

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 L 8 - 1992/5

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben
der "Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft für Leoben und Umgebung,
reg.Gen.m.b.H.,
Mayr-Melnhof-Straße 8, 8700 Leoben"

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag.....	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	3
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben Bauvorhaben Leoben-Hinterberg, Kärntnerstraße 442, 444 und 446	5
1. Prüfungsumfang	5
2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten	6
3. Förderung des Bauvorhabens	8
A. <u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen	13
1.2 Überprüfung der Planung	13
1.3 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	21
B. <u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2.1 Baumeisterarbeiten.....	23
2.2 Professionistenarbeiten	29
2.2.1 Steinmetz	30
2.2.2 Fußböden	32
2.2.3 Zimmermann	33
2.2.4 Spengler	37
2.2.5 Dachdecker	39
2.2.6 Fliesenleger	40
2.2.7 Tischler-Fenster	42
2.2.8 Schlosser	44
2.2.9 Außenanlagen	46
C. <u>HAUSTECHNIK</u>	50
IV. Schlußbemerkungen	62

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 der von der

"Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft für Leoben und Umgebung,
reg.Gen.m.b.H.,
Mayr-Melnhof-Straße 8, 8700 Leoben"

errichteten Wohnanlage

Leoben-Hinterberg, Kärntnerstraße 442, 444 und 446
durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Jänner 1993 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. Horst Sparer und im haustechnischen Bereich AR Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind 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,

LGBL.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 1921 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H.",

und hat ihren Sitz in 8700 Leoben, Mayr-Melnhof-Straße 8.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Bundesland Steiermark.

Der Genossenschaft gehörten zum Stichtag 31. Dezember 1992 1.223 Mitglieder an.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--, wobei pro Mitglied 3 Anteile vorgeschrieben sind.

Bemerkt wird, daß die Genossenschaft zu 100 % an der Gemeinnützigen Leobner Wohnbaugesellschaft m.b.H., Stammkapital von S 500.000,-, beteiligt ist.

2. Organe der Genossenschaft

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

Der Vorstand besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus 3 weiteren Mitgliedern und setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Dr.Karl Etschmaier	Obmann
Herbert Böchzelt	Obmannstv.
Hans Hirzegger	Mitglied
Harald Gnesda	Mitglied
Thomas Weissenbacher	Mitglied

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmitgliedern und setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Dr.Egon Homann	Vorsitzender
Johann Pfaller	Vorsitzenderstv.
Friedrich Ussar	Mitglied
Gottfried Tändler	Mitglied
Josef Tieber	Mitglied
Florian Kapl	Mitglied

III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

Bauvorhaben Leoben-Hinterberg, Kärntnerstraße 442, 444 und 446

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang, insbesondere auf Einhaltung der für dieses Bauvorhaben geltenden Förderungsrichtlinien 1986 und der Vergabe-Verordnung 1986.

Grundlage waren folgende Kriterien:

A. QUALITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien, der Vergabe-Verordnung und der in Frage kommenden ÖNORMEN
- * Überprüfung der vorgesehen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

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

2. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS UND DATEN

Das gegenständliche Bauvorhaben - 3 aneinandergebaute Häuser mit 20 Eigentumswohnungen - ist der zweite und letzte Bauabschnitt einer Siedlung mit insgesamt 40 Wohneinheiten. Der erste Abschnitt wurde Ende 1987 fertiggestellt.

Die Herstellung der Wohnhäuser erfolgte in Massivbauweise mit einer Flachgründung.

Als Flachdacheindeckung war eine Kaltdachkonstruktion mit einer Preßkiesdeckung vorgesehen.

Die konstruktive Ausführung wurde folgendermaßen geplant:

- o Fundamente: Stahlbetonfundamentplatte
- o Tragende Wände: Keller: Betonmauerwerk
Obergeschoße: Außenmauern: 38 cm Hohlziegelmauerwerk
Innenmauern: 25 cm Vollziegelmauerwerk
- o Zwischenwände: 12 cm bzw. 7 cm Hohlwandziegel
- o Decken: Stahlbetonplatte 18 cm
- o Fußbodenaufbau: * Fußbodenbelag
* Estrich 6,5 cm
* Folie
* Tellwolle TDP 35/30
* Beschüttung 7 cm
* Stahlbetonplatte 18 cm
* Putz 1 cm



DATEN

- * Widmungsbewilligung: Stadtamt Leoben,
G.Zahl.: 20 Ge 26/1-1988 vom 11. Oktober 1988
- * Baubewilligung: Stadtamt Leoben,
G.Zahl.: 20 Ge 26/2-1988 vom 7. November 1988
- * Förderungsansuchen: 20. März 1989 (Ersteinreichung)
4. Juli 1989 (Zweiteinreichung)
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
5. April 1989
- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung:
11. Juli 1989
- * Förderungszusicherung: 12. Juli 1989
(entfertigt am 19. Juli 1989)
- * Baubeginn: 19. Juli 1989
(lt.Schreiben vom 27. Juli 1989)
- * Bauende: 21. Dezember 1990 (Schlüsselübergabe)
- * Bauzeit laut Vorgabe der Rechtsabteilung 14:
18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 17 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 25. Mai 1992

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung langte am 20. März 1989 (Ersteinreichung) bzw. am 4. Juli 1989 (Zweiteinreichung) bei der Rechtsabteilung 14 ein.

Die förderbare Gesamtfläche betrug bei der Ersteinreichung 2.078,11 m². Diese wurde laut 1. Technischen Gutachten auf 2.072,57 m² reduziert.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S	2,944.000,--
Darlehen der Sparkasse Leoben	S	8,833.000,--
Darlehen des Landes	S	17,665.000,--
Gesamtbaukosten	S	29,442.000,--
		=====

Im folgenden werden die Kosten (ohne USt) gemäß Begehren und vorläufiger Endabrechnung gegenübergestellt:

* Klammerbeträge sind Kosten mit Preisberichtigungen

	<u>lt.Begehren</u>	<u>lt.Endabrechnung</u>
A. Reine Baukosten	19,453.141,--	19,656.050,80 * (19,887.942,07)
B. Kosten der Ausstattung	274.906,--	982.901,88
C. Nebenkosten	1,149.279,--	954.298,94
D. Sicherheitsreserve	111.000,--	-,--
Summe A - D	20,988.326,--	21,593.251,62 * (21,825.142,89)
E. Planung, Bauaufsicht	1,986.868,--	2,151.480,46
F. Bauverwaltung	754.036,--	784.613,77
Summe E - F	23,729.230,--	24,529.345,85 * (24,761.237,12)
Baukreditkosten	500.000,--	-,--
GESAMTBAUKOSTEN	24,229.230,--	24,529.345,85

Gesamtbaukosten inkl.Reserve für Preisberichtigung lt.Begehren inkl.USt	S 28,783.371,--
Gesamtbaukosten lt. Zusicherung	S 29,442.000,--
Gesamtbaukosten lt. Endabrechnung inkl.USt	S 29,478.589,--

Hiezu muß festgestellt werden, daß die angemessenen Gesamtbaukosten bereits bei der Zweiteinreichung laut 2. Technischen Gutachten um S 1,081.000,- überschritten waren. Diese Kostenüberschreitung sollte laut Pkt.15 der "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen" der Zusicherung durch eine sparsame und rationelle Bauführung egalisiert werden.

Gemäß der Endabrechnung erhöhte sich diese Überschreitung auf ca. S 1,9 Mio. Auch die Gesamtbaukosten gemäß Zusicherung wurden um ca. S 37.000,- überschritten, obwohl keine Baukreditkosten in Rechnung gestellt wurden (S 500.000,- lt.Begehren).

Auf die Ursachen wird im Kapitel "Quantitätskontrolle" näher eingegangen.

In diesem Zusammenhang wird noch festgestellt, daß die zwei für Behinderte ausgebauten Wohnungen nicht von Behinderten benützt werden, da - nach Angaben der BV - hiefür keine Bewerber gefunden werden konnten.

Gemäß Pkt.19 "Endabrechnung" der Förderungsrichtlinien 1986 hat der Förderungswerber die Endabrechnung ohne Verzug nach Vollendung der Bauführung, längstens jedoch ein Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung der Rechtsabteilung 14 vorzulegen.

Die Benützungsbewilligung trat Anfang Jänner 1991 in Kraft und die Vorlage der Endabrechnung erfolgte am 25. Mai 1992, d.h. nach rd.17 Monaten.

Somit muß festgestellt werden, daß die Vorlage der Endabrechnung nicht innerhalb der gemäß den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 festgelegten Frist erfolgt ist.

Im Zuge der Überprüfung der Finanzierung des gegenständlichen Bauvorhabens konnte festgestellt werden, daß in Bezug auf das Kapitalmarktdarlehen eine, nach Ansicht des Landesrechnungshofes, ungewöhnliche Vorgangsweise gewählt wurde.

Von der Bauvereinigung wurde gesetzeskonform am 18. November 1988 ein eigenes Girokonto für das Bauvorhaben eröffnet.

Für baunotwendige Zahlungen wurden im Laufe der Jahre 1988 und 1989 Eigenmittel der Bauvereinigung in Höhe von insgesamt S 4,673.000,- auf das Baugirokonto transferiert, um Überziehungen zu vermeiden.

Vom Kapitalmarktdarlehen wurde im November 1989 ein Betrag von S 3,000.000,- teilzugezählt.

Diese Teilzuzählung wurde für die Rückzahlung der eingesetzten Eigenmittel der Bauvereinigung verwendet.

Ab Beginn des Jahres 1990 wurden von den Wohnungswerbern die Eigenmitteleinzahlungen getätigt und erfolgte Ende 1989 auch die erste Zuzählung des Landesdarlehens in Höhe von S 2,480.000,-.

Da durch diese Einzahlungen auf dem Baugirokonto größere Guthabensbestände angehäuft wurden, hat die Bauvereinigung am 22. November 1989 ein Sparbuch eröffnet und wurden die Bestände auf dem Baugirokonto auf das Sparbuch umgebucht.

Bis zu diesem Zeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens vorbildlich gehandhabt hat, insbesondere wird hervorgehoben, daß es der Bauvereinigung gelungen ist, durch rechtzeitiges Abberufen der Geldmittel und zeitgerechte Zahlungen der Baurechnungen das Baugirokonto ausgeglichen zu halten.

Am 1. Oktober 1990 wurde das Darlehen der Sparkasse Leoben mit einer Restzuzählung von S 5,833.000,- zur Gänze in Anspruch genommen.

Diese Restzuzählung erfolgte, ohne daß ein Bedarf an finanziellen Mitteln gegeben war.

Die Bauvereinigung hat diesen Betrag daher auch auf das Sparbuch transferiert und blieb dieses Guthaben auf dem Sparbuch für den Zeitraum Oktober 1990 bis Juni 1991 bestehen.

Dazu ist festzustellen, daß für das Darlehen der Sparkasse Leoben ein Zinssatz von 7,75 % vereinbart war und auf dem Sparbuch Zinsen von 6,5 % im Jahre 1990 und 6 % im Jahre 1991 erzielt wurden.

Bei Berücksichtigung der 1%igen Kapitalertragssteuer ergibt dies eine Zinsendifferenz von 2,25 % bzw. 2,75 %.

Daraus errechnet sich, daß durch diese Vorgangsweise ein Betrag von rund S 130.000,- an Zinsbelastung angefallen ist, der nach Meinung des Landesrechnungshofes hätte vermieden werden können.

Die Bauvereinigung begründet dies damit, daß von der Sparkasse Leoben verlangt wurde, daß ein halbes Jahr vor Beginn der Darlehenstilgung (1. April 1991) das Darlehen zur Gänze zugezählt sein muß.

Aus dem vorgelegten Darlehensvertrag ist eine solche Bedingung nicht ableitbar. Es wäre nach Meinung des Landesrechnungshofes bei entsprechender Verhandlungsführung durch die Geschäftsführung der Bauvereinigung jederzeit möglich gewesen, diese unnötige zusätzliche Zinsbelastung zu vermeiden.

Anläßlich der Schlußbesprechung teilten die Vertreter der Bauvereinigung mit, daß nunmehr mit der Sparkasse Leoben insofern eine Lösung dahingehend vereinbart wurde, daß Zinsenertrag und Zinsenleistung einander ausgleichen, sodaß insgesamt für die Bauvereinigung keine vermeidbaren Zinsbelastungen mehr entstehen können.

PRÜFUNGSERGEBNISSE:

A) QUALITÄTSKONTROLLE

1.1 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen "Förderungsrichtlinien 1986", die "Vergabe-Verordnung 1986", die einschlägigen ÖNORMEN und technischen Richtlinien, die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie die Steiermärkische Bauordnung.

Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an die Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnungsunterlagen und Ergänzungen vom Wohnbauträger bzw. von den Planern.

Der Landesrechnungshof kann diesbezüglich feststellen, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger - soweit noch vorhanden - im gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt wurden.

1.2 ÜBERPRÜFUNG DER PLANUNG

* Hochbau (ohne Haustechnik):
Architekturbüro Dipl.Ing. Herta Brucker, Leoben

* Statik:
Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Erich Wendl, Graz

Die Überprüfung der Planungsaufträge und Honorarnoten für Planung, Bauleitung, Betreuung(a) und Statik(b) ergab folgendes:

ad a)

Laut Dienstleistungsvertrag vom 27. Oktober 1988, abgeschlossen zwischen der geprüften Bauvereinigung und der Architektin Dipl.Ing. Herta Brucker, basiert dieser Werkvertrag auf der GOA 1980 (Gebührenordnung für Architekten).

Die Überprüfung ergab, daß dieser Vertrag in folgenden Punkten nicht der GOA 1980 bzw. den Förderungsrichtlinien entspricht:

<u>* Teilleistungen</u>	<u>lt.GOA</u>	<u>lt.Werkvertrag</u>	<u>Abweichung</u>
a) Vorentwurf	10 %	10 %	--
b) Entwurf	15 %	15 %	--
c) Einreichung	10 %	10 %	--
d) Kostenberechnungs- grundlage	15 %	10 %	- 5 %
e) Ausführungs- und Detailzeichnungen	35 %	25 %	- 10 %
f) künstlerische Oberleitung	5 %	2,5 %	- 2,5%
g) technische und geschäftliche Oberleitung	10 %	7,5 %	- 2,5%
<hr/>			
Gesamtleistung	100 %	80 %	- 20 %

Die Teilleistungsfaktoren d, e, f und g entsprechen nicht der der Gebührenordnung, sondern liegen unter den dort vorgesehenen (§ 36).

* Für die örtliche Bauaufsicht wurde ebenfalls ein Teilleistungsfaktor von 80 % in Rechnung gestellt. Laut GOA gibt es jedoch für die örtliche Bauaufsicht keine Teilleistungsfaktoren. Im § 34,h sind die Tätigkeiten der örtlichen Bauaufsicht taxativ aufgelistet. Diese Tätigkeiten stellen ein Mindestanforderungsmerkmal dar, um ein einwandfreies Produkt zu gewährleisten. Somit kann die Reduzierung der Teilleistung nur als ein Preisnachlaß und nicht als Minderung der Leistung angesehen werden.

* Als Basis für die Berechnung der Gebühren sind gemäß Punkt I/16 der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 die durch Ausschreibungen bzw. Einholung von Richtpreiskostenvoranschlägen ermittelten reinen Baukosten, die Kosten der Ausstattung, die Nebenkosten und die Sicherheitsreserve heranzuziehen. Die Gebührenbasis für die örtliche Bauaufsicht und die Bauverwaltung erhöht sich um die während der Bauzeit anfallenden und von der Landesregierung anerkannten Lohn- und Materialpreiserhöhungen sowie um die durch unvorhersehbare Erschwernisse verursachten Mehrkosten.

Diesbezüglich kann festgestellt werden, daß vom Architekturbüro die Gebührenbasis für die örtliche Bauaufsicht nicht um die während der Bauzeit angefallenen Baukosten erhöht wurde.

Das Gesamthonorar für Planung und Bauleitung betrug S 1,602.924,15 (ohne USt).

Eine vom Landesrechnungshof erstellte Ermittlung des diesbezüglichen Honorares auf Basis der tatsächlichen Herstellungskosten ergab ein Gesamthonorar von S 1,631.624,81, d.h. rd. S 29.000,-- mehr als verrechnet. Dieser eingesparte Betrag wird positiv erwähnt.

ad b)

Für die Vergabe der Statischen Berechnungen wurden vom Architekturbüro Angebote von 4 Zivilingenieurbüros eingeholt, eine Angebotseröffnung durchgeführt und nach der rechnerischen Überprüfung an den Billigstbieter vergeben.

Das Preisbild sah nach der rechnerischen Prüfung wie folgt aus:

Dipl.Ing.Erwin Wendl, Graz	S 280.830,-	Ø
Dipl.Ing.Werner Zückert, Graz	S 297.000,--	+ 5,8%
Dipl.Ing.H.Reichard, Leoben	S 325.600,--	+16,0%
Dipl.Ing.Rudolf Prein, Trofaiach	S 360.250,--	+28,3%

Wie dem Vergabeantrag des Architekturbüros an den Wohnbauträger zu entnehmen ist, fand wie schon erwähnt, lediglich eine rechnerische und keine fachtechnische Prüfung der einzelnen Angebote statt.

Bei einer fachtechnischen Prüfung nach der GOB-S hätte das Architekturbüro erkennen müssen, daß die Angebote der vier Zivilingenieurbüros auf verschiedenen Ausgangsbasen aufgebaut sind.

Das Angebot des Zivilingenieurbüros Dipl.Ing. Erwin Wendl nimmt als Berechnungsgrundlage S 20,0 Millionen Herstellungskosten, einen Bearbeitungsfaktor von 0,35 sowie einen Teilleistungsfaktor von 0,65 an. Hingegen werden beim Zivilingenieurbüro Dipl.Ing.Prein S 20,5 Millionen Herstellungskosten, ein Bearbeitungsfaktor von 0,4 und ein Teilleistungsfaktor von 0,73 der Honorarberechnung zugrundegelegt.

Das Zivilingenieurbüro Dipl.Ing.H.Reichard wiederum berechnet das Honorar mit S 20,5 Millionen Herstellungskosten, einen Bearbeitungsfaktor von 0,4 und einen Teilleistungsfaktor von 0,88.

Bezüglich des Angebotes des Zivilingenieurbüros Dipl.Ing.Werner Zückert muß festgestellt werden, daß dieses nicht nach den Berechnungsmethoden der GOB-S erstellt worden ist, da nur eine Pauschale angeboten wurde.

Den Auftrag erhielt das Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Erwin Wendl und zwar als Pauschalauftrag. Dies entspricht nicht den Angebotsbedingungen.

Zu dieser Pauschalvergabe muß bemerkt werden, daß die Aufträge für die Hochbauplanung sowie Haustechnik nicht pauschaliert wurden.

Die vom Wohnbauträger in guter Absicht praktizierte Vorgangsweise widerspricht somit dem Grundsatz der gleichen Behandlung aller Bewerber.

Der Landesrechnungshof stellt zur Vergabe von Ziviltechnikerleistungen grundlegend fest, daß es sich bei den Leistungen der Ziviltechniker um immaterielle Leistungen handelt. Für die Vergabe dieser immateriellen Leistungen ist grundsätzlich das Verhandlungsverfahren anzuwenden, d.h. eine freihändige Vergabe.

Bei Vorliegen standardisierter Leistungsbilder und (damals noch) anerkannter Tarife (GOA, GOB, GOB-S usw.) kann niemals ein Ausschreibungsverfahren zur Anwendung kommen, wie im gegenständlichen Fall gehandhabt.

Beim Verhandlungsverfahren sind (nur) allgemeine Grundsätze zu prüfen:

- * das Vorliegen einer einschlägigen Befugnis,
- * die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Auftragnehmers,
- * die Streuung der Aufträge sowie
- * die Angemessenheit der Preise.

Bei Einholung von Vergleichsangeboten kann sich der Vergleich der Leistungen, für die einerseits standardisierte Leistungsbilder und andererseits allgemeine Tarif- oder Honorarregelungen existieren, nur auf die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit beschränken, da der angemessene marktkonforme Preis vorgegeben und allgemein bekannt ist.

Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, künftig insbesondere die nunmehr geltenden Regelungen der ÖNORM A 2050 über die Vergabe von immateriellen Leistungen zu beachten.

Zur Qualität der Planung ist folgendes festzustellen:

Die Situierung des Prüfobjektes erfolgte östlich der ersten Bauetappe in einer Hanglage unter rationeller Ausnutzung der vorhandenen Grundstückflächen.

Die Grundrißlösungen sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell und die Anordnung der Fenster und Türen in den einzelnen Räumen ermöglicht eine sinnvolle Möblierung.

Als raumökonomisch ungünstig ist hingegen die Planung des Stiegenhauses anzusehen. Hierbei wurde durch Schaffung von unnötig großen Verkehrsflächen das Verhältnis zu nutzbaren Flächen in ein Mißverhältnis gebracht.

So besteht laut Erdgeschoßplan bei den einzelnen Objekten folgendes Verhältnis:

Objekt	Verkehrsfläche	Nutzfläche	Anteil der Verkehrsfläche
K 442	44,03 m ²	57,03 m ²	43,6 %
K 444	39,41 m ²	140,87 m ²	21,9 %
K 446	29,19 m ²	51,58 m ²	36,1 %

Durch Vergrößerung der Keller- bzw. Wohnräume hätte bei dem großzügig dimensionierten Stiegenhaus gespart und somit eine wirtschaftlichere und zweckmäßigere Lösung erreicht werden können.

Als nachteilige Folge der im Bebauungsplan vorgegebenen Situierung der Wohnhäuser ergaben sich nordorientierte Gebäudelängsseiten und damit verbunden eine nur mäßige Besonnung der in diesem Bereich gelegenen Aufenthaltsräume.

Die Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung - mit Ausnahme fehlender Angaben über die Stiegenlaufbreiten, der Größe der Fenster bei den Tür-Fensterkombinationen in den Loggiabereichen und einer mangelnden Kotierung der Schutzraumnotausgänge - alle wesentlichen für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanter Kriterien auf.

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

Der Informationsgehalt der Ausführungspläne war bis auf eine mangelnde Kotierung gut und bildete die Grundlage zur Ermittlung der Wohnanlage ohne größere "Vor Ort" Planungen. Als Mangel bleibt - wie auch im Benützungsbewilligungsbescheid des Stadtamtes Leoben angeführt - das Fehlen eines Kanalausführungsplanes bestehen.

Der Wohnbauträger beauftragte das Architekturbüro auch mit der Teilleistung "Technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung" gemäß § 34 Pkt.g der Gebührenordnung für Architekten.

Der Arbeitsumfang dieser Teilleistung umfaßt auch die Aufstellung eines Zeitplanes (Bauzeitplan).

Um die Erfüllungszeiten, die ein Bestandteil des Angebotes sein müssen, festlegen zu können, ist eine generelle Bauzeitplanung bereits vor der Ausschreibung erforderlich.

Bis zur Vergabe ist in weiterer Folge ein detaillierter Bauzeitplan auszuarbeiten. Es ist zweckmäßig, den detaillierten Bauzeitplan während der Bauphase aufgrund von Fristversäumnissen der Professionisten immer wieder dem neuesten Stand anzupassen, sodaß am Ende der Bauphase ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorliegt.

Nur dadurch ist ein übersichtlicher "Soll-Ist-Vergleich" möglich, der vor allem bei Pönalforderungen von unschätzbarem Wert sein kann.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben muß dazu folgendes festgestellt werden:

- o Ein genereller Bauzeitplan wurde dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt. In den Angebotschreiben der einzelnen Ausschreibungen sind jedoch Ausführungsfristen angegeben.
- o Der dem Landesrechnungshof übermittelte detaillierte Bauzeitplan weist als Verfassungsdatum den April 1990 auf und beinhaltet lediglich den Zeitraum April-Dezember 1990 (Baubeginn 19. Juli 1989).
Ein weiterer vorliegender detaillierter Bauzeitplan betrifft nur die Tätigkeiten der Baufirma für den Zeitraum September-Dezember 1989.
- o Der vorgelegte detaillierte Bauzeitplan entspricht nicht der Realität, da es zu etlichen Terminverschiebungen aus den verschiedensten Gründen gekommen ist.
Die neuen Fristen wurden den Firmen in Briefform mitgeteilt.

Der Landesrechnungshof gelangt daher zur Ansicht, daß der Bauzeitplanung und deren Dokumentation zu wenig Augenmerk geschenkt wurde.

Im Zeitalter der elektronischen Datenverarbeitung gibt es bereits zahlreiche optimal ausgearbeitete Bauabläufe, die nur angewendet werden müssen. Es wird daher erwartet, daß künftig dieser Tätigkeit mehr Aufmerksamkeit geschenkt wird.

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

1.3 ÜBERPRÜFUNG DER TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUF- SICHT

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

Offenbar diesen Überlegungen folgend ist auch in den Förderungsrichtlinien 1986 die Einrichtung einer örtlichen Bauaufsicht durch den Förderungswerber zwingend vorgesehen, wobei als Mindestaufgaben die in der Gebührenordnung für Architekten vorgesehenen Leistungen in vollem Umfang erbracht werden müssen.

Dazu kommen noch besondere Anwesenheits- und Kontrollpflichten aufgrund der Förderungsrichtlinien 1986 selbst.

Um sich einen Überblick über die Aufgaben einer ordentlichen örtlichen Bauaufsicht machen zu können, seien die Mindestleistungen aus der Gebührenordnung für Architekten (§ 34 lit.h.) zitiert:

"Örtliche Bauaufsicht, d.h. die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Angaben und Anweisungen des Architekten, auf Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplanes, die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen, die Abnahme von Teilleistungen, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen, Führung des Baubuches, Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit, Schlußabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung in Einvernehmen mit der Oberleitung sowie überhaupt die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherren einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle".

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes umfaßt folgende Kriterien

- o Einhaltung der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der Steiermärkischen Bauordnung
- o Plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung
- o Qualität der Ausführung
- o Baukontrolltätigkeit und Bautagebuchführung
- o Einhaltung der Baufristen
- o Genauigkeit der Massen- und Rechnungskontrolle der Schlußrechnungen sowie der Prüfung auf Preisangemessenheit von Zusatzleistungen.

Der Landesrechnungshof ist hiebei auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen in den Bautagesberichten, auf schriftliche Beanstandungen sowie auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Nach Sichtung und Prüfung der diesbezüglichen umfangreichen Unterlagen kann folgende Aussage getroffen werden:

- * Die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben wurden größtenteils eingehalten.
- * Die Wohnanlage wurde im wesentlichen plan- und beschreibungsgemäß hergestellt.
- * Die sichtbaren Bauteile sind insgesamt befriedigend ausgeführt.
- * Die örtliche Bauaufsicht hat während der Bauphase insgesamt 273 Baustellenkontrollen durchgeführt, d.s. im Schnitt 4 Kontrollen pro Woche. Diese Anzahl liegt weit über den üblichen Durchschnittswerten.
- * Eine Vielzahl von Mängeln wurden wiederholt - vor allem bei der Baufirma - schriftlich beanstandet.
- * Auch in den Bautagesberichten wurden zahlreiche Unzulänglichkeiten bemängelt, vor allem die Bautagebuchführung und der Arbeitseinsatz der Baufirma.

* Die Massen- und Rechnungskontrolle ergab beim Baumeister und bei den Außenanlagen Beanstandungen und es muß bemerkt werden, daß die Prüfung der Preisangemessenheit der Zusatzleistungen nicht immer mit der erforderlichen Sorgfalt erfolgt ist.

Aus diesen vorliegenden Tatsachen kann abgeleitet werden, daß die örtliche Bauaufsicht besonders bemüht war, die übertragenen Aufgaben gewissenhaft, objektiv und engagiert zu erfüllen.

Leider war dieses Engagement - wie dargelegt - nicht immer von Erfolg gekrönt.

B) QUANTITÄTSKONTROLLE

In diesem Abschnitt wurden die Ausschreibungen, Vergaben, Zuschläge und Massen der Schlußrechnungen einer Prüfung unterzogen.

2.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Baumeisterarbeiten wurden in der Grazer Zeitung vom 24.März 1989 öffentlich ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung am 18.April 1989 erbrachte folgendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
HAIDEN, Leoben	12,327.651,46	10,486.250,--
PAPST, Frohnleiten	12,521.418,94	11,539.743,14
HOPPAUS & HASSLINGER, Röthelstein	12,591.540,--	11,550.597,--
Zi-BAU, Zeltweg	12,310.506,--	11,663.984,80
STROBL, Weiz	12,511.225,--	11,725.718,--
FRÖHLICH, Kapfenberg	13,150.149,86	12,229.280,36

- o Billigstbieter: Fa.HAIDEN, Leoben
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,7 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 9. August 1989
- o Angebotssumme geprüft: S 11.460.871,46
- o Auftragssumme: S 10,486.250,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 10,599.571,44
 - b) geprüft: S 9,917.658,85
- o davon Zusatzleistungen: S 621.805,40
- o davon Regieleistungen: S 212.139,38
- o Kostenerhöhungen: S 227.061,88
- o Skonti: S 291.384,--

Bezüglich der Ausschreibung ist zu bemerken, daß die Schalungen bei den Stahlbetonpositionen ursprünglich nicht in die Einheitspreise einzukalkulieren waren. Während der Ausschreibungsphase wurde den Bietern jedoch mitgeteilt, daß die Schalungen in die Einheitspreise einzurechnen sind. Lediglich die Firma ZI-BAU teilte in einem Begleitschreiben mit, daß dies im Angebot nicht berücksichtigt wurde. Seitens des Architekturbüros wurden vor der Vergabe folgende Leistungen aus dem Angebot herausgenommen bzw. fanden Massenreduzierungen statt:

o Mutterboden abtragen	S 4.750,--
o Hohlziegelmauerwerk 25 cm	S 187.495,--
o Gipskartonverbundplatten	S 60.450,--
o Beschüttung (Granulat)	S 97.200,--
o Trennschienen	S 22.680,--
o Regieleistungen	<u>S 494.205,--</u>
	S 866.780,--
	=====

Zuzüglich wurden laut Niederschrift vom 5.Juni 1989 weitere im Angebot enthaltenen Massenreserven von 3,84 % vor Auftragserteilung aus dem Angebot herausgenommen. Aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten gewährte die Fa.Haiden einen Nachlaß von 5 %. Somit beträgt die endgültige Nettoangebotssumme des Billigstbieters S 10,486.249,59.

Der Zuschlag wurde nach Ablauf der Zuschlagsfrist (28.Juni 1989) am 9.August 1989 an den Billigstbieter, Fa.HAIDEN, Leoben, erteilt. In diesem Zusammenhang wird bemerkt, daß die Zuschlagsfrist - ca. 2 Monate - nach Ansicht des Landesrechnungshofes vom Architekturbüro zu kurzzeitig festgelegt wurde. Zuschlagsfristen von 6 Monaten sind der Regelfall.

Des weiteren wird bemerkt, daß die Auftragssumme laut Endabrechnung um rd. S 682.000,- unterschritten wurde. Jedoch ist auffallend, daß die Zusatz- und Regieleistungen ca. 8,4 % der Endabrechnungssumme ausmachen.

Aufgrund dieser Differenzen ist der Schluß zulässig, daß die Leistungs- und Massenerfassung nicht mit der notwendigen Genauigkeit und Sorgfalt durchgeführt worden ist.

Die stichprobenweise Überprüfung der Baumeisterendabrechnung ergab folgendes:

Die dem Landesrechnungshof übergebenen Abrechnungsunterlagen sind unvollständig (z.B. Fehlen des Abrechnungsplanes Nr.4) und die in der Massenaufstellung angeführten Kosten bzw. Abmessungen scheinen teilweise in den Plänen nicht auf. In diesem Zusammenhang muß festgestellt werden, daß die für die Herstellung der Bauwerke notwendigen Kotierungen in den Polierplänen fehlen bzw. nur durch Additionen errechenbar sind.

Andererseits sind etliche Kotierungen doppelt angegeben. Grundsätzlich kann die Aussage getroffen werden, daß die Bauaufsicht bemüht war, eine korrekte und

für beide Seiten faire Endabrechnung zu bewerkstelligen. Mit Ausnahme folgender Feststellungen gelang dies auch:

VERPUTZARBEITEN:

Die zusätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Baumeisterangebotes legen im Abschnitt V 16/C Verputzarbeiten Punkt 5 nachstehendes fest:

"Die Verrechnung der Verputzarbeiten erfolgt beim Deckenputz nach dem Rohbaumaß in vertikaler Richtung von Fußbodenoberkante bis Deckenunterkante, wobei der Putz bis auf die Rohdeckenoberkante zu führen ist, sonst laut ÖNORM."

Die Überprüfung der Abrechnungsunterlagen der im Auftrag der Baufirma Haiden & Söhne tätigen Subfirma Allputz ergab, daß der Innenputz entgegen den allgemeinen Bestimmungen des Angebotes von Rohdeckenoberkante bis Deckenunterkante verrechnet wurde.

Laut den allgemeinen Bestimmungen beträgt die verrechenbare Putzhöhe 2,60 m und nicht - wie verrechnet - 2,77 m.

Aus diesen Minderhöhen ergeben sich folgende Abzüge:

Pos.10.142 KZM Wandputz	ca.S	16.000,-(ohne USt)
Pos.10.146 Maschinenputz 15 mm	ca.S	22.000,-(ohne USt)
Pos.10.148 Dämmputz	ca.S	4.600,-(ohne USt)
Gesamt:	ca.S	42.600,-(ohne USt)

=====

Dieser Betrag ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

ESTRICHARBEITEN:

Bei der Position 11.166 Beschüttung wurde im Erdgeschoß des Hauses 442 von der Baufirma eine Beschüttungshöhe von 4,5 cm in Rechnung gestellt. Die Bauaufsicht korrigierte in ihrer Berechnung des Flächenausmaßes diese Höhe fälschlicherweise auf 7 cm, da aufgrund des Fußbodenaufbaues im Erdgeschoß nur eine Beschüt-

tungshöhe von 4,5 cm möglich war.

Der diesbezügliche Minderbetrag lautet S 2.306,35 (ohne USt).

WÄRMEDÄMMUNG:

Die vom Architekturbüro bei der Rechtsabteilung 14 eingereichte Bauphysik sah für die letzte Geschoßdecke folgenden Aufbau vor:

- * Heraklith EPV, 5 cm
- * 2 Tellwolle Trittschall S55/50, 10 cm
- * Folie
- * Stahlbetonplatte
- * Putz

Dieser technisch nicht gerechtfertigte - Trittschall-dämmplatten auf einer Dachgeschoßdecke (bekriechbarer Dachboden) - und dazu unwirtschaftliche Aufbau wurde von der Rechtsabteilung 14 nicht genehmigt und Wärmedämmplatten vorgeschrieben.

Diese Leistung war jedoch im Angebot nicht enthalten. Anstelle eines Nachtragangebotes wurde die Lieferung und Verlegung der Wärmedämmplatten auf die Dachgeschoßdecke bei der Position 11.175 EPS 5 cm für Trennfugen, die im Haus 442 mit einer Menge von 11 m² ausgeschrieben war, abgerechnet.

Die Kalkulation dieser Position sieht folgendermaßen aus:

Lohn	S 70,-
<u>Sonstiges</u>	<u>S 70,-</u>
EP	S 140,-

Die Verrechnung dieser Leistung bei der Position 11.175 erfolgte nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht, da eine Materialgleichheit nicht diese Verrechnung rechtfertigt. Zwischen dem Verlegen von Platten auf einer Geschoßdecke und dem Einbringen von Trennfugen ist ein wesentlicher Unterschied im Arbeitsaufwand. Dies zeigt auch die Kalkulation

beim vorliegenden Angebot.

Bei der Position 11.172 wurde zum Beispiel für das Liefern und Verlegen von "Holzwolleplatten 5 cm" ein Lohnanteil von S 20,- ausgepreist.

Unter Zugrundelegung dieses gerechtfertigten Lohnanteils von S 20,- (um S 50,- weniger als bei der Position 11.175) ergeben sich Minderkosten in Höhe von S 23.039,24 (ohne USt) für das Haus 442. Dieser Betrag ist dem Bauvorhaben ebenfalls gutzuschreiben.

NACHTRAGSANGEBOTE:

Es liegen eine Vielzahl von Nachtragsangeboten vor. Eine Prüfung, ob diese auf Preisbasis Hauptangebot erstellt wurden, konnte nicht vorgenommen werden, da die K-Blätter des Hauptangebotes nicht vorliegen. Wie die Bauaufsicht die Preisbasis prüfte, ist daher unerklärbar.

Eine eklatante Überhöhung der Preisbasis des Hauptangebotes liegt zum Beispiel beim Nachtragsangebot Nr. 4/1 "Heraklith 5 cm EPV" für die Dachgeschoßdecken vor. Für die Lieferung und Verlegung dieser Platten wurde von der Bauaufsicht ein Nachtragspreis von S 305,- genehmigt. Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre ein Preis auf Basis Hauptangebot in Höhe von S 170,- gerechtfertigt. Dies wird folgendermaßen begründet:

Laut Seite V 24 des Angebotes ist für die Heraklithplatte EPV 50 ein für die Kalkulation zugrundeliegender Materialpreis samt Regiezuschlag von S 150,- angeführt.

Des weiteren wurde gemäß den Positionen 11.172, 11.173 und 11.174 ein gleicher Lohnanteil für das Verlegen von unterschiedlichen Platten von S 20,- ausgepreist. Somit ergibt sich ein Einheitspreis von S 170,- für diese Leistung und nicht S 305,-.

Die sich daraus ergebende Minderleistung beträgt S 88.547,32 (ohne USt). Auch dieser Betrag ist in die Abrechnung kostenmindernd einzubringen.

2.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Vorerst wird bemerkt, daß die Ausschreibungen der nachstehenden Professionistenarbeiten mit Ausnahme der Tischlerarbeiten generell beschränkt erfolgten. Dies war nach den zur Ausschreibung gültigen Förderungsrichtlinien zulässig, da der Gesamtwert der jeweiligen Leistungen in keinem Fall den für die beschränkte Ausschreibung festgelegten Höchstbetrag von S 1,000.000,- exkl.USt überstieg.

Zudem ist pauschal festzustellen, daß die Vorgaben der 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 eingehalten wurden.

Bemängelt werden hingegen die Vorbemerkungen der einzelnen Angebote, die sich zum Beispiel bei den Steinmetzarbeiten wie folgt zusammensetzen:

- * Allgemeine Angaben zum Leistungsverzeichnis (2 Seiten)
- * Allgemeine und besondere Bestimmungen (10 Seiten)
- * Leistungsbeschreibung Hochbau-Allgemeine Bestimmungen (2 Seiten)
- * Allgemeine Bedingungen des Wohnbauträgers (19 Seiten)
- * Vorbedingungen zum Leistungsverzeichnis (1 Seite)
- * Vorbemerkungen (3 Seiten)

Insgesamt bestehen die gesamten Vorbemerkungen aus 35 Seiten (Leistungspositionen 25 Seiten), wobei zu bemerken ist, daß etliche Bedingungen mehrfach enthalten sind bzw. Gegensätze aufweisen, welche sich im Streitfalle negativ auswirken können. Dem Wohnbauträger wird daher dringend geraten, die Vorbemerkungen zu vereinfachen und auf ein verträgliches Ausmaß zu reduzieren sowie Doppelgleisigkeiten bzw. widersprüchliche Bedingungen zu vermeiden. Anlässlich der Schlußbesprechung wurde von der Bauvereinigung versichert, daß in der Zwischenzeit die Vorbemerkungen bei laufenden Ausschreibungen entsprechend diesen Empfehlungen bereinigt wurden. Abschließend wird noch festgehalten, daß die in der Folge angeführten Beträge keine Umsatzsteuer beinhalten.

2.2.1 Steinmetz

Zur Offertlegung für die Steinmetzarbeiten wurden 5 Firmen eingeladen. Bis zum Angebotsabgabetermin am 25.Juli 1990, 8.15 Uhr, langten 3 Angebote mit nachstehendem Angebotsergebnis ein:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u>	
	<u>ungeprüft</u> S	<u>geprüft</u> S
VALLAND, Eisenerz	483.991,20	485.597,90
STEIN v. GREIN, Leoben	522.000,50	522.000,50
Jörg MÖRZ, Graz	559.209,50	559.209,50

- o Billigstbieter: Fa.VALLAND, Eisenerz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 9,7 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 1.August 1990
- o Angebotssumme geprüft: S 485.597,90
- o Auftragssumme: S 395.047,--

- o Schlußrechnungssumme:
(exkl.Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 475.448,51
 - b) geprüft: S 472.198,33
- o davon Zusatzleistungen: S 3.505,97
- o davon Regieleistungen: S 20.796,80
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 16.999,99

Auffallend ist der große Unterschied zwischen der geprüften Angebotssumme und der Auftragssumme von rd. S 91.000,-, d.s. ca. 19 % des Angebotsbetrages. Bei der Auftragserteilung wurden nämlich folgende Positionen aus dem Angebot herausgenommen:

Pos.29.0208A	Aufzählung Mörteldicke + 1 cm	S 5.580,--
Pos.29.90.01	Regieleistungen	S 25.500,--
Pos.29.02.01F	Terrazzoplatten 25 x 25	S 68.040,-

Bei der letzten Position handelt es sich offensichtlich um einen Ausschreibungsfehler, da diese Position, die eine Alternativposition ist, irrtümlich bei den Häusern 444 und 446 auszupreisen und auszuwerfen war, das heißt beim Angebotsergebnis berücksichtigt wurde, während hingegen beim Haus 442 die Position zwar auszupreisen aber nicht auszuwerfen war.

Weiters muß bemerkt werden, daß die Schlußrechnungssumme um rd. S 78.000,-, d.s. 20 Prozent höher ist als die Auftragssumme.

Die Hauptursachen sind hiebei Mehrmassen bei der Pos. 29.0414 E Keilstufen (ca. S 33.000,-) sowie Regieleistungen (ca. S 21.000,-).

Die Schlußrechnungsleistungen und Massen wurden vom Architekturbüro sorgfältig geprüft.

Bei der örtlichen Besichtigung muß hingegen festgestellt werden, daß die Ausführung doch etliche Qualitätsmängel aufweist. So wurden z.B. ausgebrochene Stufensockel und Kunststeinsockelleisten vorgefunden, die einfach mit dauerelastischer Fugenmasse verkittet wurden.

Die elastischen Fugen sind in vielen Bereichen nicht ordnungsgemäß verfugt, bzw. weisen keine Haftung bei den Fugenrändern auf, obwohl laut Beschreibung der Leistungsposition ein Haftgrund aufzubringen gewesen wäre. Diese Mängel sollen im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden.

2.2.2 Fußböden

Von insgesamt 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen legten bis zum Angebotsabgabetermin am 16. Juli 1990, 8.30 Uhr, nur 2 Firmen ein Angebot.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
STRAUCH, Leoben	300.821,50	304.301,50
LEINER, Bruck/Mur	319.837,--	319.837,--

- o Billigstbieter: Fa. STRAUCH, Leoben
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,1 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 18. Juli 1990
- o Angebotssumme geprüft: S 304.301,50
- o Auftragssumme: S 304.301,50
- o Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
- a) ungeprüft: S 276.518,53
- b) geprüft: S 268.064,80
- o davon Zusatzleistungen: 0

o davon Regieleistungen:	S 7.052,50
o Kostenerhöhungen:	0
o Skonti:	S 9.362,76

Auch bei diesem Gewerke besteht ein nicht unwesentlicher Unterschied zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von minus rd. S 36.000,-, d.s. ca. 12 % der Auftragssumme.

Die Gründe liegen im Entfall von ausgeschriebenen Leistungen wie z.B. Position 50.0116E Voranstrich, 50.1010 C Bodenabdeckung mit PE-Folie usw. bzw. bei den Mindermengen der einzelnen Leistungspositionen. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß gerade bei den Fußbödenbelägen der Leistungsumfang der Ausschreibung exakt erfaßt werden kann, sodaß die Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsbeitrag eigentlich ein Minimum sein müßten und nicht wie im gegenständlichen Fall rd. 12 % betragen.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Im Zuge der Überprüfung wurden auch die Rechnungen der Sonderwünsche stichprobenweise überprüft. Dabei mußte festgestellt werden, daß die Massen der Sonderausstattung (z.B. Boden- oder Wandflächen) gegenüber der von der Bauaufsicht anerkannten Standardausstattung Unterschiede aufweisen. In diesem Zusammenhang wird dem Wohnbauträger geraten, die Tätigkeit der Bauaufsicht auf die Prüfung der Massen und Preisangemessenheit der Sonderausstattung auszuweiten.

2.2.3 Zimmermannsarbeiten

Bis zum Angebotsabgabetermin am 17. April 1989, 10.00 Uhr, langten von den 5 zur Offertlegung geladenen Firmen 4 Angebote ein und hatten nachstehendes Angebotsergebnis zur Folge:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
HÜTTENBRENNER, Mautern	565.882,15	566.694,04
HERZOG, Leoben	597.484,93	597.484,93
FRÖHLICH, Kapfenberg	616.006,95	619.006,95
PREGARTNER, Graz	663.078,52	663.078,52

- o Billigstbieter: Fa.HÜTTENBRENNER, Mautern
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,4 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 27.April 1990
- o Angebotssumme geprüft: S 619.006,95
- o Auftragssumme: S 595.177,69
- o Schlußrechnungssumme:
(exkl.Kostenerhöhung und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 678.510,78
 - b) geprüft: S 672.658,42
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: S 12.487,41
- o Kostenerhöhungen: S 20.852,41
- o Skonti: S 24.966,99

Nach Prüfung der Angebote war die Firma Hüttenbrenner, Mautern, mit einer Angebotssumme von S 566.694,04 Billigstbieter. Sodann wurden mit dem Billigstbieter Preisverhandlungen geführt und zu dem bereits im Angebot enthaltenen Nachlaß von 3 % ein weiterer in Höhe von nochmals 3 % erzielt.

Die Preisverhandlungen wurden vom Architekturbüro damit begründet, daß aufgrund des Angebotsergebnisses ein Überschreiten der angemessenen Gesamtbaukosten zu erwarten ist.

Die Vergabeverordnung vom 30. Juni 1986 gestattet unter anderen Verhandlungen mit Bietern, wenn die Summe der Angebote sämtlicher Professionisten die

angemessenen Gesamtbaukosten überschreitet und von einer Wiederholung der Ausschreibung kein anderes Ergebnis zu erwarten ist.

Die Preisverhandlungen waren daher rechtlich gedeckt, obwohl sie das Ziel, die Einreichgesamtbaukosten unter die angemessenen Gesamtbaukosten zu bringen, nicht erreichten.

Der Auftrag für die Zimmermannsarbeiten wurde mit Werklieferungsvertrag vom 18. Oktober 1989 - postalisch am 2. November 1989 abgefertigt -erteilt.

Nach viermaliger Urgenz seitens des Wohnbauträgers (11.Dezember 1989, 14.Dezember 1989, 19.Dezember 1989 und 12.Jänner 1990) langte der von der Firma gegengezeichnete Werklieferungsvertrag am 25. Jänner 1990 beim Wohnbauträger ein.

Der Vollständigkeit halber muß festgestellt werden, daß die Firma Hüttenbrenner zum Zeitpunkt der Auftragserteilung nicht mehr an ihr Angebot gebunden war, da die Zuschlagsfrist bereits am 17. Juni 1989 abgelaufen war.

Durch die gegenseitige Unterzeichnung des Werklieferungsvertrages entstand aber ein eindeutiges Rechtsgeschäft.

Am 23. April 1990 teilte die Firma Hüttenbrenner schriftlich dem Architekturbüro mit, daß sie aufgrund finanzieller Schwierigkeiten nicht mehr in der Lage ist, den Auftrag auszuführen.

Mit Schreiben vom 27. April 1990 wurde der Firma Hüttenbrenner mitgeteilt, daß die durch den Rücktritt anfallenden Mehrkosten zu Lasten der Firma gehen und sich der Wohnbauträger schadlos halten wird. Nach Auskunft des Wohnbauträgers hat die Firma den Konkurs angemeldet und läuft dieses Verfahren noch immer. Die Regressansprüche in Höhe von rund S 73.000,- hat der Wohnbauträger wegen Aussichtslosig-

keit nicht angemeldet.

Aufgrund dieses Rücktrittes wurde nunmehr mit der zweit- und drittgerihten Firma mit folgendem Ergebnis verhandelt:

Die Zweitbieterfirma (Fa.Herzog) verlangte eine 3,1 % Erhöhung laut Erlaß der Steiermärkischen Landesregierung und zusätzlich einen Aufschlag von 6,9 %.

Der Drittbietter (Fa.Fröhlich) verlangte lediglich die 3,1%ige Erhöhung laut Erlaß der Steiermärkischen Landesregierung. Damit wurde er zum Billigstbieter und erhielt am 7. Mai 1990 den diesbezüglichen Auftrag.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme beträgt rund S 77.500,-, d.s. 13 % des Auftragsvolumens. Der Hauptgrund liegt hiefür in einer ungenauen Ermittlung der Ausschreibungsmassen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung wurde vom Architekturbüro auf Grundlage von Aufmaßskizzen vollzogen. Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab - soweit nachvollziehbar - keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und verrechneten Massen.

Bei Vorliegen eines Dachstuhlwerksatzes wäre eine effizientere Prüfung der verrechneten Leistungen möglich gewesen.

2.2.4 Spenglerarbeiten

Zur Offertlegung für die Spenglerarbeiten wurden 7 Firmen eingeladen. Bis zum Angebotsabgabetermin am 21. April 1989, 10.00 Uhr, langten nur 4 Angebote ein. Das Angebotsergebnis lautet:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
SAJOWITZ, Leoben	667.075,--	667.075,--
PECAVER, Leoben	701.558,76	701.558,76
LÄNGAUER-SCHLACHER, Judenburg	800.125,50	800.125,50
WAHAG, Niklasdorf	1,162.906,--	841.356,-

- o Billigstbieter: Fa.SAJOWITZ, Leoben
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,2 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 2. November 1989
- o Angebotssumme geprüft: S 667.075,--
- o Auftragssumme: S 430.114,16
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 450.175,98
 - b) geprüft: S 428.661,71
- o davon Zusatzleistungen: S 21.115,20
- o davon Regieleistungen: S 30.164,50
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 14.919,05

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte unter Verwendung der LB-H.

Zwischen der Angebots- und Auftragssumme besteht ein enormer Unterschied von rund S 237.000,-, d.s.

ca. 36 % des Angebotsvolumens, der auf eine Reduzierung der Massen bei den Positionen 234012E1 und 234012E3 "Mauerabdeckung mit Alu dick" zurückzuführen ist.

Das Architekturbüro teilte hiezu mit, daß bei diesen Positionen bereits bei der Ausschreibung hinsichtlich der Festlegung der Maßeinheit ein Fehler unterlief. Anstelle von Laufmetern wurden irrtümlich Quadratmeter ausgeschrieben. Dieser Fehler wurde jedoch während der Angebotsfrist erkannt und den Firmen mitgeteilt. Trotz dieser Korrektur waren die Massen dieser Position weiterhin überhöht, sodaß eine Berichtigung vor Auftragsvergabe notwendig war.

Ein Vergleich der Auftrags- und Abrechnungssumme zeigt, daß diese nahezu ident sind. Somit könnte man schließen, daß die Leistungen genau erfaßt wurden. Bei genauer Betrachtung der Schlußrechnung ist aber erkennbar, daß in der Abrechnungssumme rund S 51.000,- Nachtrags- und Regieleistungen, d.s. ca. 12 % der Schlußrechnungssumme enthalten sind und es desweiteren zu Mehr- bzw. Minderleistungen kam, die sich zufallsbedingt nahezu ausgleichen. Der Leistungs- und Massenerfassung soll künftig mehr Sorgfalt zugewendet werden.

Die Zuschlagserteilung erfolgte zwar in Entsprechung des § 9 der Vergabeverordnung 1986 schriftlich, jedoch erst 3 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde vom Architekturbüro sorgsam durchgeführt. Zu bemerken ist allerdings, daß die Firma in der Schlußrechnung nicht die Positionsnummern des Angebotes, sondern firmeninterne verwendete. Künftig sollen die Firmen darauf aufmerksam gemacht werden, daß dies die Schlußrechnungsprüfung unnotwendig erschwert.

2.2.5 Dachdeckerarbeiten

Bis zum Angebotsabgabetermin am 21. April 1989, 10.00 Uhr, langten von 6 der 7 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
SAJOWITZ, Leoben	306.353,92	306.353,92
WAHAG, Niklasdorf	309.399,42	309.399,42
PECAVER, Leoben	384.908,75	384.908,75
ETSCHMEYER, Knittelfeld	414.261,73	413.491,73
AMSCHL, Graz	459.548,32	447.036,32
LÄNGAUER-SCHLACHER, Judenburg	495.797,78	494.794,78

- o Billigstbieter: Fa.SAJOWITZ, Leoben
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,0 %
- o Auftragnehmer: Zweitbieter (Ortsansässigkeit)
- o Zuschlagserteilung: 2. November 1989
- o Angebotssumme: S 306.353,92
- o Auftragssumme: S 231.518,47
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 251.177,04
 - b) geprüft: S 249.454,93
- o davon Zusatzleistungen: S 55.583,64
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 8.653,91

Nach Prüfung aller ausgeschriebenen Leistungspositionen war die Firma Sajowitz noch Billigstbieter. In einem weiteren Schritt wurden sodann vom Architekturbüro alle Alternativ- bzw. Eventualpositionen sowie die Regieleistungen aus dem Angebot herausgenommen und zur Vergabe nicht vorgeschlagen. Nunmehr war die Firma WAHAG mit einer Angebotssumme von S 243.736,30 Billigstbieter.

Nachdem der Zweitbieter (Fa.Sajowitz) den erforderlichen Nachlaß von 0,4 % gewährte, um als ortsansässige Firma Billigstbieter zu werden, erhielt sie nach Einräumung eines weiteren Nachlasses von 5 % - dies war aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten notwendig - den Zuschlag. Diese Zuschlagserteilung erfolgte ebenfalls 3 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Leistungserfassung war auch bei diesem Gewerke ungenau und unvollständig. So wurde in der Ausschreibung zum Beispiel auf die Kiesschüttung beim Dachaufbau vergessen, sodaß ein Nachtragsangebot mit einer Größenordnung von rd. 22 % der Schlußrechnungssumme erforderlich war.

Bezüglich der Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung kann hingegen festgestellt werden, daß diese gewissenhaft erfolgte.

2.2.6 Fliesenlegerarbeiten

Von den 5 zur Angebotslegung eingeladenen Firmen langten bis zum Angebotsabgabetermin am 3. August 1990 um 8.00 Uhr 4 Angebote ein, die nachstehendes Ergebnis brachten:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
GUTMANN, Fürstenfeld	297.306,--	297.306,--
BERGLING, Gleisdorf	322.414,--	322.414,--
BÜTTINGHAUS, Leoben	393.024,60	393.024,60
OBERLASSNIG, Knittelfeld	429.250,--	429.250,--

- o Billigstbieter: Fa.GUTMANN, Fürstenfeld
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,5 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 14. August 1990
- o Angebotssumme: S 297.306,--
- o Auftragssumme: S 285.422,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 296.364,--
 - b) geprüft: S 290.304,35
- o davon Zusatzleistungen: S 7.905,--
- o davon Regieleistungen: S 1.980,--
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 7.230,--

Die Verfassung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte nach dem LB-H.

Der Unterschied zwischen der Ausschreibungs- und Auftragssumme ist durch die Herausnahme der Regieleistungen und durch Änderung der Wandbeläge erklärbar. Anstelle der Position 24.0201A Wandbeläge 15x15 weiß oder elfenbein wurde die ebenfalls ausgeschriebene Alternativposition 24.0201 B Wandbeläge 15x15 in handelsüblichen Pastellfarben in den Auftrag einbezogen. Bei diesem Gewerke konnte kein Nachlaß aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten festgestellt werden.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Hinsichtlich der Prüfung der Sonderausstattung gelten die unter Pkt. 2.2.2 angeführten Bemerkungen.

2.2.7 Tischlerarbeiten - Fenster

Im April 1989 wurde eine öffentliche Ausschreibung über die Tischlerarbeiten (Fenster und Fenstertüren) durchgeführt.

Diese Ausschreibung wurde laut Schreiben des Architekturbüros vom 5. März 1990 mit folgender Begründung aufgehoben:

"Bei Prüfung der Angebote mußte festgestellt werden, daß die Variante A-Holz/Alu aus Kostengründen nicht ausgeführt werden kann und hinsichtlich der Variante B-Holz bezüglich der Holzdimensionierung gestalterisch Bedenken bestehen."

Die Arbeiten wurden neuerlich öffentlich ausgeschrieben, wobei 4 Firmen zusätzlich zur Angebotlegung eingeladen wurden.

Trotzdem langten bis zum Angebotabgabetermin am 4. April 1990, 10.30 Uhr nur 2 Angebote ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Variante A-HOLZFENSTER		
WICK, Linz	1,225.943,--	1,225.943,--
KRAKER, Bruck/Mur	1,524.275,80	1,524.275,80
Variante B-HOLZ/ALUFENSTER		
WICK, Linz	1,430.667,--	1,430.667,--
KRAKER, Bruck/Mur	1,961.909,80	1,961.909,80

- o Billigstbieter: Fa.WICK, Linz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 24,3 %
(Holzfenster)
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 16. Mai 1990
- o Angebotssumme: S 1,225.943,-- (Holzfenster)
- o Auftragssumme: S 1,158.263,37 (Holzfenster)
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,160.209,43
 - b) geprüft: S 1,156.107,83
- o davon Zusatzleistungen: S 13.562,60
- o davon Regieleistungen: S 1.060,29
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 41.802,19

Nachdem der Billigstbieter, die Fa. WICK, Linz, einen Nachlaß von 1 % gewährte, erhielt sie den Auftrag, die Holzfensterkonstruktionen samt Blindstöcken zu liefern und einzubauen.

Hinsichtlich der Leistungs- und Mengenerfassung ist zu sagen, daß diese ordnungsgemäß und mit der erforderlichen Genauigkeit erfaßt wurden.

Zur Schlußrechnungsprüfung ist folgendes festzustellen: Entgegen der Leistungsbeschreibung wurden z.B. die Glasleisten bei den Fenstern genagelt und nicht geschraubt. Des weiteren wiesen die Fenster und Fenstertürkombinationen ungleiche Beschichtungsstärken sowie Farbunterschiede auf. Diese und andere Mängel wurden behoben bzw. wurden bei der Schlußrechnung entsprechende Abzüge vorgenommen. Die Überprüfung der verrechneten Mengen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen, sodaß von einer sorgfältigen Schlußrechnungsprüfung gesprochen werden kann.

2.2.8 Schlosserarbeiten

Von den 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen gaben alle ein Angebot bis zum Abgabetermin am 9. August 1990, 8.00 Uhr, ab.

Das Ergebnis lautet:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
VÖLKL, Leoben	1,417.680,--	1,402.080,--
BRANDSTÄTTER, Frohnleiten	1,503.985,--	1,503.985,--
LAUSECKER, Leoben	1,600.555,--	1,582.715,--
HEIDENBAUER, Bruck	1,628.015,--	1,628.015,--
SGARDELLI, Knittelfeld	1,750.975,--	1,731.685,--

- o Billigstbieter: Fa.VÖLKL, Leoben
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 31. August 1990
- o Angebotssumme geprüft: S 1,402.080,--
- o Auftragssumme: S 1,313.160,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,725.574,50
 - b) geprüft: S 1,708.134,10
- o davon Zusatzleistungen: S 261.453,16
- o davon Regieleistungen: S 36.723,--
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 13.860,--

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme ein Differenzbetrag von rd. S 395.000,- besteht, d.s. ca. 30 % der Auftragssumme.

Die Ursachen hierfür sind:

- * Ausführung von Leistungspositionen (Wahlpositionen), die zwar im Angebot enthalten waren, jedoch nicht beauftragt wurden, wie z.B. die Verkleidung der Balkone mit gehobelten Brettern.
- * Zusätzliche Leistungen, die aus sicherheitstechnischen Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung bei den Balkongeländern und bei den Zugangswegen aufgrund eines Planungsmangels erforderlich waren.
- * Zusätzliche Leistungen, die auf Wunsch der Bewohner erfüllt wurden, wie z.B. das Liefern von Eternit-Blumenkistchen samt Haken und Geländer bei EG-Balkonen.
- * Zusätzliche Leistungen, die aufgrund einer mangelhaften Leistungserfassung erbracht wurden, wie z.B. Stiegenhausfenster, Hausnummernschilder, Teppichklopfstangen, Fluchtgangleitern usw.
- * Regieleistungen aufgrund verschiedener Mängel (Bauschäden, Abänderungen etc.)

Der Aussage des Architekturbüros, daß die Mehrleistungen auf zusätzlichen Wünschen der Bewohner beruhen, kann nur bedingt zugestimmt werden, da diese Kosten nur rund 1/3 der gesamten Zusatzleistungen ausmachen. Die restlichen 2/3 sind auf Planungs- bzw. Ausschreibungsmängel zurückzuführen.

Auch bei diesem Gewerke konnte kein Nachlaß aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten festgestellt werden.

Zur Schlußrechnungsprüfung kann bemerkt werden, daß sie sorgfältig erfolgt ist.

2.2.9 Außenanlagen

Die Arbeiten für die Außenanlagen wurden vorerst im April 1989 beschränkt ausgeschrieben. Aufgrund der Überschreitung der Wertgrenzen für eine beschränkte Ausschreibung wurden diese Leistungen im Mai 1989 nochmals öffentlich ausgeschrieben.

In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, daß von den 4 Firmen, die bei der beschränkten Ausschreibung ein Angebot abgegeben haben, sich nur mehr eine Firma bei der öffentlichen Ausschreibung beteiligt hat.

Das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung lautet:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
STUAG, Graz	1,518.268,70	1,518.269,20
ASPHALT+BETON, Liezen	1,577.656,45	1,577.656,45
PAPST, Frohnleiten	1,657.301,--	1,657.301,--
KERN, Graz	1,674.308,--	1,672.248,-
STRABAG, Graz	1,679.267,30	1,679.267,30
SWIETELSKY, Trofaiach	2,001.636,--	1,977.936,--

- o Billigstbieter: Fa.STUAG, Graz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,9 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Zuschlagserteilung: 14. Feber 1990
- o Auftragssumme: S 1,090.242,87
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung und Skonti bei Berücksichtigung des Abzuges für die Aufschließung des Nachbargrundstückes)
 - a) ungeprüft: S 1,250.043,90
 - b) geprüft: S 1,177.065,60
- o davon Zusatzleistungen: S 23.931,67

o davon Regieleistungen: S 1.980,--
o Kostenerhöhungen: 0
o Skonti: S 31.380,--

Bei diesem Gewerke besteht ein großer Unterschied einerseits zwischen der Angebots- und Auftragssumme von rd. S 428.000,- minus, d.s. ca. 28 % des Ausschreibungsvolumens und andererseits zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme von ca. S 98.000,- plus, d.s. rd. 9 % der Auftragssumme.

Die Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme ergibt sich wie folgt:

- * Massenreduzierungen bei den ausgeschriebenen Leistungspositionen wie; Humus liefern, Aushub von 0-5 m, Steinzeugrohre DN 250, Putzschächte 3-4 m usw. (\sim 67 %)
- * Herausnahme der Regieleistungen (\sim 17 %)
- * Abzug von Kosten, die für die Aufschließung des Nachbargrundstückes notwendig waren (\sim 16 %).

In diesem Zusammenhang ist noch erwähnenswert, daß aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten die Fa.STUAG einen Nachlaß von 1 % (Niederschrift vom 12.Juni 1989) gewährte. Bei der Auftragsvergabe, die am 14. Feber 1990 erfolgte, wurde dieser Nachlaß bei der Auftragssumme nicht berücksichtigt, sondern nur im § 3 des Werklieferungsvertrages fixiert. Bei anderen Gewerken fand hingegen der jeweilige Nachlaß in der Auftragssumme Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Unterschiedes zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist zu sagen, daß diese hauptsächlich auf Mehrmassen bei den ausgeschriebenen Leistungspositionen beruhen.

Zu den Abrechnungsunterlagen ist festzustellen, daß diese unvollständig sind. So fehlte bei den

Prüfunterlagen der Abrechnungsplan Nr.3. Aus diesem Grund konnten nicht alle verrechneten Leistungen nachvollzogen werden.

Die Kontrolle der überprüfbaren Massen ergab, daß bei der Position "Bituminöse Tragschicht" (BTS I 0/16) auch die Bereiche der Muldenpflaster (Kleinpflaster) mitverrechnet wurden, obwohl hierfür eine eigene Position im Angebot vorhanden ist. Es liegt somit eine Doppelverrechnung vor. Der diesbezügliche Abzug bei der Position 32 BTS I 0/16 beträgt S 3.098,49. Des weiteren wurde von der Baufirma bei den Positionen 6 Erdaushub und 11 Hinterfüllung der Parkplatzentwässerung eine Aushubbreite von 1 m verrechnet. Diese Breite entspricht nicht der ÖNORM B 2205, Pkt.2.3.4.5.2 (1), da für einen Rohrdurchmesser von 20 cm bis zu einer Tiefe von 1,75 mit betretbarem Arbeitsraum, lediglich 60 cm Aushubbreite verrechnet werden dürfen.

Auch beim Aushub und Hinterfüllung der Wasserleitungs- und Beleuchtungsgräben Pos. 3,4,11 und 14 wurden nicht die önormgemäßen Aushubbreiten verrechnet.

Laut ÖNORM B 2205 Pkt.2.3.4.5.2 (3) beträgt die Aushubbreite bei einer Aushubtiefe bis zu 70 cm = 30 cm und bis zu 90 cm = 40 cm und nicht wie verrechnet 50 bzw. 80 cm.

Mangels einer anderen Regelung im Angebot sind diese Mindestbreiten der Abrechnung zugrunde zu legen.

Die diesbezüglichen Minderbeträge sind:

* Pos. 3 Aushub für Parkplatzbeleuchtung	rd.S	1.400,--
* Pos. 4 Aushub für Wasserleitung	rd.S	1.900,--
* Pos. 6 Aushub Parkplatzentwässerung	rd.S	8.100,--
* Pos. 11 Hinterfüllung von Gräben	rd.S	2.600,--
* Pos. 14 Hinterfüllung mit Feinsand	rd.S	<u>1.100,--</u>
Gesamt:	rd.S	15.100,--

=====

Auch bei der Hauskanalanlage wurde anstelle der önormgemäßen Aushubbreite von 70 cm eine Breite von 105 cm in Rechnung gestellt.

Die gilt auch für die Hinterfüllung.

Des weiteren wurde der gesamte Aushub bei der Position 8 Aushub von 0-5 m verrechnet, obwohl manche Kanalstränge wie Strang 2, 7, 8 und Schächte wie Schacht 1,7 und 8 eine Aushubtiefe von unter 3 m aufweisen und daher bei der Position 6 Aushub von 0-3 m zu verrechnen gewesen wären.

Die diesbezüglichen Abzüge lauten:

* Pos.8 Aushub	rd.S	36.000,--
* Pos.11 Hinterfüllung	rd.S	16.000,--
* Pos.14 Hinterfüllung mit Feinsand	rd.S	<u>3.100,--</u>

Gesamt: S 55.100,--

=====

Insgesamt ist bei den Außenanlagen ein Betrag von rd. S 70.200,-- (exkl.USt) dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

C) HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise stichprobenweise geprüft.

Die Prüfung umfaßt die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallations-, Sanitärinstallationsarbeiten und die Lieferung und Montage der Elektroheizungsanlage, weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

3.1 Planung

Sämtliche haustechnischen Planungen wurden Sonderfachleuten (Technische Büros) übertragen.

Die Planung umfaßt jeweils Vorentwurf, Entwurf, Leistungsverzeichnis, Projektpläne sowie die technische Prüfung der Angebote.

Den Fachplanern oblag auch die Abnahme der Rohinstallation und die Endabnahme der betriebsfertigen Anlagen (Überprüfung auf vorschriftsmäßige Ausführung).

Die Aufmaß- sowie die Rechnungsprüfungen wurden durch den planenden und bauüberwachenden Architekten durchgeführt.

Ähnlich wie bei der Vergabe der statischen Berechnungen wurden hinsichtlich der haustechnischen Planungen Angebote eingeholt und nach rechnerischer Überprüfung an die jeweiligen Billigstbieter vergeben.

Im einzelnen wurde für die Projektierung (und Teilüberwachung) der Elektroinstallationsarbeiten sowie der Elektroheizungsanlagen ein Honorar in der Höhe von 5 % der Bruttoabrechnungssummen und für die Projektierung der Sanitäreanlagen 3,8 % der Nettoabrech-

nungssumme vereinbart.

Die Honorarvereinbarungen wurden in Anlehnung an die "Gebührenordnung für technische Büros" getroffen, wobei beträchtliche "Genossenschaftsnachlässe" erzielt wurden.

In Summe gesehen wurden für die Projektierung und Endabnahme der Elektroinstallationsarbeiten sowie der Elektroheizungsanlage S 100.539,12 zuzügl. S 20.107,82 (USt) und für die Projektierung der Sanitärinstallationsarbeiten S 31.422,- zuzügl. S 6.284,40 (USt) überwiesen.

Im Werklieferungsvertrag über die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten heißt es im § 2 (Art und Umfang der Leistung):

"Der Auftrag umfaßt aufgrund des Angebotes vom 12. August 1988 der Fa.Ing.Urdl, Graz, für Planung und Überwachung 5 % der Bruttoabrechnungssumme der gesamten Elektroinstallationsarbeiten. Die zugrundeliegende Nettoabrechnungssumme wird für das o.a. Bauvorhaben mit Schätzkosten angenommen. Die Honorarabrechnung erfolgt jedoch nach den tatsächlichen Abrechnungskosten der Elektroinstallationsarbeiten.

..... für die Überwachung sind zu erstellen:

- Prüfung der Angebote auf technische Mängel
- Rohbauabnahme
- Endabnahme der betriebsfertigen Anlage auf Vertragsmäßigkeit"

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Formulierung der Honorarbasis einmal mit Bruttoabrechnungssumme, einmal mit Nettoabrechnungssumme widersprüchlich ist. Die Wohnbauvereinigung hat auch aus diesem Grund die Honorarnote des Elektroplaners von "Bruttoabrechnungssumme" auf "Nettoabrechnungssumme" korrigiert.

Die Formulierung "Endabnahme der betriebsfertigen

Anlage auf Vertragsmäßigkeit" erscheint dem Landesrechnungshof ebenfalls insofern problematisch, als mit dieser Formulierung nicht exakt definiert ist, was schlußendlich abgenommen werden sollte. Bei sehr enger Auslegung könnte unter Umständen auch eine Aufmaßkontrolle inkludiert sein. Nach Aussage der Wohnbauvereinigung sowie des Elektroplaners sei jedoch immer eine Abnahme hinsichtlich der Vorschriftsmäßigkeit gemeint gewesen. Dies wird auch durch die Leistungsverzeichnisse insofern untermauert, als in den Leistungsverzeichnissen angeführt ist: "die Planung und Bauleitung wird durch das Architekturbüro durchgeführt".

Um Mißverständnisse vorangeführter Art in Zukunft zu vermeiden, regt der Landesrechnungshof an, bei der Verfassung bzw. Abfassung von Werklieferungsverträgen mehr Sorgfalt walten zu lassen.

Zur Qualität der Planungen selbst kann festgehalten werden, daß sowohl die Elektroinstallationsarbeiten als auch die Elektroheizungsanlage und die Sanitärinstallationsarbeiten im großen und ganzen den Regeln der Technik entsprechend geplant wurden. Positiv ist, daß ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata vorhanden und nachvollziehbar sind.

Die Gestaltung der Ausschreibungstexte selbst entsprechen dem damals im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Geringfügige Kritik muß bei der Textierung der Sanitärinstallationsarbeiten geäußert werden, da bei etlichen ausgeschriebenen Fabrikaten (z.B. bei der Sanitärkeramik, bei den Armaturen, bei den Auflegespülen etc.) die Zusätze "oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." vergessen wurde.

Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der ÖNORM A 2050 eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Weitere geringfügige Kritik ist bei der Textierung der Elektroinstallationsarbeiten und der Elektroheizungsanlage angebracht. Beim Text des "Vertragens der Elektrospeicheröfen" sowie beim "Anschluß der Öfen" ist keine klare Abgrenzung des "Vertragens" gegeben (Ausschreibung Elektroinstallationsarbeiten - Ausschreibung Elektroheizungsanlage). In der Leistungsbeschreibung der Elektroheizungsanlage sind verschiedene widersprüchliche Garantiezeiten enthalten (2 Jahre - 3 Jahre).

Positiv kann festgehalten werden, daß der Planer zwischenzeitlich oben angeführte Mängel selbst erkannt hat und seit geraumer Zeit neue richtiggestellte Texte verwendet.

3.2. Ausschreibung und Vergabe

Im wesentlichen treffen die bereits unter Pkt. 2.2 angeführten allgemeinen (formellen) Feststellungen für die Ausschreibung und Angebotsbehandlung auch für den haustechnischen Bereich zu. Ebenso trifft die Kritik über die zu umfangreichen "gesamten Vorbemerkungen" zu, insbesondere, daß etliche Bedingungen mehrfach enthalten sind bzw. Gegensätze aufweisen. Auch hier wird dem Wohnbauträger dringend geraten, die Vorbemerkungen zu vereinfachen und auf das notwendige Ausmaß zu reduzieren sowie Doppelgeleisigkeiten bzw. widersprüchliche Bedingungen in Zukunft zu vermeiden, was - nach Angabe der Bauvereinigung - in der Zwischenzeit bereits geschehen ist.

Sanitärinstallationsarbeiten

Diese wurden beschränkt ausgeschrieben, wobei sechs Firmen zur Angebotslegung eingeladen wurden, vier Angebote wurden eingereicht. Angebotseröffnung war am 11. April 1989.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fa.Zeiringer, Oberwölz	1,084.278,86	1,084.278,86
Fa.Mocharitsch, Leoben	1,372.896,--	1,139.435,--
Fa.Hopf, Knittelfeld	1,162.133,--	1,162.133,--
Fa.Scherübel, Trofaiach	1,320.886,--	1,327.490,--

Vor Auftragsvergabe wurden bei sämtlichen anbietenden Firmen die Positionen 3 und 22 sowie die Regiearbeiten für die Angebotsbewertung herausgenommen. Es ergeben sich daher folgende Angebotsbeträge:

Fa.Zeiringer, Oberwölz	S	905.076,06	
Fa.Mocharitsch, Leoben	S	949.815,--	4,94 %
Fa.Hopf, Knittelfeld	S	965.833,--	6,71 %
Fa.Scherübel, Trofaiach	S	1,116.420,--	23,35 %

o Billigstbieter: Fa.Zeiringer

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,94 %

o Auftragnehmer: Billigstbieter

o Ablauf der Zuschlagsfrist: 11.7.1989

o Schriftliche Zuschlagserteilung:

außerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 6.2.1990 datiert).

o Angebotssumme: S 905.076,06

o Auftragssumme: S 886.974,54

(zusätzlicher Bestbieternachlaß von 2 % laut Niederschrift vom 24.4.1989).

- o Schlußrechnungssumme:
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 830.971,84
 - b) geprüft: S 826.896,60
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S - 21.000,-

Elektroheizungsanlage

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben, fünf Firmen haben am Wettbewerb teilgenommen. Die Angebotsöffnung am 18.Mai 1989 erbrachte folgendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.Vaillant/Witte,Graz	748.323,--	748.323,--
Fa.Siemens,Graz	858.110,--	858.110,--
Fa.Wernegg,Leoben	860.149,--	860.149,--
Fa.Elin,Graz	925.175,--	925.175,--
Fa.EAG,Graz	933.605,--	933.605,--

- o Billigstbieter: Fa.Vaillant/Witte
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 14,67 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 18.8.1989
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:
außerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 9.3.1990 datiert).
- o Angebotssumme: S 748.323,--
- o Auftragssumme: S 725.873,31
(inkl.Bestbieterpreisnachlaß von 3 % - Niederschrift vom 22.5.1989).

- o Schlußrechnungssumme:
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 726.044,52
 - b) geprüft: S 724.124,52
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S - 900,-

Elektroinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden ursprünglich beschränkt ausgeschrieben, aufgrund der Angebotsergebnisse wurde die Ausschreibung aufgehoben und neuerlich, diesmal öffentlich, ausgeschrieben. Bei der öffentlichen Ausschreibung haben vier Firmen Angebote abgeholt. Alle Firmen nahmen am Wettbewerb teil. Die Anbotöffnung am 18.5.1989 erbrachte folgendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.Gruber,St.Nikolai	1,386.062,--	1,386.584,--
Fa.Hanak,Trofaiach	1,424.459,45	Anbot unvollständig
Fa.Wernegg,Leoben	1,503.987,18	1,503.986,90
Fa.EAG,Graz	1,588.492,50	1,588.700,11

Nach Abzug der Regiearbeiten ergibt sich folgende Reihung:

Fa.Gruber,St.Nikolai	S 1,368.104,--
Fa.Wernegg,Leoben	S 1,482.991,90
Fa.EAG,Graz	S 1,566.517,60

- o Billigstbieter: Fa.Gruber
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,40 %

- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 18.8.1989
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:
nach Ablauf der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag
sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber
jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 18.10.1989
datiert).
- o Angebotssumme: S 1,368.104,--
- o Auftragssumme: S 1,340.741,92
(Bestbiaternachlaß von 2 % lt.Niederschrift vom
22.5.1989)
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,334.293,42
 - b) geprüft: S 1,290.582,58
- o davon Zusatzleistungen: S 3.924,90
- o davon Regieleistungen: S 3.821,02
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S - 46.461,09

Zu den Vergaben selbst ist noch festzustellen, daß eine fachtechnische Prüfung der einzelnen Angebote lediglich beim Billigstbieterangebot der Elektroinstallationsarbeiten vermerkt war. Ansonsten waren den Akten nur Preisspiegelaufstellungen (lediglich abschnittsweise) mit relativ wenig Aussagekraft zu entnehmen. Eine Überprüfung hinsichtlich spekulativer Einheitspreise ist aus den Akten nicht ersichtlich. Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Zukunft eine solche Prüfung bei der Angebotsbewertung miteinzubeziehen.

Auf die Ursache der verspäteten Zuschlagserteilungen wurde bereits hingewiesen (Überarbeitung der Angebote, Umplanungen, um ins "Limit" zu kommen).

Zur Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß diese im Hinblick auf die Überschreitung der Wertgrenzen öffentlich hätte ausgeschrieben werden müssen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, Leistungen, deren Präliminarkosten sich

in der Nähe von Wertgrenzen von beschränkten/öffentlichen Ausschreibungen befinden, jedenfalls öffentlich auszuschreiben.

3.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

- * Ausführung und Abrechnung der Elektroheizungsanlage und der Sanitärinstallationsarbeiten ergaben keinen Anlaß zur Kritik.

- * Bei der Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten wurden folgende (geringfügige) Kritikpunkte festgestellt:
 - ** Als Grundlage für die Aufmaßlisten dienten Projektpläne bzw. Verteilerschemata des Projektes, versehen mit handschriftlichen Bleistifteintragungen, deren Sinnhaftigkeit und Zweck nicht immer eindeutig erkennbar ist. In der Ausschreibung sind unter Pos. 4.11.11 die Erstellung eines Kabelvermessungsplanes für die Außenbeleuchtung sowie unter Pos.4.14.004 Abrechnungspläne (Bestandspläne) ausführlichst beschrieben und definiert gefordert. Die dazu angebotenen Preise in Pos.4.11.011 mit S 600,- sowie 4.14.004 mit S 1.000,- sind rein spekulative Preise und können nie kostendeckend sein. Die oben erwähnten, den Abrechnungsunterlagen beiliegenden Projektpläne mit handschriftlichen Bleistifteintragungen können nicht als Abrechnungspläne, wie sie in der Ausschreibung gefordert wurden, gewertet werden. Dies hat die ausführende Firma auch offensichtlich erkannt, da diese

"Pläne" nicht in Rechnung gestellt wurden. Exakte Ausführungspläne (insbesondere Kabelverlegepläne) sind jedoch im Falle einer späteren Störungssuche bzw. einer raschen und kostengünstigen Störungsbehebung von besonderer Bedeutung. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher dringend, künftig auf die tatsächliche Lieferung dieser Abrechnungspläne zu drängen und eine Nichtvorlage künftig nicht zu akzeptieren.

** Unter Pos. 4.10.010 wurde eine Verbindungsleitung (Antennengebilde zum Antennenverstärker), bestehend aus Rohr DN 29 mm und drei Koaxialleitungen, durchschnittliche Länge 23 m 1 Stück pauschal ausgeschrieben und mit S 1.872,- angeboten. Verrechnet wurden Verbindungsleitungen mit 43 m und S 3.483,-. Tatsächlich hätte jedoch diese Position lediglich mit S 1.167,- (aufgrund des Ausschreibungstextes) verrechnet werden dürfen. Der Differenzbetrag von S 2.316,- wäre zu refundieren.

** Unter Pos. 3.16.015 sind Anschlußdosen für die Fußbodenheizung exakt beschrieben. In der Beschreibung ist enthalten, daß die Anschlußdose ein Leistungsschild für die Fußbodenheizung zu enthalten hat. Diese Leistungsschilder fehlen bei allen Anschlußdosen. Ebenso sind Verlegeskizzen (wichtig für Störungssuche) den Akten nicht zu entnehmen.

Im Haus 444, Wohnung Nr. 1268 wurde offensichtlich aus Platzmangel auf diese Anschlußdose überhaupt verzichtet, die Anschlußklemmen für die Fußbodenheizung wurden im danebenliegenden Verteiler lose untergebracht. Diese Verlegeart entspricht nicht der Vorschrift und müßte noch richtiggestellt werden.

- ** Der Blitzschutzplan entspricht nicht der Vorschrift ÖVE-E 49 und müßte nach Ansicht des Landesrechnungshofes (gemäß Elektrotechnikgesetz bzw. Durchführungsverordnung) nachgeliefert werden.
- * In der Endabrechnung sind auch Kosten für eine Satellitenempfangsanlage (ohne ORF-Programme) sowie deren Anschluß und Überprüfung in der Höhe von S 37.050,50 zuzüglich USt S 7.410,10, das sind S 44.460,60, enthalten.
Diese Kosten sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes in dieser Art der Ausführung nicht förderungsfähig und müßten aus der Endabrechnung herausgenommen werden.
- * Zur Rechnungserledigung der Elektroheizungsanlage wird kritisch festgehalten, daß hier Skonti in der Höhe von rund S 24.000,- durch verzögerte Zahlung nicht in Anspruch genommen werden konnten.
- * Positiv kann vermerkt werden, daß bei den Elektroinstallationsarbeiten die mit den Wohnungswerbern direkt verrechneten Zusatzleistungen ausnahmslos auf Preisbasis Hauptangebot verrechnet wurden.

Bis auf die angeführten Mängel kann die Tätigkeit der Bauaufsicht hinsichtlich der Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung durchwegs positiv gesehen werden.

3.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Die Versorgung stellt eine sogenannte "Versorgung direkt aus der Trafostation" dar. Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Dazu wird vom Landesrechnungshof angemerkt, daß die Tarifbestimmungen Obergrenzen darstellen, die sehr wohl im Einzelfall unterschritten werden dürfen.

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde, bedingt durch die Elektroheizungsanlage, mit einer technisch relativ aufwendigen und kostenintensiven Aufladesteuerung (Witte-Pergomatik) ausgerüstet. Mit dieser Aufladesteuerung ist es möglich, Lastspitzen für den gesamten Hausanschluß vollkommen zu unterdrücken. Es ergibt sich daher ein konstanter tagesdurchgängiger Belastungsbedarf (gebildet aus Heizleistungsbedarf und Haushaltsleistungsbedarf), bei der die gesamte Last des Objekts in "BAND" gefahren wird.

Diese Art der Belastung ist für das Elektroversorgungsunternehmen ideal, da dadurch kostenintensive Belastungsspitzen (mit notwendigem Fremdeinkauf bei vorgelagerten Elektroversorgungsunternehmen) vermieden werden können. Es wird daher empfohlen, bei etwaigen künftigen Bauvorhaben mit Elektroheizungsanlagen, die mit solchen speziellen Aufladesteuerungen ausgerüstet sind, im Verhandlungswege beim Elektroversorgungsunternehmen dementsprechende Preisnachlässe zu verlangen. Als Argument wären Preisvergleiche mit anderen Beheizungsarten heranzuziehen.

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

**Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft für Leoben und Umgebung,
reg.Gen.m.b.H.,
Mayr-Melnhof-Straße 8, 8700 Leoben"**

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens (Wohnan- lage)

Leoben-Hinterberg, Kärtnerstraße 442, 444 und 446

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Förderungsrichtlinien 1986" und der "Vergabe-Verordnung 1986" sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Das Prüfobjekt umfaßt drei aneinandergebaute Häuser mit 20 Eigentumswohnungen und ist der zweite und letzte Bauabschnitt einer Siedlung mit insgesamt 40 Wohneinheiten. Die Gesamtbaukosten betragen rund 29,5 Millionen Schilling.

Förderungsrichtlinien allgemein:

Nach den Förderungsrichtlinien ist die Endabrechnung nach Vollendung der Bauführung ohne Verzug, längstens jedoch ein Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilli-

gung der Rechtsabteilung 14 vorzulegen. Diese Frist wurde um fünf Monate überschritten.

Bei der Finanzierung des Bauvorhabens wurde in Bezug auf das Kapitalmarktdarlehen eine - nach Ansicht des Landesrechnungshofes - ungewöhnliche Vorgangsweise gewählt.

Zunächst konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung in der ersten Phase die finanzielle Abwicklung vorbildlich gehandhabt hat, insbesondere, daß es der Bauvereinigung gelungen ist, durch rechtzeitiges Abberufen der Geldmittel und zeitgerechte Zahlungen der Baurechnungen das Baugirokonto ausgeglichen zu halten.

Am 1. Oktober 1990 wurde das Darlehen der Sparkasse Leoben mit einer Restzuzahlung von rund 5,8 Millionen Schilling zur Gänze in Anspruch genommen. Diese Restzuzahlung erfolgte, ohne daß zu diesem Zeitpunkt ein Bedarf an finanziellen Mitteln gegeben war. Der Betrag wurde daher auf ein bereits im Zusammenhang mit der finanziellen Abwicklung im November 1989 eröffnetes Sparbuch transferiert. Dort blieb dieses Guthaben bis Juni 1991 bestehen. Nun war aber für das abberufene Darlehen der Sparkasse Leoben ein Zinssatz von 7,75 % vereinbart, auf dem Sparbuch konnten jedoch nur 6,5 % im Jahre 1990 und 6 % im Jahre 1991 erzielt werden. Unter Berücksichtigung der Kapitalertragssteuer ergibt dies eine Zinsendifferenz von 2,25 % bzw. 2,75 %. Durch diese Vorgangsweise ist ein Betrag von rund 130.000,- Schilling an vermeidbarer Zinsbelastung angefallen. Die vorzeitige Inanspruchnahme des Darlehens begründet die Bauvereinigung mit dem Verlangen der Sparkasse Leoben, daß ein halbes Jahr vor Beginn der Darlehenstilgung (1.4.1991) das Darlehen zur Gänze zugezahlt sein muß. Aus dem Darlehensvertrag ist eine solche Bedingung nicht ableitbar. Es wäre daher nach Meinung des Landesrech-

nungshofes bei entsprechender Verhandlungsführung durch die Geschäftsführung der Bauvereinigung möglich gewesen, diese unnötige zusätzliche Zinsbelastung zu vermeiden.

Bei der Schlußbesprechung hat die Bauvereinigung mitgeteilt, daß sie in der Zwischenzeit bereits eine entsprechende Vereinbarung mit der Sparkasse Leoben getroffen habe.

Planung:

Die Überprüfung ergab, daß die vom Architekten für die Planung, Bauleitung und Betreuung (Hochbau) in Anspruch genommenen Gebühren (Honorar) nicht der GOA 1980 bzw. den Förderungsrichtlinien entsprechen, sondern unter diesen liegen. So wurde z.B. die Gebührenbasis für die örtliche Bauaufsicht nicht um die während der Bauzeit angefallenen Baukosten erhöht. Damit wurden erfreulicherweise rund 29.000,- Schilling eingespart.

Für die Vergabe der statischen Berechnung wurden Angebote von vier Zivilingenieurbüros eingeholt, eine Angebotseröffnung durchgeführt und nach der rechnerischen Überprüfung an den Billigstbieter vergeben. Abgesehen davon, daß bei der Überprüfung der Angebote übersehen wurde, daß die vier Angebote auf verschiedenen Ausgangsbasen beruhen, ist die Vergabe dieser immateriellen Leistung, für die zumindest zum damaligen Zeitpunkt feststehende Tarife bestanden, im Wege eines Ausschreibungsverfahrens nicht zielführend. Bei Einholung von Vergleichsangeboten kann sich nämlich der Vergleich der Leistungen, für die einerseits standardisierte Leistungsbilder und andererseits allgemeine Tarif- oder Honorarregelungen existieren, nur auf die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit beschränken, da der angemessene marktkonforme Preis vorgegeben und allgemein bekannt ist. Es wird empfohlen, in Hinkunft die neuen Regelungen der ÖNORM A 2050 über die Vergabe immaterieller Leistungen anzuwenden.

Im übrigen wurde der Auftrag im Pauschale vergeben - im Gegensatz zu den Aufträgen für die Hochbauplanung und die Haustechnik. Im Hinblick darauf, daß die Angebote von verschiedenen Ausgangslagen ausgegangen sind, muß die in guter Absicht praktizierte Vorgangsweise als dem Grundsatz der gleichen Behandlung aller Bewerber widersprechend angesehen werden.

Zur Qualität der Planung kann festgestellt werden, daß durch eine Vergrößerung der Keller- bzw. Wohnräume auf Kosten des großzügig dimensionierten Stiegenhauses der Anteil der Verkehrsflächen verringert und damit eine wirtschaftlichere und zweckmäßigere Lösung erreicht hätte werden können. Die Einreichplanung und die Ausführungspläne sind im wesentlichen zweckentsprechend gestaltet. Mängel mußten allerdings hinsichtlich der generellen und detaillierten Bauzeitplanung festgestellt werden. Die generelle Bauzeitplanung beschränkt sich auf die Anführung von Ausführungsfristen in den Angebotsschreiben der einzelnen Ausschreibungen. Der vorgelegte detaillierte Bauzeitplan beinhaltet lediglich den Zeitraum von April bis Dezember 1990 (Baubeginn 19. Juli 1989). Ein weiterer derartiger Plan betrifft wiederum nur die Tätigkeit der Baufirma für den Zeitraum September bis Dezember 1989. Abgesehen davon entspricht der vorgelegte Bauzeitplan im Hinblick auf etliche Terminverschiebungen nicht der Realität. Der Bauzeitplanung und deren Dokumentation ist daher in Hinkunft mehr Augenmerk zu schenken. Es sei in diesem Zusammenhang auf die zahlreichen optimal ausgearbeiteten Bauabläufe auf EDV-Basis verwiesen.

Örtliche Bauaufsicht:

Die reibungslose und möglichst konfliktfreie Abwicklung eines Bauvorhabens, insbesondere die plan- und vorschriftsmäßige Herstellung des Bauwerkes selbst, hängt ganz wesentlich von der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ab. Nicht umsonst wird daher auch in den Förderungsrichtlinien 1986 auf die Errichtung einer örtlichen Bauaufsicht großer Wert gelegt.

Auch in der Gebührenordnung für Architekten sind die Mindestaufgaben der Bauaufsicht sehr umfangreich und konkret definiert. Nach eingehender Prüfung und Sichtung des umfangreichen Schriftverkehrs kann hier erfreulicherweise festgestellt werden, daß die örtliche Bauaufsicht besonders bemüht war, die übertragenen Aufgaben gewissenhaft, objektiv und engagiert zu erfüllen. Daran kann auch der Umstand nichts ändern, daß dieses Engagement nicht immer von Erfolg gekrönt war.

Quantitätskontrolle:

Im Berichtsabschnitt Quantitätskontrolle wurden die Ausschreibungen, Vergaben, Zuschläge und Schlußrechnungsmassen der einzelnen Leistungen überprüft.

Baumeisterarbeiten

Diese Arbeiten wurden richtlinienentsprechend öffentlich ausgeschrieben. Vor der Vergabe wurden eine Reihe von Leistungen aus dem Angebot herausgenommen bzw. fanden Massenreduzierungen statt. Der Billigstbieter hat überdies im Hinblick auf die Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten einen weiteren Nachlaß von 5 % gewährt. Die vorgesehene Zuschlagsfrist wurde nicht eingehalten, wobei allerdings festzuhalten ist, daß die Zuschlagsfrist mit ca. 2 Monaten jedenfalls zu kurz bemessen war.

Die Auftragssumme wurde lt. Endabrechnung um rund 662.000,- Schilling unterschritten, die Zusatz- und Regieleistungen sind mit 8,4 % der Endabrechnungssumme jedoch auffallend hoch. Daraus ist zu schließen, daß die Leistungs- und Massenerfassung nicht mit der notwendigen Genauigkeit und Sorgfalt durchgeführt worden ist. Die stichprobenweise

Überprüfung der Baumeisterendabrechnung ergab auch, daß die Abrechnungsunterlagen teilweise unvollständig sind und die in der Massenaufstellung angeführten Maße bzw. Abmessungen teilweise nicht in den Plänen aufscheinen. Auch fehlten etliche für die Herstellung der Bauwerke notwendige Kotierungen in den Polierplänen und mußten daher errechnet werden.

Grundsätzlich kann jedoch die Aussage getroffen werden, daß die Bauaufsicht bemüht war, eine korrekte und für beide Seiten faire Endabrechnung zu bewerkstelligen. Von dieser grundsätzlichen Feststellung müssen folgende Kritikpunkte ausgenommen werden:

Verputzarbeiten

Bei der Verrechnung der Verputzarbeiten wurden die allgemeinen Bestimmungen des Angebotes nicht eingehalten. Dadurch entstand eine Mehrverrechnung in der Höhe von ca. 42.600,- Schilling (o.USt), der dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Estricharbeiten

Durch eine fälschliche Berechnung der Beschüttungshöhe sind Minderkosten in der Höhe von S 2.306,35 (ohne USt) festzustellen. Auch dieser Betrag ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Wärmedämmung

Auf der nichtbegehbaren Dachgeschoßdecke waren seitens des Architekturbüros Trittschalldämmplatten vorgesehen. Dies wurde zu Recht von der Rechtsabteilung 14 nicht genehmigt, es wurden vielmehr Wärmedämmplatten vorgeschrieben. Da diese Leistung im Angebot nicht enthalten war, wurde die Lieferung und Verlegung der Wärmedämmplatten bei einer

anderen Position ("Trennfugen") abgerechnet. Die Verrechnung dieser Leistung unter dieser Position ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht erfolgt, da eine Materialgleichheit nicht diese Verrechnung rechtfertigt. Es besteht ein wesentlicher Unterschied im Arbeitsaufwand. Der Landesrechnungshof hält vielmehr einen Lohnanteil von S 20,- (anstelle von S 70,-), wie er für das Liefern und Verlegen von "Holzwolleplatten" ausgepreist war, für gerechtfertigt. Dadurch ergeben sich Minderkosten in Höhe von S 23.039,24 (ohne USt) für das Haus 442. Dieser Betrag ist daher dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Nachtragsangebote

Es liegen eine Vielzahl von Nachtragsangeboten vor. Eine Prüfung, ob diese auf Preisbasis Hauptangebot erstellt wurden, konnte nicht vorgenommen werden, da die K-Blätter des Hauptangebotes nicht vorlagen.

Eine eklatante Überhöhung der Preisbasis des Hauptangebotes konnte bei einem Nachtragsangebot jedenfalls festgestellt werden. Für die Lieferung und Verlegung von Heraklithplatten wurde von der Bauaufsicht ein Nachtragspreis von S 305,- genehmigt. Auf Basis Hauptangebot wäre ein Preis von S 170,- gerechtfertigt gewesen. Die sich daraus ergebende Minderleistung beträgt S 88.547,32 (ohne USt). Auch dieser Betrag ist in die Abrechnung kostenmindernd einzubringen.

Professionistenarbeiten

Die Ausschreibungen dieser Leistungen wurden mit Ausnahmen der Tischlerarbeiten generell beschränkt vorgenommen. Diese Vorgangsweise stimmt mit den bei der Ausschreibung geltenden Förderungsrichtlinien überein. Auch die übrigen Vorgaben der Vergabe-Verordnung 1986 wurden

im wesentlichen eingehalten.

Zu bemängeln ist hingegen, daß die Angebotsvorbe-
merkungen viel zu umfangreich sind (Vorbemerkungen
35 Seiten, Leistungspositionen 25 Seiten).
Dazu kommt, daß etliche Bedingungen mehrfach
enthalten sind bzw. Widersprüche aufweisen.

Dem Wohnbauträger wird daher dringend geraten,
die Vorbemerkungen zu vereinfachen, zu reduzieren
und insbesondere Doppelgleisigkeiten bzw. Wider-
sprüche zu vermeiden. Dieser Empfehlung ist die
BV - nach eigenen Angaben bei der Schlußbe-
sprechung - bei laufenden Vergabeverfahren
bereits gefolgt.

Feststellungen zu den einzelnen Leistungsgruppen

Bei den Steinmetzarbeiten wurden drei Positionen
aus dem Angebot herausgenommen, sodaß zwischen
der geprüften Angebotssumme und der Auftragssumme
ein Differenzbetrag von rund S 91.000,- (19 %
des Angebotsbetrages) entstand.

Außerdem ist die Schlußrechnungssumme um rund
S 78.000,- (20 %) höher als die Auftragssumme.
Grund hiefür sind die Mehrmassen und Regieleistun-
gen.

Die Schlußrechnungsleistungen und Massen wurden
vom Architekturbüro sorgfältig geprüft.

Festgestellt mußte allerdings werden, daß bei
der Ausführung etliche Qualitätsmängel vorliegen.
Sie sollen im Rahmen der Gewährleistung beseitigt
werden.

Auch bei der Leistungsgruppe Fußböden besteht
ein nicht unwesentlicher Unterschied zwischen
der Auftrags- und Abrechnungssumme (ca. 12 %
der Auftragssumme).

Gerade bei den Fußbodenbelägen wäre der Leistungsum-
fang der Ausschreibung exakt zu erfassen gewesen.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen
und Massen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Im Zuge der Überprüfung wurden auch die Rechnungen der Sonderwünsche stichprobenweise überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, daß die Massen der Sonderausstattung gegenüber der von der Bauaufsicht anerkannten Standardausstattung differieren. Es sei daher dem Wohnbauträger geraten, die Tätigkeit der Bauaufsicht auf die Prüfung der Massen- und Preisangemessenheit der Sonderausstattung auszuweiten.

Bei den Zimmermannsarbeiten ergaben sich insofern Schwierigkeiten, als der ursprüngliche Billigstbieter, mit dem zulässigerweise auch Preisverhandlungen geführt wurden, infolge finanzieller Schwierigkeiten den Auftrag, für den nach Ablauf der Zuschlagsfrist ein Werklieferungsvertrag zustande gekommen ist, nicht mehr ausführen konnte. Die daraus entstandenen Ansprüche in der Höhe von rund S 73.000,- hat der Wohnbauträger im nunmehr noch laufenden Konkursverfahren wegen Aussichtslosigkeit nicht angemeldet.

Aufgrund dieses Rücktrittes wurde mit dem ursprünglichen Zweit- und Drittbietter verhandelt. Nach dem Ergebnis dieser Verhandlungen wurde der Auftrag an den Drittbietter erteilt.

Auch bei diesem Gewerke ist die Differenz zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von S 77.500,- (13 % des Auftragsvolumens) beträchtlich. Grund hierfür ist wiederum eine ungenaue Ermittlung der Ausschreibungsmassen.

Bei den Spenglerarbeiten ist zwischen der Angebotssumme und der Auftragssumme ein enormer Unterschied von rund S 237.000,- (36 % des Angebotsvolumens) festzustellen. Grund hierfür ist eine Reduzierung der Massen bei zwei Positionen, die wiederum auf einen Ausschreibungsfehler zurückzuführen ist. Die nahezu identen Auftrags- und Abrechnungssummen sind nicht auf eine genaue Leistungserfassung

zurückzuführen, sondern auf den zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Minderleistungen.

Die Zuschlagserteilung erfolgte nach Ablauf der Zuschlagsfrist. Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sorgsam durchgeführt.

Bei den Dachdeckerarbeiten wurde durch Nachverhandlungen und entsprechenden Nachlässen der Billigstbieter ermittelt.

Auch hier war die Leistungserfassung ungenau und unvollständig. Die Zuschlagserteilung erfolgte drei Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde gewissenhaft durchgeführt.

Bei den Fliesenlegerarbeiten ergab die Überprüfung der verrechneten Leistungen keine Beanstandung.

Die Tischlerarbeiten-Fenster wurden zweimal öffentlich ausgeschrieben, weil die ursprüngliche ausgeschriebene A-Holz/Alu Variante aus Kostengründen nicht ausgeführt werden konnte.

Die Leistungs- und Mengenerfassung erfolgte ordnungsgemäß und mit der erforderlichen Genauigkeit. Falsche bzw. fehlerhafte Ausführungen wurden in der Zwischenzeit behoben bzw. wurden sie bei der Schlußrechnung entsprechend durch Abzüge berücksichtigt. Die Überprüfung der verrechneten Mengen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen, sodaß von einer sorgfältigen Schlußrechnungsprüfung gesprochen werden kann.

Die Schlosserarbeiten sind gekennzeichnet durch einen sehr hohen Differenzbetrag zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von rund S 395.000,- (ca. 30 % der Auftragssumme). Die Ursachen hierfür

liegen insbesondere in zusätzlichen Leistungen, die aufgrund eines Planungsmangels aus sicherheitstechnischen Gründen vorgeschrieben wurden bzw. auf zusätzliche Leistungen, die sich aus einer mangelhaften Leistungserfassung ergaben. Die zusätzlichen Leistungen, die auf Wunsch der Bewohner erbracht wurden, machen ungefähr ein Drittel der gesamten Zusatzleistungen aus.

Zur Schlußrechnungsprüfung kann allerdings bemerkt werden, daß sie sorgfältig erfolgt ist.

Die Arbeiten für die Außenanlagen wurden zunächst beschränkt ausgeschrieben, dann aber wegen Überschreitung der Wertgrenzen für die beschränkte Ausschreibung nochmals öffentlich ausgeschrieben. Dabei ist bemerkenswert, daß sich von den vier Firmen, die bei der beschränkten Ausschreibung ein Angebot abgegeben haben, nur mehr eine an der öffentlichen Ausschreibung beteiligt hat.

Bei diesen Arbeiten besteht ein großer Unterschied einerseits zwischen der Angebots- und Auftragssumme von rund S 428.000,- minus (ca. 28 % des Ausschreibungsvolumens) und andererseits zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme von ca. S 98.000,- plus (9 % der Auftragssumme). Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ergab sich aus Massenreduzierungen, aus der Herausnahme der Regieleistungen und aus dem Abzug von Kosten für die Aufschließung des Nachbargrundstückes. Der Unterschied zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist hauptsächlich auf Mehrmassen bei den ausgeschriebenen Leistungspositionen zurückzuführen. Festgehalten soll noch werden, daß der vom Bestbieter gewährte Nachlaß von 1 % bei der Auftragsvergabe in der Auftragssumme nicht berücksichtigt wurde.

Die Abrechnungsunterlagen sind unvollständig, sodaß nicht alle verrechneten Leistungen nachvollzogen werden konnten.

Bei der Kontrolle der überprüfbaren Massen wurde eine Doppelverrechnung vorgefunden. Der diesbezügliche Abzug bei der Position 32 BTS I 0/16 beträgt S 3.098,49.

Weiters wurden die Aushubarbeiten und Hinterfüllungen im Zusammenhang mit der Parkplatzbeleuchtung, der Wasserleitung, der Parkplatzentwässerung und der Hauskanalanlage nicht önormgemäß bzw. nach den Ausschreibungsbedingungen abgerechnet.

Entsprechend der im Bericht detailliert aufgeschlüsselten Beträge ist insgesamt dem Bauvorhaben ein Betrag von S 70.200,- (exkl.USt) gutzuschreiben.

Haustechnik:

Überprüft wurden die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallations-, Sanitärinstallationsarbeiten und die Lieferung und Montage der Elektroheizungsanlage, weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens. Die Planung der haustechnischen Arbeiten wurde Sonderfachleuten übertragen. Sie umfaßt jeweils Vorentwurf, Entwurf, Leistungsverzeichnis, Projektpläne sowie die technische Prüfung der Angebote. Den Fachplanern oblag auch die Abnahme der Rohinstallation und die Endabnahme der betriebsfertigen Anlagen. Die Aufmaß- und die Rechnungsprüfungen wurden hingegen durch die planende und bauüberwachende Architektin durchgeführt. Ähnlich wie bei der Vergabe der statischen Berechnung wurden bei den haustechnischen Planungen ebenfalls

Angebote eingeholt und nach rechnerischer Überprüfung an die jeweiligen Billigstbieter vergeben.

Die Honorarvereinbarungen wurden in Anlehnung an die "Gebührenordnung für technische Büros" getroffen. Bemerkenswert ist, daß hierbei beträchtliche "Genossenschaftsnachlässe" erzielt werden konnten. Bei der Abfassung der Werklieferungsverträge konnten einige Ungenauigkeiten festgestellt werden, die gegebenenfalls zu mißverständlichen Auslegungen hätten führen können. Es wird daher angeregt, bei der Verfassung bzw. Abfassung von Werklieferungsverträgen mehr Sorgfalt aufzuwenden.

Zur Qualität der Planung selbst kann festgestellt werden, daß sie im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht. Positiv ist festzustellen, daß die Projekt- und Detailpläne ausführlich und die Steigleitungs- und Installationsschemata nachvollziehbar gestaltet sind.

Die Ausschreibungstexte selbst entsprechen dem damals im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Kritik ist lediglich bei der Textierung der Sanitärinstallationsarbeiten anzuführen, da bei etlichen ausgeschriebenen Fabrikaten die nach der ÖNORM A 2050 vorzusehende Alternativmöglichkeit ("oder gleichwertig") nicht eingeräumt wurde.

Auch bei der Abfassung des Ausschreibungstextes der Elektroinstallationsarbeiten und der Elektroheizungsanlage wurden Kritikpunkte gefunden. Allerdings kann festgehalten werden, daß der Planer in der Zwischenzeit diese Mängel selbst erkannt hat und seit einiger Zeit neue richtiggestellte Texte verwendet.

Die im Zusammenhang mit der Ausschreibung und Vergabe getroffenen Feststellungen stimmen im wesentlichen mit jenen überein, die im bautechnischen Berichtsteil getroffen wurden. Dies ist insbesondere

die Kritik an den zu umfangreichen Vertragsbedingungen. Die Sanitärinstallationsarbeiten wurden (zu Unrecht) beschränkt ausgeschrieben, ebenso die Elektroinstallationsarbeiten, wobei hier aber aufgrund des unbefriedigenden Angebotsergebnisses die Ausschreibung - diesmal öffentlich - wiederholt wurde. Die Ausschreibung der Elektroheizungsanlage erfolgte öffentlich.

Zu den Vergaben ist noch festzustellen, daß sich die fachtechnische Prüfung der Angebote bei den Elektroinstallationsarbeiten offenbar lediglich auf das Billigstbieterangebot bezog. Eine Überprüfung hinsichtlich spekulativer Einheitspreise ist aus den Akten nicht ersichtlich. Hier wird empfohlen, in Zukunft eine solche Prüfung bei der Angebotsbewertung miteinzubeziehen.

Zur (beschränkten) Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten muß festgehalten werden, daß sie im Hinblick auf die Überschreitung der Wertgrenzen öffentlich hätte erfolgen müssen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, Leistungen, deren Präliminarkosten in der Nähe der Wertgrenzen zwischen der beschränkten und der öffentlichen Ausschreibung angesiedelt sind, jedenfalls öffentlich auszuschreiben.

Auch im Bereich der Haustechnik wurden die Zuschlagserteilungen erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist vorgenommen.

Ausführung und Abrechnung:

Die Ausführung und Abrechnung der Elektroheizungsanlage und der Sanitärinstallationsarbeiten ergaben keinen Anlaß zur Kritik.

Auch bei der Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten wurden nur geringfügige Kritikpunkte festgestellt. Diese betreffen insbesondere - in der Zwischenzeit nachgeforderte - fehlende (verwendbare) Abrechnungspläne, die trotz

Ausschreibungsbedingung nicht in der geforderten Qualität geliefert wurden. Weiters wurde für die Antennenanlage ein zu hoher Betrag verrechnet. Es wären daher S 2.316,- zu refundieren. Ein weiterer Kritikpunkt ist das Fehlen der bei den Anschlußdosen vorgesehenen Leistungsschilder für die Fußbodenheizung. Bei einer Wohnung wurde offensichtlich aus Platzmangel auf diese Anschlußdosen überhaupt verzichtet, wobei die Anschlußklemmen für die Fußbodenheizung im danebenliegenden Verteiler nur lose untergebracht wurden. Diese vorschriftswidrige Verlegeart muß richtiggestellt werden. Schließlich entspricht der Blitzschutzplan nicht der Vorschrift der ÖVE-E 49 und müßte daher entsprechend nachgeliefert werden.

Die in der Endabrechnung enthaltenen Kosten für die Satellitenempfangsanlage sowie deren Anschluß- und Überprüfungs-kosten sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes in dieser Art der Ausführung nicht förderungsfähig und müßten daher herausgenommen werden.

Kritikwürdig ist die Tatsache, daß bei der Elektroheizungsanlage durch eine verzögerte Zahlung Skonti in der Höhe von rund S 24.000,- nicht in Anspruch genommen werden konnten.

Einer positiven Feststellung ist die Tatsache wert, daß bei den Elektroinstallationsarbeiten die mit den Wohnungswerbern direkt verrechneten Zusatzleistungen ausnahmslos auf Preisbasis Hauptangebot verrechnet wurden.

Die Tätigkeit der Bauaufsicht hinsichtlich der Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ist bis auf die angeführten Mängel als positiv anzusehen.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des Elektroversorgungsunternehmens (EVU):

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Im geprüften Bauvorhaben wurde eine spezielle Aufladesteuerung installiert, die für das EVU insofern Vorteile bringt, als kostenintensive Belastungsspitzen vermieden werden können. Im Hinblick auf diesen Vorteil, der darin besteht, daß ein bei Spitzenzeiten sonst notwendiger Fremdeinkauf von Strom vermieden werden kann, wird empfohlen, im Verhandlungswege vom EVU entsprechende Preisnachlässe zu erreichen.

Die Schlußbesprechung hat am 1. Oktober 1993 mit folgenden Teilnehmern stattgefunden:

Von der "Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft für Leoben und Umgebung":

Dr. Karl ETSCHMAIER, Obmann

Dr. Egon HOMANN, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Hans HIRZEGGER, Mitglied des Vorstands

Dipl.Ing. Herta BRUCKER, Architekturbüro

(Hochbauplanung)

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr.Herbert LIEB

Hofrat Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER

Dipl.Ing. Horst SPARER

Ing. Reinhard JUST

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und darüber diskutiert. Einzelne Stellungnahmen der Vertreter der Bauvereinigung wurden bereits im Bericht berücksichtigt.

Graz, am 13. Oktober 1993

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

