürdigkeit ist im wesentlichen gegeben.

Maler- und Anstreicherarbeiten

Von den fünf eingeladenen Firmen haben nur zwei Firmen Angebote gestellt.

Zur Vermeidung einer derartigen unbefriedigenden Ausschreibungsbeteiligung erschiene es daher sinnvoll, vor der Ausschreibung eine Interessentensuche (z.B. fernmündlich) durchzuführen.

Aus der Gegenüberstellung der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist eine Ungenauigkeit der zu den "frei" textierten Ausschreibungsunterlagen ermittelten Massen ersichtlich. Nach der Vergabebe-gründung des Wohnbauträgers waren Einsparungen (Massenreduktionen) zur Erreichung des Förderungslimits notwendig. Bei einer dieser "reduzierten" Positionen wurden aber letztlich beinahe jene Massen ausgeführt, die ausgeschrieben waren.

Bei den Maler- und Anstreicherarbeiten erfolgte die Zuschlagserteilung wiederum 3 1/2 Monate nach Fristablauf.

Die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung wurden sorgsam vorgenommen.

Die Preisangemessenheit der Zusatzleistungen war gegeben. Für diese Zusatzleistungen wurde sogar nach der Schlußrechnung noch ein Zusatzangebot eingeholt. Dies muß wohl bei allem aner kennenswerten Bemühen um Korrektheit als übertrieben angesehen werden.

Außenjalousien

Glaserarbeiten

In beiden Fällen erfolgten die Ausschreibungsmassen-ermittlung, die Leistungserfassung, wie auch die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung gewissenhaft und sorgfältig.

Die Zuschläge wurden allerdings wiederum nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt.

Bautischler

(Fenster- und Balkontürelemente)

Auch hier wäre im Hinblick auf die Bieterzahl (von fünf eingeladenen haben sich nur zwei Firmen an der Ausschreibung beteiligt) eine vorherige Interessentensuche angebracht gewesen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung, die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung bleiben ohne Kritik. Die Zuschlagsfrist wurde aber wiederum um 3 1/2 Monate überschritten.

Nicht in das positive Bild paßt, daß ein Zusatzangebot nahezu gleichzeitig mit der schriftlichen Auftragsvergabe gelegt wurde, das außerdem eine Leistung beinhaltete, die als normaler Standard anzusehen ist und daher bereits in der Ausschreibung selbst berücksichtigt hätte werden müssen. Der hierfür angebotene und auch verrechnete Preis ist allerdings angemessen.

Bautischler
(Innentüren)

Bautischler
(Wohnungseingangstüren)

Bei beiden Professionisten wurden die Ausschreibungsmassenermittlung, die Leistungserfassung, die Schlußrechnungsmassen- bzw. Schlußrechnungsprüfung gewissenhaft und sorgfältig vorgenommen.

Beim erstgenannten Professionisten erfolgte die Zuschlagserteilung allerdings wiederum nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Außenanlagen, Kinderspielplatz

Die Auftragsvergabe erfolgt zulässigerweise frei.
Kritikpunkte ergaben sich keine.

Sonstige Herstellungen

In der Endabrechnung sind unter "SONSTIGE HERSTELLUNGEN" 15 Rechnungen im Gesamtbetrag von rund S 91.000,- ausgewiesen. Rechnungen in der Höhe von S 48.064,60 (exkl.USt) betreffen im wesentlichen Trockenlegungsmaßnahmen, die als Folge eines Unwetters notwendig wurden, bei dem Meteorwässer durch die Fensteröffnungen eingedrungen sind.

Ursache dafür war, daß es verabsäumt wurde, rechtzeitig zielführende Schutzmaßnahmen (provisorische Verschlüsse bzw. definitive Fenster) für die fertigen Bauteile zu treffen, wodurch die Fußbodenaufbauten über drei Monate den Unbilden der Witterung ausgesetzt waren.

Nach dem Verursacherprinzip sind daher die aus der Schadensbehebung entstandenen Kosten in der Höhe von S 48.064,60 nicht den Wohnungswerbern (quasi aufgrund höherer Gewalt), sondern dem Verursacher - in diesem Fall dem Wohnbauträger als Terminplaner - anzulasten.

Auch die Folgeschäden (S 26.957,26), die vom Wohnbauträger wiederum der Firma angelastet wurden, die für den Fenstereinbau verantwortlich war, sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes aus denselben Gründen vom Wohnbauträger zu tragen.

Zusammenfassend ist zu diesem Prüfpunkt festzustellen, daß die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen überaus objektiv und gewissenhaft vorgenommen und die einschlägigen Richtlinienvorgaben grundsätzlich eingehalten wurden.

Die festgestellten geringfügigen Differenzen zwischen tatsächlichen und verrechneten Leistungen sollen nicht als Beanstandung gewertet werden, sondern vielmehr ein Indiz darstellen für die überdurchschnittliche Sorgsamkeit.

Empfohlen wird, die Zuschlagserteilungen innerhalb der Zuschlagsfrist zu erteilen und der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Beispielhaft ist die Vollständigkeit, Transparenz und Übersichtlichkeit der beigestellten Prüfunterlagen. Besonders hervorzuheben ist gleichermaßen die Professionalität des Wohnbauträgers wie das Bemühen um Korrektheit.

Honorarnoten:

Die vom Wohnbauträger für die Büroleistung gelegte Honorarnote (S 539.386,67) wurde korrekterweise auf Grundlage der um 20 % verminderten Gebührenordnung für Architekten (GOA) und der tatsächlichen Nettoherstellungskosten ermittelt. Dabei ist als besonders erfreulich - weil von der Regel abweichend - festzustellen, daß als Bemessungsgrundlage für die Honorarermittlung die unvalorisierten Nettoherstellungskosten herangezogen wurden.

Das Honorar wurde somit völlig korrekt errechnet. Im Hinblick aber auf die vom Landesrechnungshof vorgenommene Korrektur bei der Tragung der Trockenlegungsarbeiten ergibt sich eine Berichtigung der Bemessungsgrundlage. Dementsprechend ist vom errechneten Honorar ein Betrag von S 2.363,02 abzuziehen.

Die Ermittlung des Honorars für die vom Wohnbauträger ausgeübte örtliche Bauaufsicht erfolgte in Entsprechung der einschlägigen Richtlinienvorgaben auf Grundlage der GOA und - richtigerweise - unter Einrechnung der Valorisierung der Nettoherstellungskosten sowie in Inanspruchnahme der Verrechnung von 3 % Nebenkosten.

Offensichtlich ist aber hiebei dem Wohnbauträger ein Rechenfehler unterlaufen. Das richtig ermittelte Honorar beträgt um S 5.156,32 weniger als das ursprünglich errechnete.

Unter Bedachtnahme auf die durch die Trockenlegungsmaßnahmen berichtigten Nettoherstellungskosten sowie der angeführten Korrektur des Rechenfehlers ergibt sich insgesamt eine Korrektur des Honorars in der Höhe von S 6.694,54, die vom in Rechnung gestellten Honorar abzuziehen sind.

Bei der Honorarermittlung für die Statik, die ebenfalls grundsätzlich richtig erfolgt ist, ergäbe sich bei Berücksichtigung der Korrektur für die Nettoherstellungskosten theoretisch eine Honorarberichtigung von rund S 600,-.

Auch das vom Wohnbauträger gestellte Honorar für die Bauverwaltungskosten ist infolge der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrektur der Nettoherstellungskosten um S 1.730,33 zu reduzieren.

Baudurchführung:

Übereinstimmung von Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann insgesamt - ebenso wie jene zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung - als gut angesehen werden.

Die vom Wohnbauträger vorgenommenen und im Prüfbericht im Detail aufgezeigten Änderungen zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung sind als Verbesserungen zu werten. Empfohlen wird - wie bereits dargelegt - die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung zu verbessern.

Ausführungsqualität

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden.

Neben üblichen Mängeln wurden auch gravierende Mängel festgestellt, wie z.B. nicht unerhebliche Decken- und Wandrisse, eine Undichtheit an der

Kelleraußenwand, vielfach Putz- und teilweise Mauerwerksrisse und unzureichende Befestigung der Außenfensterbänke.

Unsaubere Ausführungen waren auch bei den Balkonverfließungen festzustellen.

Ein unbehebbarer, eine Stolpergefahr darstellender Mangel ist die ungleiche Stufenhöhenausbildung beim Austritt der Kellertreppe.

Die Dämmung der obersten Geschoßdecke (Dachboden) erfolgte mit weichem Dämmmaterial, wobei auf das Aufbringen eines Estrichs aus Einsparungsgründen verzichtet wurde. Der "Fußbodenbelag", der demgemäß aus zwei Lagen Steinwolle besteht, ist praktisch nicht zu säubern. Für die Zukunft wird empfohlen, schon aus diesem Grunde eine harte Oberflächenausführung zu wählen, dies umsomehr aber auch, als es im Hinblick auf die Textierung des § 22 Abs.2 der Steiermärkischen Bauordnung offensichtlich auch der Wille des Gesetzgebers ist, daß die Oberfläche des "Dachboden-Fußbodens" als harte Oberfläche ausgeführt wird.

Hingewiesen wird im Zusammenhang mit den aufgezeigten Mängeln darauf, daß ein Teil davon bereits behoben wurde und die Behebung des restlichen Teiles zugesagt ist.

Baufristen, Baukosten, Skonti

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Baudauer von 15 Monaten wurde laut schriftlicher Baubeginnmeldung um 4 Monate, laut Bautagebucheintragungen tatsächlich um 2 Monate unterschritten.

Die angemessenen Baukosten wurden um rund 1 Million Schilling (rund 7 %) unterschritten.

Die Höhe der erzielten Skonti belief sich auf ca. S 185.000,-. Da dieser Skontiertrag niedriger

als die 2 %ige Rücklage ist, wurden die förderungsfähigen Gesamtbaukosten nicht reduziert und der Skontiertrag für die Bemessung des Landesdarlehens nicht in Abzug gebracht.

Die Vorlage der Endabrechnung erfolgte entgegen der diesbezüglichen Bestimmung in den Förderungsrichtlinien nicht nach längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung, sondern erst 9 Monate später.

Örtliche Bauaufsicht

Die örtliche Bauaufsicht wurde vom Wohnbauträger wahrgenommen. Insgesamt kann die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als gewissenhaft, objektiv und engagiert beurteilt werden.

Als besonders positiv sind die Massen- und Rechnungsprüfungen und die Prüfungen der Preisangemessenheit hervorzuheben, da sie beispielhaft objektiv und überaus gewissenhaft durchgeführt wurden.

Auch die Bautagebuchführung bzw. Baukontrolle, die in der Regel eher vernachlässigt werden, kann insgesamt als gut angesehen werden. Insbesondere sind die diversen Professionisteneinsätze eingetragen worden, sodaß bei Auftreten von Schäden an fertigen Bauteilen eine Grundlage für die Vollziehung der Haftung gegeben ist. Empfohlen wird, auch die Baustellenkontrollen und andere wesentliche Ereignisse (z.B. Rohbaubeschau) im Bautagebuch verlässlich einzutragen.

Haustechnik:

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

Die Planung und Ausschreibungen wurden von Sonderfachleuten durchgeführt. Die Honorare hierfür liegen unter den entsprechenden Richtlinien und sind daher nicht zu beanstanden.

Auch die Anbot- sowie Aufmaßprüfungen und die Prüfungen der Schlußrechnungen wurden Sonderfachleuten übertragen. Mit ihnen bestand seit Jahren ein Rahmenvertrag, die verrechneten Honorare entsprachen diesen Vereinbarungen.

Die Vergabe der einzelnen Arbeiten erfolgte entsprechend den Vorschriften der Vergabe-Verordnung; im übrigen gelten diesbezüglich die Feststellungen im bautechnischen Prüfungsteil auch für den Bereich der Haustechnik. Insbesondere wurden auch die Wertgrenzen für die beschränkten Ausschreibungen eingehalten.

Die Vergaben sämtlicher Arbeiten erfolgten jeweils an die billigstbietenden Firmen ohne weitere Verhandlungen. Hervorzuheben ist, daß ausführliche Preispiegel und Angebotsbewertungen (Vergabebegründungen) erstellt wurden.

Ausführung und Abrechnung

Die Überprüfung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsabrechnungen wurde - wie gesagt - Fachkundigen übertragen.

Die Überprüfung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten ergibt keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Positiv ist vielmehr, daß ausführliche Ausführungspläne, Aufmaßlisten, Prüfungen und Abnahmeprotokolle (Checklisten) vorhanden sind.

Auch die Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten ergibt bis auf einige Ausnahmen keinen wesentlichen Anlaß zur Beanstandung. So fehlten zu Beginn der Prüfung einige Ausführungspläne sowie die Pläne für die Blitzschutzanlage. Sie wurden jedoch noch während der Prüfung durch den Landesrechnungshof von den ausführenden Firmen nachgeliefert. Die geringfügigen Ausführungsmängel, die der Landesrechnungshof während seiner Prüfung feststellte, wurden noch während des Prüfungszeitraumes von den ausführenden Firmen über Betreiben der Bauaufsicht richtiggestellt bzw. behoben. Die Verdrahtung der Steckdosenauslässe erfolgte nicht ausschreibungsgemäß (Schutzleiter statt 2,5 mm² nur 1,5 mm²). Da eine Behebung dieses Mangels nach Bezug der Wohnungen praktisch undurchführbar ist und weiters zum damaligen Zeitpunkt die Ausführung noch den Vorschriften entsprach, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig; allerdings müßte die Preisdifferenz, die aber insgesamt nur S 505,- (zuzüglich USt) beträgt, von der Schußrechnung in Abzug gebracht werden.

Außerdem wird empfohlen, die privat errichteten Satellitenanlagen auf ihre Vorschriftsmäßigkeit im Zusammenhang mit den Blitzschutzanlagen überprüfen zu lassen.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

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

Die Schlußbesprechung fand am 21. Dezember 1992
mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossen-
schaft m.b.H. ENNSTAL":

NR. a.D. Alfred Haberl, Obmann
KR.Dir.a.D. Max Leitner, Aufsichtsratsvorsitzender
Konrad Tiefenbacher, Prokurist
Baumeister Ing. Günther Schatzl
Ing. Alois Bonstingl

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb
Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser
OBR. Dipl.Ing. Herbert Unger
AR. Othmar Rottenschlager
AR. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 23. Dezember 1992
Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)