

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 L 7 - 1992/4

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der
"LEYKAM Gemeinnützigen Wohn-, Bau und Siedlungsge-
sellschaft m.b.H.,
Brucker Straße 17, 8101 Gratkorn"

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe	3
III.	Bautechnische Prüfung	5
1.0	Bauvorhaben Bruck/Mur, Eisenwerk-gasse 4 u. 4 a	7
1.1	Planer, Projektanten, Bauaufsicht	7
1.2	Baubeschreibung - technische Daten	7
1.3	Ansuchen, Bescheide - Daten	9
1.4	Baukosten	10
1.5	Planung	11
1.6	Ausschreibung - Angebot - Zuschlag (allgemeine Feststellungen)	16
1.7	Massen- und Schlußrechnungsprüfung	22
1.7.1	Baumeisterarbeiten	22
1.7.2	Professionistenarbeiten	39
1.8	Prüfung von Honorarnoten	77
1.9	Baudurchführung	79
1.10	Haustechnik	88
IV.	Schlußbemerkungen	98

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der Gemeinnützigen Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft LEYKAM Ges.m.b.H., 8101 Gratkorn, Brucker Straße 17, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBI. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat. Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungs-kompetenz bezog sich die Prüfung auf das Bauvorhaben

Bruck/Mur, Eisenwerk-gasse 4 und 4 a.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im September 1992 eingeleitet wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppen-leiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung OBR Dipl.Ing. Herbert Unger und AR Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind die für dieses Bauvorhaben geltenden "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984" vom 11. Juli 1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), die Vergabe-Verordnung, LGBI.Nr.52/86, die anzuwendenden ÖNORMEN, sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1953 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Leykam" Gemeinnützige Wohn-, Bau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung vom 5. Feber 1953, MA 52-G.B.W.Sdlg.Gen.4/53 zuerkannt.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 500.000,-.

Die Gesellschafter der Bauvereinigung sind:

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>	<u>eingezahlte Stammeinlage</u>
Leykam Mürztaler Papier und Zellstoff AG 8101 Gratkorn, Bruckerstr. 21	500.000,-	500.000,-

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum, die Errichtung und die Erhaltung von Siedlungen, die Dienstleistungen im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

Das Unternehmen darf nur die im § 7 WGG bezeichneten Geschäfte betreiben.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

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

Geschäftsführer

Vinzenz Zach/Gratkorn

Aufsichtsratsmitglieder

Dkfm. Wolfgang Pfarl	Vorsitzender
Karl Heinz Frommknecht	Vors.Stellv.
Elmar Fandl	Mitglied
Dr. Hubert Gebreiter	Mitglied
Dipl.Ing. Ingo Hampel	Mitglied
Dr. Kurt Sibetschnik	Mitglied
Franz Döltsch	Mitglied
Ing. Wolfgang Kamedler	Mitglied

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

PRÜFUNGSUMFANG

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

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

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

a) QUALITÄTSKONTROLLE

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

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

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

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

1.0 BAUVORHABEN BRUCK/MUR, EISENWERKGASSE 4 und 4 a

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Architekturplanung:
 - * Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:
 - * Angebotsprüfung:
 - * Schlußrechnungsprüfung:
 - * Örtliche Bauaufsicht:
 - * Statik:
 - * Bodenuntersuchung: Ing.Pucher/Kapfenberg
 - * Vermessung: DI.Menzinger/Bruck/Mur
 - * Heizung: }
 - * Sanitär: } Bmst.Hübler
 - * Elektro: }
- } Bmst.Hübler/Bruck/

1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Die gegenständlichen Prüfobjekte, 2 Wohnhäuser mit je 6 Eigentumswohnungen und insgesamt 12 PKW-Abstellplätzen liegen in der KG.Berndorf ca. 8,5 m nördlich der Landesstraße 111 (Tragösserstraße) in einem von Geschoßbauten und Einfamilienhäusern umgebenen allgemeinen Wohngebiet.

Die vollunterkellerte Wohnanlage mit je 3 Wohngeschoßen weist ausschließlich Dreizimmerwohnungen mit Wohnnutzflächen zwischen rd. 85 und 91 m² auf; die Summe der Wohnnutzflächen beträgt rd. 1.000 m², die bebaute Fläche rd. 520 m² und der umbaute Raum rd. 6.500 m³.

In den Kellergeschoßen wurden je 6 Kellerabteile, je 2 Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellräume sowie ein gemeinsamer Heiz- und ein gemeinsamer Schutzraum vorgesehen.

Die Erschließung der annähernd quadratischen, ebenen und rd. 3.000 m² aufweisenden Grundstücksfläche erfolgt - via Tragösserstraße - über die Eisenwerk-gasse.

Die vorhandene Bebauungsdichte von 0,5 entspricht der maximal zulässigen.

Konstruktion

- * Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung mittels Streifenfundamenten
- * Kellermauerwerk: a) außen: Beton B 225, 25 cm
b) innen: Beton B 225, 25 cm
- * Außenwände ab EG: Porosierte Hochlochziegel (HLZ) 38 cm
- * Tragende Innenwände: HLZ 25 cm
- * Scheidewände: HLZ 10 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbeton B 225, 20 cm
- * Dach: Satteldach 25°
(doppelt stehender Kehlbalkendachstuhl)
- * Dachdeckung: Welleternit Profil 6
- * Fenster: Kunststoff 3-fach isolierverglast

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Stadtwerke Bruck/Mur
- * Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation
- * Meteorwässer: Vorfluter
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * E-Versorgung: Steweag
- * Gas-Versorgung: Steirische Ferngas Ges.m.b.H.
- * Heizung: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
- * Warmwasseraufbereitung:

1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 4.5.1984
- * Baubewilligung: Bescheid vom 6.7.1984
- * Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 27.7.1987*
- * 1. Technisches Gutachten RA 14: 25.8.1987
- * Positive Bugutachtung Wohnbauförderungsbeirat: 9.9.1987
- * Förderungsansuchen: 16.7.1987 (10.2.1988)
- * 2. Technisches Gutachten RA 14: 30.3.1988
- * Förderungszusicherung: 11.4.1988
- * Baubeginn: lt.Meldung (= lt.Bautagebuch) 6.6.1988
- * Bauende (lt.Wohnungsübergabe): 30.6.1989
- * Benützungsbewilligung: 6.7.1989
- * Bauzeit lt.Vorgabe (Förderungszusicherung): 15 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 13 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 31.5.1991 (3.10.1991)

1.4 BAUKOSTEN

- a) Gesamtbaukosten lt.Förderungszusicherung: S 16,404.000,-- (inkl.USt)
 b) Gesamtkosten lt.eingereichter Endabrechnung: S 15,716.023,29 (inkl.USt)
 c) Gesamtkosten lt.geprüfter (RA 14) Endabrechnung: S 15,708.778,10 (inkl.USt)

LEGENDE: A = Kosten lt.Endabrechnung exkl.USt; B = Preisberichtigung; C = A + B
 D = USt; E = C + D; F = Skonti

ZUSAMMENSTELLUNG

	A	B	C	D	E	F
Reine Baukosten	10,142.912,42	314.106,13	10,457.018,55	2,086.476,57	12,543.495,12	
Kosten Ausstattung	674.122,29	2.191,38	676.314,17	135.262,83	811.577,--	55.205,49
Nebenkosten	688.956,80	-,--	688.956,80	92.880,29	781.837,09	
	11,505.991,51	316.297,51	11,822.289,52	2,314.619,69	14,136.909,21	55.205,49
Bauverwaltung	424.107,28	-,--	424.107,28	-,--	424.107,28	-,--
Planung,Bauaufsicht, Statik	581.000,--	-,--	581.000,--	115.400,--	696.400,--	-,--
Baukreditkosten	-,--	-,--	-,--	-,--	451.361,61	-,--
Gesamtkosten	12,511.098,79	-,--	12,827.396,80	2,430.019,69	15,708.778,10	55.205,49

1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

1.5.1 Entwurf

Die mit Satteldächern versehenen und im Giebelbereich mit versetzten Firsten aneinandergeschlossenen formal-schlichten, in Längsrichtung annähernd O-W orientierten Baukörper wurden - unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche - als gleichartige Zweispänner konzipiert. Die Erschließung des südlich der PKW-Abstellflächen und nördlich des Kinderspielplatzes situierten Doppelwohnhauses erfolgt nordseitig.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen, deren Räume generell zentral - ohne Durchgezimmer - über die jeweiligen Vorzimmer erschlossen werden, wurden funktionell geplant.

Die in Relation zu den Wohnungsflächen vertretbare Verkehrsflächenanteile aufweisenden Grundrißdispositionen ermöglichen zudem eine zweckmäßige Möblierung.

1.5.2 Einreichplanung

Für die gegenständlichen Prüfobjekte wurden (zeitverschoben: 1984 Planersteller WBT; 1987 Planersteller Bmst.Hübler) 2 unterschiedliche Parien Einreichpläne verfaßt.

Notwendig wurde dies als Folge diverser von der Baubehörde als bauordnungswidrig bemängelter Ausführungsabsichten (Beilage 1).

Die mit Dezember 1987 datierte und polierplanmäßig bereits detailliert durchdachte Zweitausführung war - mit Ausnahme der Schutzraumaußenwandstärke - bauordnungskonform und wies alle bauordnungsrelevanten Angaben auf.

Als positive Begleiterscheinung der diversen "Muß-Änderungen" wurde hiebei der ursprünglich im "letzten Winkel" des Ost-Hauses (Nr. 4a) geplante, für beide Häuser gemeinsame Schutzraum in den Gebäudetrennwandbereich und damit in den Nahbereich beider Stiegenhäuser verlegt.

Zum Schutzraum ist festzustellen, daß die mit 50 cm Stärke geplanten und derart auch ausgeführten erdbe-rührten Schutzraumaußenwände unter den gegebenen Umständen nicht den einschlägigen Richtlinien entsprechen.

Aus dem Einreichplan Nr. VII (Beilage 2) ist eine Differenz von 67 cm zwischen Unterkante Schutzraumdecke und Oberkante Terrain zu errechnen.

Gemäß den Schutzraumrichtlinien ist bei mehr als 60 cm Differenz eine Wandstärke von 60 cm erforderlich. Diese verbindliche Vorgabe wurde vom Planer nicht berücksichtigt und von der Baubehörde übersehen.

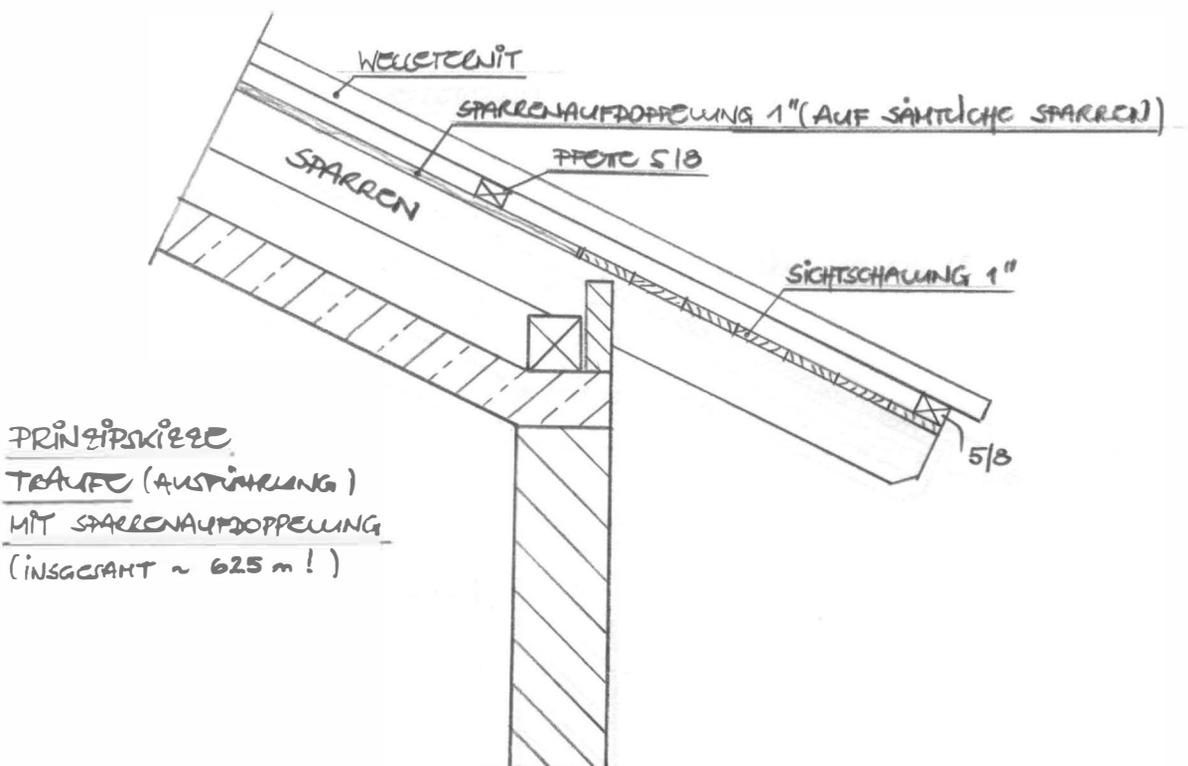
1.5.3 Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung weist im wesentlichen alle für ein "Bauen nach Plan" erforderlichen Angaben auf.

Diverse üblicherweise grafisch dargestellten Detailpunkte, wie beispielsweise Traufe, Ortgang und Stiegen-geländer wurden nicht zeichnerisch erfaßt, sondern nur in den Leistungsverzeichnissen beschrieben.

Als unwirtschaftliche und daher nicht sinnvolle Konstruktion ist die Detaillösung im Traufenbereich aufzuzeigen:

Hierbei erfolgte die Untersichtverkleidung des Dachüberstandes (rund 80 cm) derart, daß die zöllige Sichtschalung - um die Dachsparren sichtbar zu belassen - auf die Oberkante der Sparren aufgebracht wurde (siehe Skizze und Beilage 3).

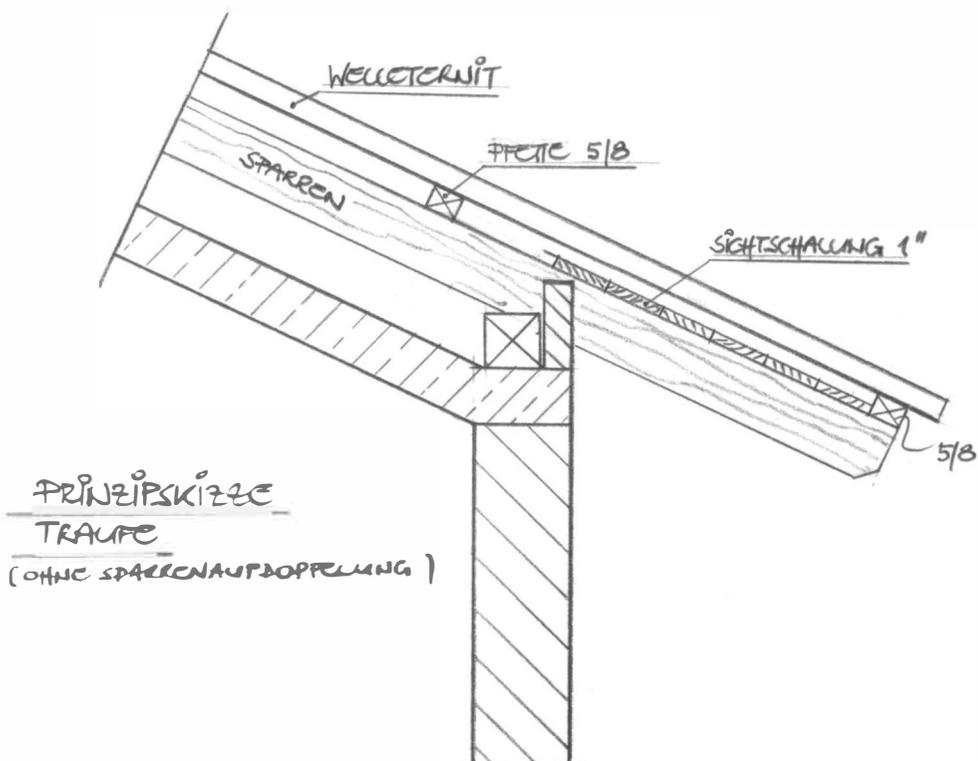


Dadurch war es zum Höhenausgleich - um das Niveau der Sichtschalungsoberkante zu erreichen - erforderlich, sämtliche Sparren, über die gesamte Länge mit zölligen Brettern aufzudoppeln (Zimmermannsarbeiten Pos. 36.020 A).

Laut Schlußrechnung der Zimmermannsarbeiten wurden hierfür 624,96 Laufmeter Bretter (Einheitspreis=EH=33,-/lfm) "verwendet" und S 20.623,68 exklusive USt verrechnet.

Bei Verzicht auf das Sichtbarhalten der Sparren im Dachüberstandsbereich und Befestigung der Lichtschalung an den Sparrenunterseiten wäre der oa. Betrag gänzlich einzusparen gewesen.

Bei Bestehen auf sichtbare Sparrenunterseiten wäre bei einer, wie vom Landesrechnungshof nachstehend skizzierten Detaillösung - bei gleichem optischen Effekt - ein Großteil des o.a. Betrages nicht angefallen.



Für künftige Planungen wird zwecks Hintanhaltung von Unklarheiten empfohlen, Mauerlichten nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - in der für Stocklichten üblichen Art zu bemaßen (s. ÖNORM A 6240 "Technisches Zeichnen im Hochbau").

Abgesehen von der Tatsache, daß die gestalterische Ausbildung der Wohnobjekte keine formale Bereicherung des Umfeldes darstellt, kann die Planungsarbeit insgesamt als gut angesehen werden.

1.6 AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG

Allgemeine Feststellungen exkl. Haustechnik

Die Ausschreibung sämtlicher Leistungen erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. 10. 1987

(Angebotsabgaben 23.11.1987,
Angebotseröffnungen 24.11.1987).

Diese den freien Wettbewerb fördernde Ausschreibungsart ist bemerkenswert und deswegen positiv zu werten, als aufgrund der (geringen) Größe des gegenständlichen Bauvorhabens ein Überschreiten der im § 3 der Vergabe-Verordnung für beschränkte Ausschreibungen festgelegten Leistungswertgrenze von 1 Million Schilling nur bei den Baumeister- und Heizungs-Sanitärarbeiten zu erwarten war und daher nur für diese Arbeiten eine öffentliche Ausschreibung verbindlich vorgegeben gewesen wäre.

Eingehalten wurden auch die für die Angebotslegung vorgegebenen Fristen.

Der Vorschrift der Vergabe-Verordnung, wonach - soweit vorhanden - standardisierte Leistungsbeschreibungen (LB-H) zu verwenden sind (§ 4), wurde nur zum Teil nachgekommen.

Die über die diversen Angebotseröffnungen erstellten Niederschriften wurden - im offensichtlichen Bemühen um Korrektheit - mit unüblichem Aufwand und in für den sozialen Wohnbau unüblicher Art verfaßt, wobei allerdings, trotz erheblichen "Materialaufwandes", vorgesehene Aktivitäten (Numerierung der Angebote in der Reihenfolge des Einlanges; Vermerke über Beginn und Ende der Eröffnung der einzelnen Professionistenleistungen) nicht erfüllt wurden.

Diesbezüglich vom Landesrechnungshof angesprochen, wurde seitens des Wohnbauträgers anhand von Angebotser-

Öffnungsprotokollen neuerer Bauvorhaben demonstriert, daß zwischenzeitlich Angebotseröffnungsniederschriften in "üblicher Art" verfaßt werden.

Der Angebotseröffnungsniederschrift ist zu entnehmen, daß die gesamte Angebotseröffnung - im konkreten Fall für 14 anzubietende Leistungen mit insgesamt 115 eingelangten Offerten - 1 1/2 Stunden (durchschnittlich rund 50 Sekunden pro Offert) dauerte.

Unter dem Aspekt der außergewöhnlich hohen "Durchschnittsgeschwindigkeit" der Angebotseröffnung erscheint die Effektivität der in den Niederschriften dokumentierten diversen Angebotsmängel gut.

Obwohl die Verlautbarung der Ausschreibung für das gegenständliche Objekt in der Grazer Zeitung vom 30.10.1987 erfolgte und darin als frühestmöglicher Abholtermin der Angebotsunterlagen der 5.11.1987 angeführt war, wurden - lt. Eröffnungsprotokoll der Baumeisterarbeiten - 4 Angebotsunterlagen vor der Verlautbarung der Ausschreibung und zwar drei am 28.10.1987 und eines am 29.10.1987 abgeholt bzw. zugesandt (Beilage 4).

Die vorgeschriebene Kennzeichnung der Angebote erfolgte durch Versiegeln.

Die diversen Angebotsprüfungen wurden fachkundig und insgesamt genau, unter Erstellung von Angebotsprüfprotokollen und Preisspiegeln vorgenommen.

Hinsichtlich der Angebotsprüfungen wird empfohlen, künftighin die geprüften Angebote mit dem jeweiligen Prüfdatum zu versehen und die im Zuge der Angebotsprüfungen vollzogenen Aktivitäten farblich differenziert (z.B. Rotstift statt blauer Kugelschreiber bzw. Bleistift) deutlich zu machen.

Die Zuschlagserteilungen erfolgten auf Grundlage von sorgsam erstellten Vergabebegründungen verordnungskonform mittels Auftragschreiben.

Hiezu ist festzustellen, daß die (unnützlich) umfangreichen Auftragsschreiben teilweise Wiederholungen von bereits in den Angebotsunterlagen festgelegten vertragsrechtlichen Bestimmungen beinhalteten, die zudem in den Punkten "Haft- und Deckungsrücklaß" sowie (teilweise) "Vertragsstrafen" divergierten.

In den Angebotsbestimmungen wurden önormkonform 3 % Haft- und 7 % Deckungsrücklaß festgelegt - im Auftragsschreiben hiezu widersprechend und önormwidrig 5 % bzw. 10 %;

Die Vertragsstrafen wurden beispielsweise in den Angebotsbestimmungen der Baumeisterarbeiten (Beilage 5) wie folgt textiert.

"Soferne die einzelnen Termine überschritten werden, ist der AN zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet. Diese Vertragsstrafe beträgt pro Kalendertag der Überschreitung bei Aufträgen bis zu S 500.000,-- (in Worten Schilling fünfhunderttausend) 1 % der Auftragssumme, bis zu S 1,000.000,-- (in Worten Schilling eine Million) 5 Promille der Auftragssumme, bis zu S 10,000.000,-- (in Worten Schilling zehn Millionen) 1 Promille der Auftragssumme über S 10,000.000,-- (in Worten über zehn Millionen) 0,5 Promille der Auftragssumme."

Die Auftragssumme - ob Brutto oder Netto wurde nicht klargestellt - betrug im konkreten Fall rund S 6,9 Mio bzw. S 8,3 Mio (inkl.USt); demnach wäre im Auftragschreiben ein Pönale von 1 Promille (S 6.900,- bzw. S 8.300,-) festzusetzen gewesen.

Abweichend davon wurde im Auftragsschreiben (Beilage 6) bestimmt:

"Der Arbeitseinsatz ist so einzuteilen, daß die termingerechte Fertigstellung ohne Überstundenleistung gewährleistet ist, sollten Überstunden erforderlich sein, gehen sie zu Lasten des Auftragnehmers. Bei Terminüberschreitung gehen sämtliche etwa daraus entstehende Schäden und Nachteile zu Lasten des Auftragnehmers und außerdem wird eine Pönale von S 5.000,-/pro Kalendertag (max. 5 % der Auftragssumme) erhoben."

Überdies waren die Auftragschreiben insoferne mangelhaft, als - mit Ausnahme der Baumeister-, Elektroinstallations-, Schlosser- und Innentürarbeiten, die außer der Stampiglie des Wohnbauträgers wenigstens Unterschriften des Auftraggebers aufwiesen - sämtliche anderen Aufträge nur mit Stampiglie - ohne Unterschrift - des Wohnbauträgers versehen waren; das Auftragsdatum fehlte in allen Fällen (Beilage 7).

Während die o.a. Mängel - weil ohne mögliche gravierende Konsequenzen auf das "Geschehen" - als relativ geringfügig anzusehen sind, ist die Tatsache, daß sämtliche schriftliche Aufträge generell erst nach Ablauf der im Angebotsschreiben mit 6 Monaten (ohnehin relativ lang) limitierten Zuschlagsfrist erfolgten, angesichts der damit verbundenen möglichen und auch vorhersehbaren Problematik (Auftragsannahmeverweigerung bzw. zusätzliche Forderungen durch potentielle Auftragnehmer) gleichermaßen schwerwiegend wie die nicht eindeutige Festlegung der Art der Preise (fest oder veränderlich) in den Angebotsbestimmungen.

Im Zusammenhang mit den zu beanstandenden verspäteten schriftlichen Zuschlagserteilungen durch den Wohnbau-träger ist festzuhalten, daß von der örtlichen Bauaufsicht - am Ablauftag der Zuschlagsfrist (31.5.1988) - ein Vorinformationsschreiben an die Billigstbieter über die Auftragsvergabe (Beilage 8) verfaßt wurde,

in dem u.a. vermerkt war, daß die schlußbriefliche Auftragserteilung nach Beschlußfassung durch den Vorstand erfolgen werde.

Diese grundsätzlich begrüßenswerte Aktion der ÖBA zeigt zwar an, daß der Ablauf der Zuschlagsfrist nicht übersehen wurde, ein rechtsgültiges Vertragsverhältnis wurde jedoch hiemit nicht geschaffen.

Im gegenständlichen Fall wurde dies dem Wohnbauträger von einzelnen Auftragnehmern durch Stellen von Bedingungen im Zusammenhang mit der Angebotsannahme deutlich "demonstriert" (siehe Prüfpunkt 1.7).

Zu bemängeln ist auch die generelle Nichtdeklarierung der Art und Preise in den Angebotsunterlagen; hiebei wurde offensichtlich übersehen, den Punkt 8 im Vordruck des Angebotsschreibens - durch Streichen der nicht gewünschten Preisart - den Bietern deutlich zu machen.

Da das Wissen um die Art der Preise ein für die Bieter kalkulationsrelevanter Faktor ist, nimmt es wunder, daß innerhalb der Angebotsfrist seitens der Bieter keine diesbezüglichen Rückfragen an den Wohnbauträger erfolgten.

Jedenfalls wurden vom Auftraggeber in sämtlichen Auftragsschreiben die Preise - im Prinzip nachträglich - als "fest" bestimmt.

Um weiters zu erreichen, daß wichtige Vertragspunkte vom Auftragnehmer "ernstgenommen" werden, sollten nichtzutreffende Forderungen, die nur eine "Verwässerung" der wesentlichen darstellen, nicht angeführt werden.

Zudem sollte generell überdacht werden, inwieweit es sinnvoll ist, Auftragsschreiben durch Wiederholungen von bereits im Angebot ausbedungenen Forderungen - beim gegenständlichen Wohnobjekt umfassen die Auftragschreiben jeweils 9 Seiten - unnötigerweise "aufzublähen".

Da sämtliche vertragsrechtlich- und kalkulationsrelevanten Kriterien bereits in den Angebotsunterlagen deklariert sein müssen, wären bei rationeller Vorgangsweise in den Auftragsschreiben nur mehr allfällige in den Leistungsverzeichnissen enthaltene Wahlposten zu definieren.

In jedem Fall sollten Auftragsschreiben datiert, firmenmäßig gefertigt und vor Ablauf der Zuschlagsfrist an die für die Ausführung vorgesehenen Firmen ergehen. Diese Kriterien wurden - mit wenigen Ausnahmen (teilweise firmenmäßige Fertigung) - nicht erfüllt.

1.7 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNGEN

Ausschreibung - Angebot - Zuschlag
spezielle Feststellungen

(Die nachfolgend angeführten Beträge beinhalten
keine Umsatzsteuer)

1.7.1 BAUMEISTERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Von den ursprünglich 17 an der Angebotslegung
interessierten Firmen haben letztlich 12
Firmen Offerte abgegeben, die nachstehendes
Ergebnis brachten.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
		* 7,226.048,47
Fa. TIEFBAU, Bruck	7,301.279,19	6,903.966,91 (100 %)
Fa. STROBL, Weiz	7,903.966,91	6,903.966,91 (100 %)
Fa. ORTIS, Frohnleiten	7,389.674,--	7,404.956,67 (107,26 %)
Fa. LIEBBAU, Weiz	7,445.723,64	7,469.953,64 (108,20 %)
Fa. PONGRATZ, Graz	7,499.978,67	7,506.402,69 (108,73 %)
Fa.LÖBLER, Graz	7,535.046,46	7,522.106,50 (108,95 %)
Fa.WILFLING, Graz	7,528.720,10	7,545.236,49 (109,29 %)
Fa.PAPST, Gratkorn	7,800.173,44	7,575.513,02 (109,73 %)
Fa.HINTEREGGER, Leoben	7,674.730,35	7,683.524,50 (111,29 %)
Fa.HITHALLER, Kapfenberg	7,926.064,78	7,927.464,78 (114,82 %)
Fa.SCHNELLER, Bruck	8,031.945,55	8,046.833,23 (116,55 %)
Fa.FRÖHLICH, Kapfenberg	8,093.396,67	8,114.516,67 (117,53 %)
Fa.PORR, Kapfenberg		
Fa.ASPHALT-MISCHGUT, Bruck		
Fa.STRABAG, Graz		NICHT ABGEGEBEN!
Fa.KLAMMER, Aflenz		
Fa.NEUE REFORMBAU, Graz		

Zum Angebotsergebnis ist festzustellen, daß nur eines der 12 ausgepreisten Offerte frei von Rechenfehlern war.

Die Ermittlung des Billigstbieters (Fa.Tiefbau,Bruck) erfolgte unter Heranziehung der Bestimmung des § 7 Abs.3 der Vergabe-Verordnung, die unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit vorsieht, einen ortsansässigen Bieter zu bevorzugen, wenn er sein Anbot auf die Preise des ursprünglichen Billigstbieters reduziert.

Dies war - trotz einer Differenz von 1 Mio Schilling zwischen der ungeprüften und der geprüften Angebotssumme - das Angebot der Fa.Strobl, die ohne Berücksichtigung der zitierten Ortsansässigkeitsklausel Billigstbieter gewesen wäre.

Die o.a. Korrektur ergab sich als Folge eines dem Ausschreibenden unterlaufenen Schreibfehlers bei der Pos. 10.01.08 D (Maschinen Putz 10 mm Decke) des Leistungsverzeichnisses.

Hiebei waren von den Bietern 1.1210,66 m² - gemeint waren allerdings nur 1.210,66 m² - auszupreisen gewesen.

Dieser Fehler in den Angebotsunterlagen wurde vom Ausschreibenden offensichtlich vor deren Ausgabe erkannt, da bei einigen Unterlagen Massenkorrekturen vorgenommen wurden.

Bei den vom Ausschreibenden (unverständlicherweise) nicht korrigierten Angebotsunterlagen erfolgte die Massenkorrektur - mit Ausnahme der Fa.Strobl - durch die Bieter, die offensichtlich im Zuge der erforderlichen Überprüfung der Ausschreibungsmassen - im Gegensatz zur Fa.Strobl - den Massenfehler erkannt hatten.

- o Billigstbieter: Fa.Tiefbau
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:
nach Ablauf der Zuschlagsfrist (Auftragsschreiben
vom Auftraggeber nicht, vom Auftragnehmer mit
19.7.1988 datiert)

- o Angebotssumme: S 6,903.966,91 (bzw. S 7,226.048,47
exkl.Nachlaß)
- o Auftragssumme: S 6,903.966,91
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 6,898.646,43
 - b) geprüft: S 6,614.370,40
- o davon Zusatzleistungen: S 53.363,20
- o davon Regieleistungen: S 44.388,86
- o Kostenerhöhungen: S 253.785,71
- o Skonti: 0

Trotz der insgesamt guten Übereinstimmung zwischen der geprüften Angebots- bzw. Auftragssumme (S 6,903.966,91) und der geprüften Schlußrechnungssumme (S 6,614.370,40) war die Ausschreibungsmassenermittlung - auch unter Berücksichtigung, daß anstelle diverser bestellter Positionen ausgeschriebene Eventualpositionen ausgeführt wurden - in Teilbereichen ungenau.

Dies ist aus der nachstehenden Gegenüberstellung von Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen (bzw. deren Beträgen exkl. Nachlaß) einzelner Leistungsgruppen zu ersehen.

LEGENDE: LG = Leistungsgruppe
A = Angebotsbetrag (= 100 %)
S = Schlußrechnungsbetrag
AM = Ausschreibungsmassen
SM = Schlußrechnungsmassen
EH = Einheitspreis

LG 03 - Erdarbeiten (einfache Geländebeziehungen)

A = S 193.693,--
S = S 119.964,50 } Differenz rund - 38 %

Die erhebliche prozentuelle Differenz zeigt die große Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung.

LG 06 - Kanalisationsarbeiten

A = S 138.103,--
S = S 151.789,75 } Differenz rund + 9,9 %

Die - trotz zufallsbedingten Ausgleichs von Mehr- und Mindermassen - nicht unerhebliche Differenz von 9,9 % spiegelt die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenerfassung wider.

LG 07 - Beton- und Stahlbetonarbeiten

A = S 2,448.721,64
S = S 2,426.888,51 } Differenz rund - 0,9 %

Die sehr gute monetäre Übereinstimmung von Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen ist primär auf den (zufallsbedingten) Ausgleich von Mehr- und Mindermassen zurückzuführen; dies ist aus der nachstehenden beispielhaften Gegenüberstellung einiger Positionen der o.a. Leistungsgruppe ersichtlich.

<u>Pos.</u>	<u>AM</u>	<u>SM</u>	<u>EH</u>
07.02.02 (Sauberkeitsschicht)	5 m ²	197,24 m ²	145,--
07.03.01 B (Betonwand über 25 cm)	112,5 m ³	3,56 m ³	1.166,--
07.03.02 B (Betonwand 12-25 cm)	87,74 m ³	144,27 m ³	1.210,--
07.04.02 B (Balken und Roste)	5 m ³	21,56 m ³	1.650,--
07.05.04 B (Stiegenplatten 12 cm)	130,56 m ²	54,14 m ²	565,--
07.08.02 A (Schalung Fundament)	39,25 m ²	2,82 m ²	256,--
07.08.06 (Schalung Balken)	40 m ²	195,73 m ²	398,--
07.09.12 B (Dämmung 3,5 cm)	40 m ²	214,67 m ²	134,--
07.09.13 B (Trennschicht 2 cm)	403,65 m ²	505,83 m ²	118,--
07.09.54 Z (Einlegen WD)	118,72 m ²	73,13 m ²	188,--
07.12.02 (Baustahlgitter)	1.000 kg	14.280,46 kg	14,--
07.12.50 Z (Rippentorstahl)	1.000 kg	10.383,42 kg	14,--
07.12.52 AZ (Unidim)	27.500 kg	0	16,80

Hingewiesen wird auf den "Bewehrungswechsel" zwischen den Positionen 07.12.02 (Baustahlgitter) und 07.12.52 AZ (Unidim).

Obwohl bei der konkreten Preiskonstellation durch den Materialwechsel kein monetärer Nachteil entstand, ist für den Landesrechnungshof das Abgehen von der ursprünglich vorgesehenen Bewehrung (Unidim) auf Baustahlgitter und Rippentorstahl nicht einsichtig.

LG 09 - Maurer- und Versetzarbeiten

A = S 2,073.664,90
S = S 1,748.338,50 } Differenz rund 15,7 %

Die Differenz von rund 15,7 % ergab sich durch ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen und den Entfall einiger Positionen.

<u>Pos</u>	<u>AM</u>	<u>SM</u>	<u>EH</u>
09.01.05 A (HLZ 25 cm, KZM)	1,358,30 m ²	986,44 m ²	414,--
09.01.05 F (HLZ 30 cm, WDM)	186,72 m ²	163,28 m ²	615,--
09.01.05 G (HLZ 38 cm, KZM)	965,58 m ²	828,33 m ²	648,--
09.07.01 B (Wand 12 cm)	22,56 m ²	76,39 m ²	494,--
09.07.02 B (Wand 10 cm)	753,90 m ²	865,28 m ²	268,--
09.07.11 (Ummauerung)	73,65 m ²	28,54 m ²	98,--
09.08.02 B (Klinker)	21,0 m ²	12,24 m ²	716,--
09.08.04 (Kaminabdeckplatte)	9,2 m ²	4,36 m ²	885,--
09.09.06 E (Zargen 145 mm)	41	Stk. 23	Stk. 455,--
09.09.11 A (Versetzen Fensterbänke)	180 m	131,40 m	25,--

LG 10 - Verputzarbeiten

A = S 1,103.994,02

S = S 1,070.086,49

Die Ausschreibungsmassen für die o.a.Leistungsgruppe wurde mit Ausnahme der zwei nachstehend angeführten Positionen genau ermittelt:

Pos. 10.01.03 A (Wandputz KZM EH = 148,-);
AM = 100 m², SM = 485,85 m²

Pos. 10.01.19 B (Weißigen, EH = 26,-);
AM = 156,84 m², SM = 963,79 m²

LG 11 - Estricharbeiten

07.02.02 (Sauberkeitsschicht)

A = S 693.685,72
S = S 510.920,93 } Differenz rund - 26,3 %

Die große Differenz ist sowohl auf ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen als auch auf den Entfall einiger ausgeschriebener und beauftragter Leistungen (wie z.B. Estrich im DG; AM = 435,80 m², EH = 160,-/Ausgleichsbeton auf Podesten; AM = 70,20 m², EH = 150,-/Ausgleichsbeton auf Balkonplatten; AM = 141,96 m², EH = 165,-/Estrichversiegelung; AM 909,02 m², EH =126,-) zurückzuführen.

<u>Pos.</u>	<u>AM</u>	<u>SM</u>	<u>EH</u>
11.01.01 B (Sandausgleich bis 4 cm)	416,80 m ²	1.482,34 m ²	35,--
11.01.01 C (Sandausgleich 4-8 cm)	693,20 m ²	0	53,--
11.01.01 D (Sandausgleich m ³)	10 m ³	0	880,--
11.02.01 D (Mineralfaserpl. 30/25)	1.110 m ²	1.482,34 m ²	59,--
11.03.01 B (Estrich 5 cm)	108,48 m ²	441,70 m ²	148,--
11.03.01 C (Estrich 6 cm)	925,32 m ²	1.040,64 m ²	160,--
11.03.03 C gleitender Estrich 5 cm)	331,26 m ²	0	196,--

LG 12 - Abdichtung gegen Feuchtigkeit

A = S 65.389,14
S = S 38.218,10 } Differenz rund - 41,6 %

Die große Differenz der o.a. Beträge ergab sich primär durch den Entfall von 9 der insgesamt 12 beauftragten Positionen.

LG 13 - Außenanlagen

A = S 365.606,--
B = S 351.162,-- } Differenz rund - 4 %

Die gute monetäre Übereinstimmung der o.a. Beträge ergab sich nur durch einen zufallsbedingten Ausgleich von Massenungenauigkeiten und den Entfall von beauftragten Positionen (von insgesamt 22 beauftragten Positionen wurden nur 14 ausgeführt).

Angesichts der bei den Baumeisterarbeiten vom Landesrechnungshof aufgezeigten insgesamt ungenauen

Ausschreibungsmassenermittlung, erscheint es zumindest paradox, daß die Ausschreibungsmassen für das Leistungsverzeichnis - entgegen den Usancen im Bauwesen - vielfach auf 2 Dezimalstellen "genau", ohne (zumindest) Rundung auf Einer- bzw. Zehnerstellen "ermittelt" wurden.

Derart "verpackte" Ausschreibungsmassen erwecken den Anschein einer - im konkreten Fall beileibe nicht vorhandenen - überdurchschnittlichen und für den Apothekerbereich wünschenswerten Präzision.

Die Leistungserfassung war insgesamt gut, wenn auch derart "umfassend", daß - wie bereits dargelegt - ein Teil der (nicht als Eventualpositionen ausgeschriebenen) beauftragten Leistungen nicht ausgeführt wurde.

Andererseits wurden diverse auszuschreibende Leistungen (Schutzraumdecke, Lüftungssteine, T-90 Türen) bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses übersehen.

Hiefür wurde von der Baufirma ein Zusatzangebot über S 71.123,93 (exkl.Nachlaß) gelegt; nach sorgsamer Prüfung auf Preisangemessenheit wurde dieser Betrag von der ÖBA auf S 55.877,69 korrigiert.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sehr genau und mit angemessener Sorgfalt durchgeführt.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof gestaltete sich - abgesehen von den "Beschaffungsschwierigkeiten" bei den Abrechnungsunterlagen - insoferne aufwendig, als teilweise Abrechnungspläne fehlten bzw. die Verbindung zu den Massenaufstellungen nur mit unüblich großem Aufwand herzustellen war.

Trotz ausgesprochen umfangreicher Prüfunterlagen war das Rekonstruieren einzelner Massenermittlungen

teilweise nicht genau möglich; die Größenordnung der verrechneten Massen war in diesen Fällen jedoch richtig.

Differenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Massen wurden - soweit präzise rekonstruierbar - vom Landesrechnungshof bei nachstehenden Positionen festgestellt.

* Pos.07.03.01 B
Betonwand über 25 cm;
EH = 1116,-/m³; SM = 33,56 m³

Bei dieser Position wurden bei den Schutzraumaußenwänden S 3 und S 10 0,50 m (statt 3,13 m-3,63 m) bzw. 0,20 m (statt 2,51 m-2,71 m) Länge zu viel verrechnet.

Bei einer Wandstärke von 0,50 m bzw. 0,20 m, 2,48 m Höhe und einem Einheitspreis von 1.116-/m³ ergibt sich eine Massenkorrektur von 0,77 m³ und eine Rechnerkorrektur von minus 0,77 x 1116,- = minus S 860,-.

Der Grund für die o.a. geringfügige Fehlverrechnung lag offensichtlich im Abrechnungsplan, in dem die diversen Wände jeweils mit 2 unterschiedlichen Maßen versehen waren.

* Pos. 07.05.03 H
Deckenplatte 20 cm;
EH = 400,-/m³; EH = 400,-/m²; SM = 1.654,04 m²

Als Folge von Rechenfehlern bei der Flächenermittlung zwischen den Achsen A-G/1-4 bzw. G-N/2-6 wurden 12,22 m² bzw. 3,94 m² zu wenig verrechnet.

Daraus ergibt sich eine Massenkorrektur von 16,16 m² und eine Rechnerkorrektur von rund plus S 6,500,-.

* Pos.07.15.54 E

Kabelrohr 3/4; EH = 335,-; SM = 1 Stk.

In der Schlußrechnung, in der - aufgrund der im sozialen Wohnbau vorgegebenen Art der Valorisierung (Lohn und Sonstiges werden nicht mit differenzierten Prozentsätzen valorisiert) aufwendiger- und unnützerweise - der Lohn- und Sonstigenanteil für jede Position getrennt und nicht wie üblich nur mit dem Einheitspreis ausgewiesen wurde, unterlief dem Rechnungsleger offensichtlich ein (geringfügiger) Schreibfehler bei "Sonstigem" (S 215,- statt S 225,-). Angeregt wird, bei den einzelnen Positionen künftighin nur den Einheitspreis anzuführen, da dadurch allfällige Übertragungsfehler minimiert werden.

* Pos. 09.01.05 A

Ziegelmauerwerk 25 cm;

EH = 414,-; SM = 986,44 m²

Entgegen den Bestimmungen der ÖNORM B 2206 Pkt.2.5.5.4 wurden bei den Wanddecken nicht die Längen beider die Ecken bildenden Wände voll durchgemessen.

Daher ergaben sich - zum Nachteil des Auftragnehmers - Mindermassen von $8 \times 3 \times 0,25 \text{ m} \times 2,755 \text{ m} = 16,53 \text{ m}^2$ [Minderbetrag rund S 6.800,- (16,53 x 414,-)].

* Pos. 09.01.05 G

Ziegelmauerwerk 38 cm;

EH = 648,-/m²; SM = 828,33 m²

Bei dieser Position wurde die gleiche Abrechnungsmodalität wie bei der vorangeführten Position angewandt, wodurch $6 \times 3 \times 0,38 \text{ m} \times 2,755 \text{ m} = 18,84 \text{ m}^2$ [Minderbetrag rund S 12.200,- (18,84 x 648,-)] zu wenig verrechnet wurden.

* Pos.10.01.08 A
Maschinenputz Wand;
EH = 112,-/m²; SM = 3.445,86 m²

Bei dieser Position erfolgte die Ermittlung der abzurechnenden Verputzhöhe durch den Auftragnehmer in Entsprechung des Punktes 2.5.2.1 der ÖNORM B 2210 von Rohdeckenoberkante bis Rohdeckenunterkante (2,75 m).

Von der ÖBA wurde diese Höhe in Abweichung von der zitierten Norm ungerechtfertigterweise um die Höhe des Fußbodenaufbaues auf 2,62 m korrigiert. Dadurch wurden insgesamt rund 120 m² bzw. rund S 13.500,- zu wenig verrechnet.

* Pos. 10.02.09 A
Sockelputz gekratzt;
EH = 348,-/m²; SM = 0

Durch ein offensichtliches Versehen des Auftragnehmers scheint der ausgeschriebene und auch ausgeführte Sockelputz (ca. 150 m² bzw. rund S 52.000,- exkl.USt) in der Schlußrechnung nicht auf.

Dieser Fehler wurde - wie aus den Prüfunterlagen hervorgeht (Beilagen 9,10) - von der ÖBA im Zuge der Schlußrechnungsmassenprüfung erkannt.

Eine Korrektur des dem Auftragnehmer zum nicht unwesentlichen Nachteil gereichenden Fehlers wurde jedoch nicht vorgenommen.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ist eine derartige Vorgangsweise nicht korrekt.

Wenngleich die örtliche Bauaufsicht die Interessen des Wohnbauträgers bzw. der Wohnungswerber zu vertreten hat, sollten hiebei die Grundsätze der Objektivität gewahrt bleiben und nicht nur einseitig Korrekturen nach "unten" vorgenommen werden.

Durch offensichtliches Negieren dieses Maxims besteht die begründete "Gefahr", daß Auftragneh-

mer - bei Erkennen einer solchen Vorgangsweise - ihrerseits "zur Revanche provoziert werden" und derart versucht wird, einander zu "übertricksen".

* Pos. 20.01.03 B, 20.01.03 C (Regiearbeiten)
Maurer, Zimmerer, Betonbauer; Hilfsarbeiter/EH = 205,-
bzw. 170,-

Bei der Überprüfung der verrechneten Regiearbeiten, die sich auf insgesamt rund S 44.000,- beliefen und die in Regielisten gesondert angeführt waren, wurden vom Landesrechnungshof Differenzen zwischen den von der ÖBA in den Regielisten anerkannten und in der Schlußrechnung verrechneten Stunden festgestellt.

Gemäß den Regielisten wurden nach Korrektur durch die ÖBA 83,5 Facharbeiter- und 56,5 Hilfsarbeiterstunden anerkannt; in der Schlußrechnung hingegen scheinen 90,50 bzw. 63,50 Stunden auf.

Da die Regieliste Nr.8 bei den Prüfunterlagen fehlt, ist nicht auszuschließen, daß die Differenz von jeweils 7 Stunden in der fehlenden Regieliste zu finden wäre.

Aus den Regielisten ist zu ersehen, daß ein Viertel der verrechneten Regiestunden auf Fehlleistungen im Planungsbereich zurückzuführen war.

So wurden insgesamt 20 Stunden (18 Maurer-, 2 Hilfsarbeiterstunden) für das Abtragen und Neuaufmauern des Kamins im Bereich KG-EG verrechnet; als Grund hierfür wurde in der Regieliste ein Planfehler angeführt (Beilage 11).

Weitere 18 Stunden (9 Maurer-, 9 Hilfsarbeiterstunden) wurden für das Aufstemmen und Neuverlegen des Estrichs im Dachboden (Dunstabzug WG 5+6) in Rechnung gestellt.

Jeweils 1 1/2 Maurer- und Hilfsarbeiterstunden fielen für das Entfernen und Neuversetzen von

Betonrandsteinen an (Beilage 13).

Festgestellt wird, daß die o.a. Regiearbeiten - wie aus den Ausführungen ersichtlich - dem Planer bzw. der ÖBA und nicht den Wohnungswerbern anzulasten sind.

Die hierfür entstandenen und auch verrechneten Kosten von rund 8.000,- (28,5 Maurerstunden à 205,- und 12,5 Hilfsarbeiterstunden à 170,-) sind daher als kostenmindernd zu berücksichtigen.

Zusammenfassend zur Massen- und Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten ist - ohne Berücksichtigung der vorangeführten Korrektur der Regiearbeiten - festzustellen, daß dem Auftragnehmer durch die Nichtverrechnung anzuerkennender bzw. zu verrechnender Leistungen rund 90.000,- (exkl.USt, exkl.Nachlaß, exkl.Anteil Preiserhöhungen) zu wenig verrechnet wurden.

Dieser Betrag, der im wesentlichen durch die von der ÖBA vorgenommene "wohnungswerberfreundliche" Prüfung zustande kam, schlüsselt sich (gerundet) im Detail wie folgt auf:

LEGENDE:

- = Mehrverrechnung
- + = Minderverrechnung

Pos. 07.03.01 B	-	900,--
Pos. 07.05.03 H	+	6.500,--
Pos. 09.01.05 A	+	6.800,--
Pos. 09.01.05 G	+	12.200,--
Pos.10.01.08 A	+	13.500,--
Pos. 10.02.09 A	+	<u>52.000,--</u>
	+	<u>90.100,--</u>

Aus den vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturen ist zu ersehen, daß die Massen- und Schlußrechnungsprüfung durch die örtliche Bauaufsicht sehr genau vorgenommen wurde; die aufgezeigten Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Leistungen sind nicht auf Ungenauigkeiten des Prüfers, sondern auf "bewußtes Übersehen" und ökonomwidrige - im gegenständlichen Fall für den Auftragnehmer ungünstige - Abrechnungsmodalitäten zurückzuführen.

Bei den Baumeisterarbeiten wurden - abgesehen davon, daß die Estricharbeiten ausgegliedert und gesondert valorisiert wurden - richtig errechnete Kostenerhöhungen von S 253.785,21 verrechnet.

Obwohl vom Wohnbauträger offensichtlich alle Preise als Festpreise "gedacht" waren, was sich daraus ergibt, daß in allen Auftragsschreiben Festpreise ausbedungen wurden, ist bei den Baumeisterarbeiten eine "ungewollte" Festlegung auf veränderliche Preise erfolgt.

Wie bereits unter Prüfpunkt 1.6 festgestellt, wurde im Vordruck der Angebotsschreiben die Art der Preise nicht festgelegt. So auch hier.

Bei den Baumeisterarbeiten ergab sich aber insofern eine besondere Situation, als in den Angebotsunterlagen und zwar in den "Besonderen Bestimmungen für den Einzelfall" (Beilage 14) u.a. nachstehende Regelung bezüglich Preiserhöhungen enthalten ist:

" Preise - Preiserhöhungen

Die Preise sind, soweit nicht ausdrücklich etwas anders vereinbart werden sollte, veränderliche Preise im Sinne der ÖNORM. Die eintretenden Preiserhöhungen werden nach den vom Amte der Steiermärkischen Landesregierung erlassenen Richtlinien für die Berücksichtigung von Kostenerhöhungen bei Bauten nach dem Wohnbau-

förderungsgesetz vergütet.

Bei Preisberichtigungen ist zum Erhöhungsstichtag eine genaue Leistungsabgrenzung durchzuführen. Ein Leistungsausweis mit dem Leistungsumfang zum Stichtag ist zu erstellen.

Die Voraussetzungen für Preisberichtigungen gelten als nicht erfüllt, wenn die Leistungen nicht binnen vertragsmäßiger Frist bzw. nach dem Bauzeitplan erfüllt werden. "

Da also im Vordruck des Angebotsschreibens die Festlegung der Preise unterblieben ist, kam diese oben zitierte Bestimmung zum Tragen, sodaß damit die Preise als veränderlich festgelegt anzusehen sind.

Diese (ungewollte) Festlegung der Preise auf veränderliche Preise ist im Hinblick auf die dem Auftraggeber offenstehende Möglichkeit der Preisfestlegung weder richtlinien- noch önormwidrig. Der Versuch, die Preise im Auftragsschreiben doch noch in Festpreise umzuwandeln, ist durch die Reaktion des Auftragnehmers gescheitert, der die Vorgabe des Wohnbauträgers, wonach die Preise Festpreise sind, einseitig handschriftlich auf veränderliche Preise abgeändert (Beilage 15,16) und diese Abänderung als Vertragsvorbehalt ausbedungen hat. Dazu war der Auftragnehmer insofern berechtigt, als nach Punkt 4.7.1 der ÖNORM A 2050 das Vertragsverhältnis dann nicht mit dem Zuschlag (Auftragsschreiben) zustande kommt, wenn der Auftrag vom Anbot abweicht. Das Vertragsverhältnis entsteht in einem solchen Fall erst mit einer schriftlichen Erklärung des Auftraggebers. Als solche kann die einseitige handschriftliche Änderung des Auftragsschreibens auf "veränderliche Preise" und der diesbezügliche ausdrückliche Vorbehalt angesehen werden. Das solcherart veränderte Auftragschreiben wurde mit einem die Preisgestaltung betreffenden Begleitschreiben an den Wohnbauträger

retourniert (Beilage 17,18). Erst mit dieser "Erklärung" ist also das Vertragsverhältnis entstanden. Wenngleich somit dem Wohnbauträger bei dieser Sachlage keine wesentliche richtlinienwidrige Vorgangsweise vorgehalten werden kann, so ist dem Wohnbauträger dennoch der Vorwurf nicht zu ersparen, seine offensichtlich ursprüngliche Absicht, Festpreise zu erreichen, durch Ungeschicklichkeit verfehlt zu haben.

Abschließend zum Prüfpunkt 1.7.1 wird festgestellt, daß - für den Landesrechnungshof unverständlicher-
weise - bei den Baumeisterarbeiten keine Skonti
erzielt wurden.

1.7.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

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

Bezüglich der Einhaltung der Vorgaben der im gegenständlichen Fall verbindlichen Vergabe-Verordnung 1986 wird auf den Prüfpunkt 1.6 verwiesen.

1.7.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Bis zum o.a. Angebotsabgabetermin langten insgesamt 10 Offerte ein, die nachstehendes Ergebnis brachten:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
LIEB-BAU, Weiz	416.075,--	416.075,--
HERZOG, Leoben	439.971,90	439.971,90
HOLZBAU HÜBLER, Leoben	447.510,--	447.510,--
STROBL, Weiz	456.024,--	456.024,--
SCHRITTWIESER, Kindberg	459.079,--	459.079,--
FRÖHLICH, Kapfenberg	463.137,--	463.137,--
HOFBAUER, Waisenegg	511.311,--	511.311,--
* WALLNER, LEEB HUBER	577.215,--	577.215,--
** ORTIS, Frohnleiten	445.910,--	445.910,--
*** ILLMAYER, St.Kathrein	352.900,--	354.379,80

Nach offensichtlich sorgsamer Angebotsprüfung wurden (richtlinienkonform) drei Offerte ausgeschieden und zwar jene der Firmen

- * Wallner-Leeb Huber
(Änderung des Leistungsverzeichnisses)
- ** Ortis (Änderung des Leistungsverzeichnisses)
- *** Illmayer (Konkursverfahren anhängig)

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist, daß nur eines von 10 Offerten Rechenfehler aufwies.

- o Billigstbieter: Fa.Lieb-Bau
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,7 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: nach Ablauf der Zuschlagsfrist
(Auftragsschreiben vom Auftraggeber weder datiert
noch unterschrieben; vom Auftragnehmer mit 26.7.1988
datiert)
- o Angebotssumme: S 416.075,--
- o Auftragssumme: S 393.275,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 326.170,07+S 65.074,05=S 391.244,12
 - b) geprüft: S 325.704,25+S 58.388,33=S 384.092,58
- o davon Zusatzleistungen: S 43.031,31
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 22.062,84

Die Differenz von S 22.800,- zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist auf die Nichtbestellung der im Angebot ausgepreisten Regieleistungen zurückzuführen.

Die Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Leistungserfassung und der Massenermittlung ist daraus zu ersehen, daß - trotz Zusatzleistungen von rund 43.000,-- - die Schlußrechnungssumme rund S 9.000,-- unter der Auftragssumme lag.

Die für die Zusatzleistungen (Einbringen von Dämmung, Blenden im Stiegenhaus, Balkonverkleidung) nach Korrekturen der Örtlichen Bauaufsicht anerkannten Preise waren angemessen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Anerkennenswert hiebei ist die vom Auftragnehmer erstellte, nachvollziehbare Aufmaßerstellung.

Trotz der auch hier uneindeutigen bzw. fehlenden Festlegung bezüglich der Art der Preise, wurde vom Auftragnehmer kein Versuch unternommen, Kostenerhöhungen zu beanspruchen.

1.7.2.2 DACHDECKERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Bis zum Angebotsabgabetermin langten 7 Offerte ein; von drei ursprünglich an der Angebotslegung interessierten Firmen wurde kein Angebot gelegt.

Die Angebotseröffnung bzw. -prüfung ergab nachstehendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> <u>S</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> <u>S</u>
SAJOWITZ, Weiz	248.166,--	248.166,--
SAJOWITZ, Kapfenberg	260.745,--	260.745,--
ZWIRCHMAYER, Graz	269.874,--	274.374,--
LENHARDT, Bruck	291.163,--	291.163,--
LENHARDT, Leoben	292.747,--	292.747,--
FREISINGER, Graz	335.378,--	335.378,--
DOMMAYER, Bruck	N I C H T A B G E G E B E N !	
PECAVER, Leoben		
SPITZER, Graz		
* SCHWARZL, Graz		

Die Angebotsprüfung erfolgte sorgsam; das Angebot der Fa. Schwarzl(*) wurde wegen Unvollständigkeit korrekterweise nicht berücksichtigt.

- o Billigstbieter: Fa.Sajowitz/Weiz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31. Mai 1988
- o Zuschlagserteilung: (Im Auftragsschreiben fehlen Datum und die Fertigung sowohl des Auftraggebers als auch des Auftragnehmers)

- o Angebotssumme: S 248.166,--
- o Auftragssumme: S 241.371,--
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 198.315,16
 - b) geprüft: S 197.575,16
- o davon Zusatzleistungen: S 9.800,--
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 7.310,28
- o Skonti S 7.503,38

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme begründet sich in der Nichtbeauftragung der ausgeschriebenen Regiestunden.

Die Präzision der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung erscheint zumindest stark ausbaufähig.

Dies ist u.a. daraus zu ersehen, daß einer Auftragssumme von rund 241.000,-- eine Schlußrechnungssumme von rund 188.000,- (ohne Zusatzleistungen) gegenübersteht.

Besonders augenscheinliche Massendifferenzen zwischen Ausschreibung und Abrechnung wurden beispielsweise bei der Hauptposition der Dachdeckerarbeiten (Pos 22.05.01 A-AZ - Wellplatten Profil 6; EH 149,-/m²) festgestellt.

Die Ausschreibungsmassen hiefür betragen 980 m², die Abrechnungsmassen 686,90 m²; die verrechneten

Massen beliefen sich somit auf nur rund 70 % der ausgeschrieben.

Derartige Ungenauigkeiten liefern die unerwünschte Grundlage für Bieterreihungsstürze.

Als Zusatzleistung fiel das Beistellen, Liefern und Versetzen von Dunstrohreinfassungen an; der hierfür verrechnete Preis war angemessen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte genau; Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Massen waren nicht festzustellen.

In der Schlußrechnung der Dachdeckerarbeiten wurde vom Auftragnehmer eine Kostenerhöhung von 3,7 % bzw. S 7.310,28 in Rechnung gestellt und von der ÖBA auch anerkannt.

Hiezu ist festzustellen, daß vom Auftraggeber im Auftragsschreiben (die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte nach Ablauf der mit 6 Monaten festgelegten Frist) Festpreise vorgegeben wurden.

Dies wurde vom Auftragnehmer nicht akzeptiert, wie aus einem mit 20. Juli 1988 datierten Schreiben an den Wohnbauträger, das auch auf die nachfolgend angeführten Spenglerarbeiten Bezug nahm, zu ersehen ist (Beilage 18).

Als Begründung hierfür wurde angeführt, daß sich die Rohbaufertigstellung gegenüber dem im Angebotschreiben angegebenen Termin um 8-9 Monate verzögert habe.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre diese Argumentation (verspäteter Arbeitseinsatz) kein ausreichender Grund für den Auftragnehmer gewesen, Forderungen stellen zu können; vielmehr ergab sich durch die verspätete Zuschlagserteilung für den nach Ablauf der Zuschlagsfrist nicht mehr an sein Angebot gebundenen Auftragnehmer, die Möglichkeit, von den Ausschreibungsbedingungen abweichende,

ihm genehme Forderungen zu stellen.

Aufgrund der Sachlage und nach Akzeptanz der Forderung des Auftragnehmers durch den Auftraggeber, war die Zuerkennung der o.a. Kostenerhöhung an den Auftragnehmer folgerichtig.

Da die Forderung und in weiterer Folge die Verrechnung dieser Kostenerhöhung erst durch die dem Wohnbauträger anzulastende verspätete Zuschlagserteilung möglich gemacht wurde, hat dieser die hiefür unnotwendigerweise entstandenen Kosten (S 7.300,-) zu verantworten.

1.7.2.3 SPENGLERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Von ursprünglich 9 an der Angebotslegung interessierten Firmen langten bis zum Abgabetermin von 7 Firmen Angebote - in den ausgeschriebenen Varianten verzinktes Blech und Kupferblech - ein, die nachstehendes Ergebnis zeigten:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u>
	verzinktes Stahlblech S	verzinktes Stahlblech S	Kupferblech S
SAJOWITZ, Weiz	98.970,30	98.970,30	135.544,--
SCHAFFLER, Frohnleiten	117.461,--	117.461,--	146.771,--
LENHARDT, Bruck	121.935,--	121.935,--	160.840,--
BAIERL, Bruck	121.700,--	121.700,--	171.544,--
LENHARDT, Leoben	127.357,--	127.357,--	181.528,--
ZWIRCHMAYER, Graz	161.810,--	162.050,--	206.564,--
PFEIFER, Kapfenberg	134.090,--	134.090,--	210.975,--
DOMMAYER, Bruck		NICHT ABGEGEBEN!	
PECAVER, Leoben		NICHT ABGEGEBEN!	

Nach gewissenhafter Angebotsprüfung wurde - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes aufgrund der relativ geringen Preisdifferenz sinnvollerweise - die Ausführungsvariante Kupferblech gewählt.

- o Billigstbieter: Fa.Sajowitz
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31. Mai 1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet
- o Angebotssumme: S 135.544,--
- o Auftragssumme: S 122.844,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 77.008,93
 - b) geprüft: S - ,--
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 1.925,22
- o Skonti: S 2.864,40

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme geht aus den Prüfunterlagen nicht hervor.

Im Auftrags schreiben, das weder datiert ist noch die Unterschrift des Auftraggebers aufweist, scheinen keinerlei Angaben über die gewählte Ausführungsvariante auf.

Die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung läßt sich aus den Differenzen der o.a. Angebots- bzw. Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ersehen.

So betrug die Schlußrechnungssumme lediglich 57 % der Angebotssumme.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte - anhand der vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Massenaufstellungen - genau.

Betreffend der - im konkreten Fall in einer Höhe von S 1.925,22 - anerkannten Kostenerhöhung wird auf den vorigen Prüfpunkt verwiesen.

Der o.a. Betrag ist vom Wohnbauträger zu verantworten.

In Zusammenhang mit der Kostenerhöhung ist noch anzumerken, daß seitens des Auftragnehmers versucht wurde, die tatsächliche Kostenerhöhung (rd. 12.000,-) zu verrechnen.

Diese im sozialen Wohnbau nicht zulässige Art der Valorisierung wurde vom Wohnbauträger korrekterweise unterbunden.

1.7.2.4 SCHLOSSERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

An der Angebotslegung für die o.a. Arbeiten beteiligten sich insgesamt 6 Firmen; von einer ursprünglich an der Angebotslegung interessierten Firma wurde kein Offert gelegt.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
PRESSLER, Knittelfeld	107.864,--	107.864,--
ARNOLD, Fürstenfeld	114.188,--	114.188,--
BRANDSTÄTTER, Frohnleiten	165.190,--	165.190,--
KREUZROITHER, Schärfling	185.871,--	185.871,--
PERTASSEK, Graz	187.210,--	187.210,--
HEIDENREICH, Graz	191.540,--	191.540,--
HEIDENBAUER, Bruck	NICHT ABGEGEBEN!	

Aufzeigenswert - weil nicht die Regel - ist, daß sämtliche Angebote fehlerfrei waren.

- o Billigstbieter: Fa.Pressler
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,9 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31. Mai 1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet (vom Auftraggeber
nicht, vom Auftragnehmer
mit 22.7.1988 datiert)
- o Angebotssumme: S 107.864, --
- o Auftragssumme: S 100.064,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 103.484,--
 - b) geprüft: S 103.484,--
- o davon Zusatzleistungen: S 28.440,--
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 0

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Zuschlagserteilung - wie bei allen Professionistenarbeiten - verspätet, das Auftragsschreiben für die o.a.Arbeiten wurde jedoch - positiv abweichend von der Regel - vom Wohnbauträger unterfertigt.

Die zur Vollständigkeit in Hinkunft noch vorzunehmende Aktivität wäre nunmehr - abgesehen von zeitgerechten Zuschlagserteilungen - die Datierung der Auftragschreiben.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme beruht auf der monetären Ausklammerung der im Offert angebotenen Regiestunden.

Trotz sehr guter Übereinstimmung von Angebots- bzw. Auftrags- und Schlußrechnungssumme wurde die Ausschreibungsmassenermittlung bzw. die Leistungserfassung "großzügig" vorgenommen.

Von insgesamt 10 ausgeschriebenen Positionen wurden nur 4 ausgeführt; der Angebotsbetrag dieser 4 Positionen belief sich auf 87.440,-, der Schlußrechnungsbe-

trag auf 75.044,- (Minderleistung 14 %).

Die Zusatzleistungen, die Blumentroghalter und wandebenen Türen (40/60 cm) betrafen, betrug insgesamt 28.440,-, das sind 27,5 % der Schlußrechnungssumme.

Aus diesen Fakten ist ersichtlich, daß eine gute Übereinstimmung von Angebots- und Schlußrechnungsbeträgen nicht zwangsläufig ein Indiz für eine genaue Leistungserfassung bzw. Massenermittlung darstellen muß.

Der für die Zusatzleistungen anerkannte Einheitspreis für die Blumentroghalter war angemessen, jener für die wandebenen Türen in der Größe von 40/60 cm erscheint mit 1.200,- (exkl.USt) überhöht.

Die Schlußrechnungsmassen und Schlußrechnungsprüfung erfolgte genau; Differenzen zwischen den verrechneten und ausgeschriebenen Massen waren nicht gegeben.

Trotz der im Angebotsschreiben nicht deklarierten Art der Preise und der erst nachträglichen Fixierung von Festpreisen im Auftragsschreiben wurde vom Auftragnehmer kein Versuch unternommen Preiserhöhungen zu verrechnen.

Vom Wohnbauträger wurden bei den Schlosserarbeiten keine Skonti erzielt.

1.7.2.5 STEINMETZARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Von ursprünglich insgesamt 12 an der Offertlegung interessierten Firmen langten bis zum Abgabetermin 9 Offerte mit nachstehenden Ergebnissen ein.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
PIRSTNER, Frohnleiten	223.972,--	223.972,--
VALLAND, Eisenerz	251.606,--	228.933,88
GALLMAYER, Graz	239.442,--	239.442,--
WILDBAHNER, Gratkorn	243.775,--	243.775,--
WIESER, Zeltweg	250.568,--	250.568,--
MATSCHY, Kapfenberg	256.739,20	256.739,20
SCHUH, St. Marein	272.996,--	272.996,--
STRASSEGGER, Kapfenberg	273.245,60	273.245,60
Stein v. Grein	280.828,40	280.828,40
FEICHT, Gartenau	} NICHT ABGEGEBEN!	
MÖRZ, Graz		
STADTGEMEINDE Judenburg		

Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurden diverse in den einzelnen Angeboten aufscheinende Mängel erkannt und im Prüfprotokoll auch vermerkt.

So wurde u.a. auch beim Billigstbieterangebot der Fa. Pirstner schriftlich festgehalten, daß die Seite 2 nicht ausgefüllt wäre.

Hiezu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß die Seite 2, die in den (versiegelten) Angebotsunterlagen zweimal aufscheint, einmal sehr wohl ausgefüllt war.

Ob diese Tatsache vom Prüfer übersehen oder ob die ausgefüllte Seite 2 erst nach der Angebotsprüfung

dem Angebot beigelegt wurde, ist im nachhinein nicht mehr feststellbar.

Da das Angebot der Fa.Pirstner versiegelt war (bzw.ist), wäre - bei Zutreffen der 2.Variante - ein Einfügen der offensichtlich vom Bieter ausgefüllten Seite 2 nur vor dem Versiegeln möglich gewesen.

Dies wiederum würde bedeuten, daß - begründet davon ausgehend, daß die Seite 2 vom Bieter nicht während der Angebotseröffnung ausgefüllt wurde - die Versiegelung des Angebotes nicht wie gefordert im Zuge der Angebotseröffnung, sondern unzulässigerweise erst später erfolgt wäre.

- o Billigstbieter: Fa.Pirstner
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,2 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet
- o Angebotssumme: S 223.972,--
- o Auftragssumme: S 215.572,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti, inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 213.244,--
 - b) geprüft: S 207.910,--

- o davon Zusatzleistungen: S 9.060,--
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 0

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme entspricht den zwar ausgeschriebenen aber nicht beauftragten Regiestunden.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit ausreichender Genauigkeit.

Die für die Zusatzleistungen (Aufpreise für das Ausbetonieren von Schachtdeckeln sowie das Beistellen, Liefern und Versetzen von Deflex-Schienen) anerkannten Preise waren angemessen.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte objektiv und genau.

Kostenerhöhungen wurden vom Auftragnehmer ebensowenig beansprucht, wie vom Auftragnehmer Skonti erzielt wurden.

1.7.2.6 KUNSTSTOFFFENSTER UND AUSSENJALOUSIEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

An der Offertlegung für die Fenster beteiligten sich insgesamt 7 Firmen:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
ACTUAL-Fenster	516.863,--	516.861,--
KREUZROITHER	570.015,--	560.015,--
INTERNORM	562.135,--	562.135,--
SEMPERDUR	569.429,05	569.429,05
PRESSLER	597.485,--	597,486,40
WOHNSERVICE	703.237,--	703.237,--
* OPTIMALBAU-HUBER	543.495,--	543.495,--

* Das Angebot der Firma Optimalbau-Huber wurde im Zuge der Angebotsprüfung wegen Unvollständigkeit richtlinienkonform ausgeschieden.

Festgestellt wird, daß die "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers" sowie die "Besonderen Bedingungen" in den Ausschreibungsunterlagen vom Billigstbieter, der Fa.Actual, nicht unterfertigt wurden.

Dieser Mangel wurde weder im Angebotseröffnungs- noch im Angebotsprüfprotokoll vermerkt.

- o Billigstbieter: Fa.Actual
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: nach Ablauf der Zuschlagsfrist
- o Angebotssumme: S 516.861,--
- o Auftragssumme S 507.411,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 524.024,--
 - b) geprüft: S 524.022,--
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti S 9.746,-

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist auf die Nichtbestellung der ausgeschriebenen Regiestunden zurückzuführen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten genau.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist in der Mehrausführung von 9 größeren Fenstern anstelle von 9 kleineren begründet.

Da dieser Umstand zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe bekannt war, wäre es durchaus angebracht gewesen, die Auftragssumme entsprechend zu korrigieren.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden sorgsam durchgeführt.

Seitens des Auftragnehmers wurde kein Versuch unternommen, die unklaren Vorgaben in den Angebotsunterlagen betreffend die Art der Preise und die verspätete Zuschlagserteilung als Argument für die Verrechnung von Kostenerhöhungen heranzuziehen.

Die in einer Höhe von S 9.746,- erzielten Skonti

bezogen sich nicht auf die Schlußrechnungssumme, sondern auf den um 20 % (!) Deckungsrücklaß reduzierten Betrag der 1. Teilrechnung.

Für den Landesrechnungshof ist es nicht einsichtig, daß es verabsäumt wurde, den "vollen" Skontiertrag zu erzielen, da im speziellen Fall die Schlußrechnungsprüfung einfach und damit kurzfristig möglich war und aus diesem Titel keine Zahlungsverzögerung hätte eintreten dürfen.

1.7.2.7 KUNSTSTOFF- UNS SONSTIGE BÖDEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Von den ursprünglich 14 an der Angebotslegung für die Bodenlegerarbeiten interessierten Firmen haben bis zum Angebotsabgabetermin 11 Firmen Offerte gelegt.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
LEINER, Bruck	129.430,--	129.430,--
MÖBELHAUS ANNINGER	139.705,30	139.705,30
BELAMI-POLLAND, Graz	139.832,28	139.832,28
FAULAND, Graz	140.633,--	140.633,--
KETTELE, Feldbach	146.091,50	146.091,50
OBERRAUTER, Mariazell	155.864,10	155.864,10
GRÖBL MÖBEL	159.556,20	159.556,20
PICHA, Leoben	171.148,--	171.148,--
ROPIN, Kapfenberg	184.901,--	184.901,20
FEIER, Leoben	267.990,80	267.990,80
GREBIEN, Bruck	} NICHT ABGEGEBEN!	
STROMBERGER, Leoben		
TARAFLEX		
* RAITH, Stainz		

* Das Angebot der Fa.Raith war unvollständig und wurde daher korrekterweise ausgeschieden.
Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist, daß keines der 11 Offerte Rechenfehler aufwies.

- o Billigstbieter: Fa. Leiner
- o Differenz zum zweitgerihten Bieter: 7,9 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet
(Auftragsschreiben vom Auftragnehmer mit
22.7.1988 datiert)
- o Angebotssumme: S 129.430,-
- o Auftragssumme: S 124.180,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 115.423,14
 - b) geprüft: S 115.423,14
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 0

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftrags-
summe ist auf den Entfall der ausgeschriebenen
Regiearbeiten, die Differenz zwischen der Auftrags-
und der Schlußrechnungssumme auf Ungenauigkeiten
bei der Ausschreibungsmassenermittlung für die
Pos. 1.2.00 zurückzuführen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung
erfolgten genau.

Kostenerhöhungen wurden vom Auftragnehmer nicht
beansprucht, Skonti vom Auftraggeber nicht erzielt.

1.7.2.8 TISCHLERARBEITEN (Innentüren)

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Für diese Arbeiten wurden insgesamt 10 Angebote - eines davon verspätet - gelegt; von 3 ursprünglich an der Angebotslegung interessierten Firmen langte kein Offert ein.

Das nachstehende geprüfte Angebotsergebnis weist eine Variante mit Echtholzzargen auf.

<u>Billigstfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u> (Variante)
Fa.MAUTHNER,Weiz	209.630,--	209.630,--	251.390,--
Fa.KRAKER	230.716,--	230.716,--	272.536,--
Fa.HERRITSCH	257.680,--	257.680,--	279.280,--
Fa.SCHRITTWIESER	283.180,--	283.180,--	303.804,--
Fa.FUCHS	285.816,--	285.816,--	309.912,--
Fa.KIERNER	326.213,--	326.212,90	367.109,-
Fa.KAMPER	343.383,88	343.383,88	383.175,88
Fa.OPTIMALBAU HUBER	350.288,--	350.288,--	387.116,--
Fa.WOHNSERVICE	367.420,--	367.420,--	395.860,--
Fa.INTERNORM	}	NICHT ABGEGEBEN!	
Fa.RADKOLB			
Fa.WALLNER LEEB HUBER			
Fa.ZÖSCHER		VERS PÄTET EINGELANGT	

Bemerkenswert ist, daß keines der 9 Offerte Rechenfehler aufwies.

Bei der Angebotseröffnung und bei der Angebotsprüfung wurde offensichtlich übersehen, daß die vom Wohnbauträger im Angebotsschreiben nicht deklarierte Art der Preise von der Fa.Mauthner eigenhändig und unauffällig elegant - durch Streichen des Vordruckes

"Festpreise" - zu "veränderlichen Preisen" bestimmt wurde.

Dieser monetär relevante Eingriff der Fa.Mauthner wäre zumindest eines diesbezüglichen Vermerks "wert" gewesen.

- o Billigstbieter: Fa.Mauthner
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter:
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet (19.7.1988)
- o Angebotssumme: S 251.390,--
- o Auftragssumme: S 242.840,--
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
 - a) ungeprüft: S 240.830,--
 - b) geprüft: S 224.870,--
- o davon Zusatzleistungen: 0
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: S 8.201,77
- o Skonti: S 8.093,84

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme begründet sich im Entfall der ausgeschriebenen Regiestunden. Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist vornehmlich auf den Entfall einiger Positionen zurückzuführen (Massenminderungen bei verglasten Innentüren und Entfall diverser Tafeln).

Das Auftragsschreiben weist im gegenständlichen Fall - positiv von der Regel abweichend - nicht nur eine Stampiglie, sondern auch eine Unterschrift des Auftraggebers auf.

Zudem weist das Auftragsschreiben unter Pkt.IV a Festpreise - vom Wohnbauträger generell und unrichti-

gerweise als "Fixpreise" bezeichnet - aus, wobei überdies nachdrücklich angeführt wurde, daß keine wie immer gearteten Lohn- und Preiserhöhungen vergütet werden würden.

Der Inhalt des Auftragschreibens (und damit auch der vorangeführte Vertragspunkt) wurde - wie den Prüfunterlagen zu entnehmen ist - vom Auftragnehmer vorbehaltlos akzeptiert.

Hiezu ist anzumerken, daß - wie bereits dargestellt - von ebendemselben Auftragnehmer die Preise in den Angebotsunterlagen mittels eines "Handstreiches" einseitig als "veränderliche Preise" bestimmt worden waren.

Die solcherart entstandene zwiespältige Konstellation wurde derart "entknotet", daß vom Auftragnehmer die Preiserhöhung verrechnet und diese vom Auftraggeber anerkannt wurde.

Der hiefür verrechnete Betrag von S 8.201,77 wurde grundsätzlich richtig ermittelt.

Der Landesrechnungshof vertritt dazu aber die Meinung, daß dieser Betrag nicht den Wohnungswerbern, sondern vielmehr aufgrund zweier Fehlleistungen (Hinnehmen der vom Auftragnehmer vorgenommenen Streichung in den Angebotsunterlagen sowie Nichtbestehen auf die Einhaltung des vom Auftragnehmer im Auftragsschreiben akzeptierten Vertragspunktes IV a), dem Wohnbauträger anzulasten ist.

Die Leistungserfassung für die Ausschreibung war gleichermaßen genau wie die Schlußrechnungsmassenprüfung.

Die bei den Tischlerarbeiten insgesamt erzielten Skonti betragen S 8.093,84.

1.7.2.9 SCHLIESSANLAGE

Anerkennenswert ist, daß die Ausschreibung - trotz der zu erwartenden geringen Kosten, die sogar eine freie Vergabe ermöglicht hätten - öffentlich erfolgte.

Drei Offerte - eines davon unvollständig - langten zeitgerecht ein.

Beauftragt wurde der Billigstbieter, die Fa. Guldenbrein, mit einer Angebotssumme von S 27.163,22.

Die Auftragssumme belief sich auf S 17.563,72, die Schlußrechnungssumme auf S 19.258,65.

Aufzeigenswert - weil paradox - ist, daß laut Leistungsverzeichnis jeweils 15 Regiestunden für Facharbeiter und 15 Stunden für Hilfsarbeiter auszureisen waren.

Für welche Allfälligkeiten eine derart hohe Stundenzahl - die Regiearbeiten beliefen sich beim Billigstbieter auf die Hälfte der Positionsbeträge - gedacht war ist mit durchschnittlicher Phantasie nicht nachvollziehbar, zumal bei diesen Arbeiten nach menschlichem Ermessen keine unvorhersehbaren Leistungen anfallen konnten.

Es wird empfohlen, die anzubietenden Regieleistungen unter Bedachtnahme auf die Art und Größe der Arbeiten abzustimmen.

Ebenso wird empfohlen, den Text der Auftragschreiben den jeweils geforderten Leistungen entsprechend zu formulieren bzw. zu adaptieren.

Forderungen wie (Pkt.III,7, d.Auftragsschreibens):

"Über die durchzuführenden Arbeiten ist ein Bautagebuch zu führen, das die Positionen der jeweiligen Leistungen mit Aufmaßskizzen aufzuweisen hat und am jeweiligen Folgetag der Bauleitung vorzulegen ist"

sind für Arbeiten wie die Errichtung einer Schließanlage zumindest praxisfremd.

1.7.2.10 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

Von ursprünglich insgesamt 11 an der Angebotslegung interessierten Firmen legten bis zum Angebotsabgabetermin 8 Firmen Offerte, die - nach Berechnung des Wohnbauträgers - nachstehendes Ergebnis brachten.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u>	<u>Angebotsb.</u> <u>geprüft</u> (ohne Anstrich)
	S	S	S
Fa. LUTTENBERGER (inkl. 5% Nachlaß)	285.237,50	285.237,50	260.447,50
Fa. TOBLER	286.349,--	286.349,--	260.939,--
Fa. OBERRAUTER	313.038,--	313.038,--	291.544,--
Fa. KOUDELKA	322.704,--	322.704,--	297.338,--
Fa. CZERNOVSKY	329.093,80	329.093,80	306.663,80
Fa. ROPIN	350.552,--	350.552,--	323.122,--
Fa. GRIEßMAIER	442.879,69	442.879,69	402.594,69
Fa. HAMMER	436.276,30	436.276,30	410.516,60
Fa. GREBNIEN	}		NICHT ABGEGEBEN!
Fa. POINTNER			
Fa. STROMBERGER			

Bemerkenswert am Angebotsergebnis sind die äußerst geringe Differenz zwischen dem erst- und dem zweitgeordneten Bieter sowie der Umstand, daß sämtliche Angebote rechenfehlerfrei waren.

Im Angebotsprüfprotokoll ist vermerkt, daß bei den Angeboten der Firmen Grießmayer und Koudelka jeweils die Seite 2 (Kalkulationsgrundlagen) nicht bzw. unvollständig ausgefüllt wurde.

Diese Tatsache wurde offensichtlich im Zuge der Angebotseröffnung übersehen, da im diesbezüglichen Protokoll keinerlei Vermerke darüber aufscheinen.

Schwerwiegender allerdings ist, daß sowohl bei der Angebotseröffnung als auch bei der Angebotsprüfung übersehen wurde, daß die Seite 4 des vom Wohnbauträger als Billigstbieteroffert ermittelten Angebotes (Fa.Luttenberger) nicht unterfertigt war; ebenso fehlt der Vermerk über eine 5%ige Nachlaßgewährung dieser Firma.

Das Fehlen dieser firmenmäßigen Fertigung ist insoferne vertragsrechtlich relevant, als hiebei zu bestätigen war, daß der Bieter bereit ist, die angebotenen Leistungen zu erbringen und bis zum Ablauf der Zuschlagsfrist an das Angebot gebunden ist.

Bei strenger Auslegung der einschlägigen Richtlinien (§ 6 Pkt.8) wäre dieses Angebot wegen Unvollständigkeit auszuschneiden gewesen.

Ein Ausscheiden aus diesem Grund wäre vom Landesrechnungshof nicht beanstandet worden.

Bezüglich der Angebotseröffnungen wird auf den Prüfpunkt 1.6 verwiesen; darin wurde vom Landesrechnungshof aufgezeigt, daß die Angebotseröffnungen für 14 anzubietende Leistungen mit insgesamt 115 Offerten nur 1 1/2 Stunden dauerte.

Unter diesen Umständen darf man sich nicht wundern, daß bei den Angebotseröffnungen diverse Mängel übersehen wurden.

Ein weiterer Fehler unterlief dem Prüfer bei der Angebotsprüfung und zwar bei der Bewertung der Angebote ohne Anstrich. Sie war für die Billigstbieterermittlung insoferne relevant, als der Anstrich, der die Spenglerarbeiten (Anstrich von verzinkten Blechen) betraf, entbehrlich wurde, da beim Spengler eine Kupferausführung beauftragt worden war.

Somit waren für die Billigstbieterermittlung jene Positionen, die den Anstrich der o.a.Bauteile betrafen (Pos.1.3.01 bis Pos.1.3.04) von der Angebots-

summe abzuziehen.

Dies wurde zwar berücksichtigt, jedoch wurde dabei insoferne falsch vorgegangen, als von dem um 5 % Nachlaß verminderten Angebotsbetrag der Fa.Luttenberger (S 285.237,50) die Anstrichpositionen, die ohne Nachlaß S 24.790,-- betragen, auch ohne Nachlaß abgezogen wurden.

Der im Angebotseröffnungs- und im Angebotsprüfprotokoll ausgewiesene Betrag von S 260.447,50 ergab sich somit wie folgt.

S 285.237,50 (Angebotsbetrag inkl. 5 % Nachlaß)
- S 24.790,00 (Anstrich exkl.Nachlaß)
S 260.447,50

Durch diese Art der Berechnung war das Angebot der Fa.Luttenberger um S 521,50 billiger als jenes der Fa.Tobler, das sich auf S 260.939,- belief.

Bei richtiger Berechnung, nämlich

S 285.237,50 (Angebotsbetrag inkl. 5 % Nachlaß)
- S 23.550,50 (Anstrich inkl.5 % Nachlaß)
S 261.687,--

wäre das Angebot der Fa.Luttenberger um S 748,- teurer als jenes der Fa.Tobler gewesen.

Der tatsächliche Billigstbieter war somit - wenn auch mit geringfügiger Differenz - die Fa.Tobler und nicht, wie vom Wohnbauträger bzw. der Örtlichen Bauaufsicht ermittelt, die Fa.Luttenberger.

- o Billigstbieter: Fa.Tobler
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,3 %
- o Auftragnehmer: Fa.Luttenberger
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung: verspätet (das Auftragsschreiben ist weder vom Auftraggeber noch vom Auftragnehmer datiert)
- o Angebotssumme: S 285.237,50 bzw. S 261.687,-
- o Auftragssumme: S 262.560,--
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,inkl.5 % Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 369.905,82+S 33.683,58
 - b) geprüft: S 369.003,71+S 33.683,58=S 402.687,29
- o davon Zusatzleistungen: S 33.683,58
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 1.151,98

Auch bei der Ermittlung der Auftragssumme (S 262.560,-), die im Auftragsschreiben lapidar - ohne jeglichen Hinweis auf die Errechnung der Summe - angeführt wurde, unterlief dem Wohnbauträger ein Fehler.

Nach einigem "Rekonstruktionsaufwand" wurde dieser Betrag vom Landesrechnungshof wie folgt nachvollzogen:

- S 300.250,-- (Angebotspreis ohne Nachlaß)
- S 24.790,-- (Anstrich ohne Nachlaß)
- S 12.900,-- (Regie ohne Nachlaß)
- S 262.560,--

Die richtig errechnete Auftragssumme hätte - unter Einrechnung des von der Fa.Luttenberger gewährten 5%igen Nachlasses, der im übrigen nicht im Auftragschreiben angeführt wurde - S 249.432,- betragen.

Demgegenüber steht im Schlußrechnungsbetrag von S 369.003,71 (ohne Zusatzleistungen) bzw. S 402.687,29

(inkl. Zusatzleistungen).

Die große Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist nur sekundär auf teilweise ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen zurückzuführen.

Primär begründet sich die Differenz in der Ausführung und damit auch in der Verrechnung der Position 1.1.01 (Außenanstrich Fassadenfläche), die im Leistungsverzeichnis mit 1.435,80 m² aufschien.

Diese Position, die von der Fa. Luttenberger mit einem Einheitspreis von S 120/m² angeboten wurde, war nicht auszuwerfen. Sie fand daher bei der Angebotsbewertung und somit bei der Ermittlung der Angebotssumme keine Berücksichtigung.

Diese Vorgangsweise ist insoferne nicht einsichtig, als die Ausführung dieser Leistung für die Gesamtfertigstellung unumgänglich war und daher sowohl bei der Ermittlung des Billigstbieters als auch bei der Auftragssumme zu berücksichtigen gewesen wäre.

Dies war der zweite und - aufgrund der im konkreten Fall gegebenen Bieterkonstellation - für die Billigstbieterermittlung schwerwiegendere Fehler.

Die im Leistungsverzeichnis nicht auszuwerfende Position wurde nämlich von der Fa. Tobler mit einem Einheitspreis von S 110,- (Lohn 90,-, Sonstiges 20,-) angeboten.

Bei richtiger Angebotsprüfung, nämlich unter Berücksichtigung der erwähnten Position, hätte sich nachstehendes Angebotsergebnis ergeben:

1) Fa. Tobler	S 418.877,--	} Differenz 1,5 %
2) Fa. Luttenberger	S 425.368,20	

Da die Fa. Luttenberger eine ortsansässige Firma ist und die Differenz unter 5 % lag, wäre es möglich

gewesen, die in den Förderungsrichtlinien verankerte Ortsansässigkeitsklausel zu beanspruchen und die Fa.Luttenberger - nach einer Nachlaßgewährung von 1 1/2 % - korrekt als Billigstbieter zu beauftragen.

Diese Möglichkeit wurde, da von anderen (falschen) Voraussetzungen ausgegangen worden war (naturgemäß) nicht in Betracht gezogen.

Eine vom Landesrechnungshof vorgenommene Gegenüberstellung der Schlußrechnungssumme der Fa.Luttenberger und der (fiktiven) der Fa.Tobler (jeweils ohne Zusatzleistungen) ergab folgendes Ergebnis:

Fa.Luttenberger	S 368.905,82	} Differenz 2 %
Fa.Tobler	S 361.732,12	

Daraus ist ersichtlich, daß der tatsächliche (übergangene) Billigstbieter, die Fa.Tobler, auch bei der Abrechnung nach Schlußrechnungsmassen, gleich wie beim Angebotsergebnis, um rund S 7.000,-billiger als die beauftragte Fa.Luttenberger gewesen wäre.

Im Zusammenhang mit der Fa.Luttenberger wird auf die ungewöhnliche Art hingewiesen, anzubietende Regiestunden auszureisen; es wurden nämlich die ausgepreisten Regiestunden in Lohn- und Sonstigenanteil aufgegliedert (Facharbeiter L = 200,-, S = 50,-; Hilfsarbeiter L = 140,-, S = 40,-).

Die mit S 33.683,58 gesondert verrechnete Zusatzleistung - ein diesbezügliches Offert war nicht gelegt worden - betraf das Ausmalen der Stiegenhauswände mit Alphonatone - samt den hiefür erforderlichen Vorarbeiten.

Der hiefür - nach Einheitspreiskorrektur - vom Wohnbauträger anerkannte Preis war angemessen.

Insgesamt 80 der bei der o.a. Zusatzleistung vom Auftragnehmer zusätzlich verrechneten Regiestunden für "Ausbesserungsarbeiten nach erfolgtem Bezug der Wohnungen" wurden vom Wohnbauträger aberkannt (rund 18.000,-).

Aufzeigenswert in Verbindung mit dem Ausmalen der Stiegenhäuser mit Alphonone ist die Tatsache, daß diese vorher - zumindest nach der Schlußrechnung - mit Dispersionsfarbe gestrichen worden waren.

Wiewohl in vielen Fällen zweifach besser halten mag als einfach, wäre im gegenständlichen Fall ein Anstrich ausreichend gewesen.

Der "Voranstrich" mit Dispersion (rund S 11.000,-) war - davon ausgehend, daß Alphonone gewünscht war - unnützlich und verlorener Aufwand.

Bei der Schlußrechnungsmassenprüfung unterliefen dem Prüfer bzw. dem Rechnungsleger zwei prinzipielle Fehler, die einander monetär allerdings annähernd ausglich.

Einerseits wurden die Wandhöhen - entgegen der einschlägigen ÖNORM für Malerarbeiten (ÖNORM B 2230 Pkt.2.4.4.3) - von der Rohdeckenoberkante und nicht von der Fußbodenoberkante gemessen (Höhendifferenz + 15 cm), andererseits wurden entgegen dem Pkt.2.4.4.1 der zitierten Norm nichtbemalte zusammenhängende Flächen von weniger als 5 m² Einzelausmaß, nämlich die Türen, abgezogen.

Kostenerhöhungen wurden nicht verrechnet - Skonti nur für die Zusatzleistung erzielt.

1.7.2.11 FLIESENLEGERARBEITEN

(Angebotsabgabetermin 23.11.1987;
Angebotseröffnung 24.11.1987)

An der Offertlegung für die o.a.Arbeiten zeigten ursprünglich 12 Firmen Interesse; von 11 Firmen wurden schließlich Angebote gelegt. Vom Wohnbauträger wurde nachstehende Angebotsbewertung vorgenommen.

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u> S	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u> S
Fa.ORNELLA,Graz	253.175,82	252.216,--
Fa.GUTMANN,Fürstenfeld	286.205,90	286.205,90
Fa.LIEBBAU,Weiz	315.072,20	315.072,20
Fa.STOISER,Graz	330.035,--	330.035,--
Fa.BÜTTINGHAUS,Leoben	331.323,--	331.323,--
Fa.MOSER,Pöls	340.949,40	340.949,40
Fa.LIPP's Söhne,Graz	359.700,80	359.700,80
Fa.ABLASSER,Mitterdorf	363.164,50	363.164,50
Fa.PLÖDERER,Oberwart	377.051,40	377.051,40
Fa.WIESER,Zeltweg	384.624,90	384.624,90
Fa.KÖBERL,Stainach		NICHT ABGEGEBEN !
* Fa.KRAUS,Gratkorn		NICHT ORDNUNGSGEMÄSS AUSGEFÜLLT !

* Das Angebot der Fa.Kraus war nicht firmenmäßig gefertigt und zudem nur mit Bleistift ausgefüllt; das Ausscheiden dieses Angebotes erfolgte somit zurecht.

Sowohl im Angebotseröffnungs- als auch im Angebotsprüfprotokoll fehlt der Vermerk, daß von der Fa.Ornella in den Angebotsunterlagen und zwar bei den anzubietenden Regiestunden eine Änderung vorgenommen wurde.

Diese o.a.Änderung erfolgte derart, daß anstelle der anzubietenden Hilfsarbeiterstunden - durch

Streichen des Vordruckes "Hilfsarbeiter" und Einfügen des Wortes "Lehrling" - Lehrlingsstunden angeboten wurden.

Derart eigenmächtige Änderungen der Ausschreibungsbestimmungen durch Bieter stellen gemäß § 6 Pkt.8 der Vergabe-Verordnung einen Ausscheidungsgrund dar.

Diese Bestimmung wurde bei der Angebotsprüfung nicht berücksichtigt und die Fa.Ornella schriftlich mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Das vom Wohnbauträger unterfertigte und datierte Auftragsschreiben erging erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist (31. Mai 1988) an die Fa.Ornella; dies ist daraus zu rekonstruieren, daß eine am 19. Juli 1988 stattgefundene Vergabeverhandlung im Auftragsschreiben angeführt ist.

Trotz der verspäteten Zuschlagserteilung wurde der Auftrag von der Fa.Ornella - ohne Versuch daraus Vorteile (z.B. veränderliche Preise) zu erzielen - angenommen.

In einem mit 9.Jänner 1989 datierten Schreiben an den Wohnbauträger wurde noch um Bekanntgabe eines Termins zwecks Vorführung von Musterfliesen ersucht; zu diesem Zeitpunkt war somit noch ein normaler Lauf des Geschehens zu erwarten.

Eine "dramatische" Wendung ergab sich im Feber 1989; dies geht aus einem mit 6.März 1989 datierten Schreiben der Fa.Ornella an den Rechtsanwalt des Wohnbauträgers hervor (Beilage 20).

In diesem erklärte die o.a.Firma - unter Bezugnahme auf ein (den Prüfunterlagen nicht beiliegendes) Schreiben vom 10.Feber 1989 - ihre Bereitschaft u.a. auch vom gegenständlichen Auftrag zurückzutreten, sofern hieraus keine Verpflichtungen bzw. Zahlungen entstünden.

Laut Angabe des Wohnbauträgers war der Grund für

diese Vorgangsweise die schlechte wirtschaftliche Lage der Fa.Ornella.

Der Versuch des Wohnbauträgers den zweit- bzw. drittgerihten Bieter (Fa.Gutmann bzw. Fa.Lieb-Bau) der 1 1/2 Jahre zurückliegenden Ausschreibung bzw. Angebotslegung zur Auftragsannahme zu bewegen, scheiterte.

Beide Firmen teilten Ende März 1989 bzw. Anfang April 1989 schriftlich mit, daß sie aufgrund ihrer derzeitigen Auftragslage bedauerlicherweise außerstande wären, die vorgesehenen Arbeiten mit Beginn April 1989 durchzuführen.

Da die Zuschlagsfrist bereits lange abgelaufen und kein williger Auftragnehmer zu finden war, wäre eine Neuausschreibung der Arbeiten erforderlich gewesen.

Dies war - für den Landesrechnungshof einsichtig - aufgrund der Terminsituation - nicht praktikabel.

Daher wurde vom Wohnbauträger - im aner kennenswerten Bemühen um größtmögliche Korrektheit - der Billigstbieter eines anderen (vom Wohnbauträger errichteten) Objektes (Gratkorn, Hausberg 31+33), bei dem die gleichen Fabrikate wie beim gegenständlichen ausgeschrieben waren, zwecks allfälliger Auftragsannahme kontaktiert.

Dieser, die Fa.Kraus aus Gratkorn, erklärte sich bereit, die Arbeiten auszuführen, wobei ein mit 21. März 1989 datiertes Angebot für das Brucker Objekt gelegt wurde.

Inkonsequenterweise wurde im dazugehörigen Angebotschreiben als Angebotsabgabetermin der 23.November 1987 und als Ablauf der Zuschlagsfrist der 31.Mai 1988 angeführt.

Die Angebotssumme der Fa.Kraus belief sich auf S 303.666,50.

Mit diesem Betrag wäre die o.a. Firma bei der rund 1 1/2 Jahre früher stattgefundenen öffentlichen Ausschreibung - ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich (1.Mai 1988) eingetretenen Preiserhöhung von 4,5 % - an dritter Stelle gereiht gewesen (der o.a.Betrag ergibt rückgerechnet auf Herbst 1987 einen Betrag von rund 290.000,-).

Die angebotenen Einheitspreise waren an jenen des Gratkornes Objektes (Angebotslegung Juli 1988) orientiert.

Zwei Positionen wurden teurer, zwei billiger und eine Position gleichpreisig offeriert; die Angebotspreise waren jedenfalls angemessen.

Obwohl nach der Vergabe-Verordnung der Schwellenwert für eine freihändige Vergabe überschritten wurde, ist die Vorgangsweise gem. § 3 Abs.3 lit.c Vergabe-Verordnung dennoch zulässig, da bei gegebener Sachlage ein unverschuldeter dringlicher Bedarf vorlag.

In diesem Zusammenhang wird vom Landesrechnungshof darauf hingewiesen, daß ansonsten anerkennenswerterweise generell öffentlich ausgeschrieben wurde, obwohl dies nur bei den Baumeisterarbeiten erforderlich gewesen wäre.

Die Auftragssumme betrug S 296.316,50.

Die eingereichte Schlußrechnungssumme belief sich exkl.Skonti auf S 279.166,65.

Nach erfolgter Schlußrechnungsprüfung wurden S 255.114,75 anerkannt; davon wurden S 234.318,45 nach Leistungsverzeichnis-Positionen abgerechnet; die Differenz von S 20.796,30 betraf Zusatzleistungen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte ungenau.

Dies ist aus der Differenz von rund 21 % zwischen der Auftragssumme und den nach Angebotspositionen abgerechneten Leistungen zu ersehen.

Die Zusatzleistungen betrafen Schlüterschienen

und Estrichmehrverbrauch auf den Balkonen; die hierfür - ohne Legung eines Zusatzangebotes - verrechneten Einheitspreise von 175,-/lfm bzw. 120,-/m² gereichten dem Auftragnehmer nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes nicht zum Nachteil.

Der in der Nachverrechnung (Rechnung Nr.98/89) für die geklebten Standardfliesen im Küchenbereich verrechnete und auch anerkannte Preis von S 366,- entsprach nicht dem Angebotspreis (S 350,-); dies war allerdings insofern irrelevant, als mit diesem Preis nur 4 m² in Rechnung gestellt wurden.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte genau; 3 % Skonti wurden erzielt.

Bezüglich Schlußrechnungslegung wird empfohlen, die Auftragnehmer dazu zu veranlassen, daß Zusatzleistungen als solche daklariert und nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - durch fortlaufende Numerierung von Leistungsverzeichnispositionen "unkennlich" gemacht werden.

Zudem wird nahegelegt, Zusatzleistungen künftighin durch Offerte zu belegen.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend zu Prüfpunkt 1.7 ist festzustellen, daß die Ausschreibungsmassenermittlungen vielfach ungenau, die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfungen hingegen insgesamt überaus genau und - mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten, bei denen das Fehlen einer zu verrechnenden Leistung vom Prüfer wohl bemerkt, jedoch unobjektiverweise "übersehen" wurde - objektiv erfolgten.

Die Angebotsprüfungen erscheinen verbesserungsfähig.

Die einschlägigen Richtlinienvorgaben wurden grundsätzlich eingehalten.

Nahegelegt wird, Zuschlagserteilungen innerhalb der Zuschlagsfristen vorzunehmen, Auftragsschreiben zu datieren und firmenmäßig zu fertigen sowie Ausschreibungs- bzw. Angebotsunterlagen und Auftrags- schreiben aufeinander abzustimmen.

Der Deklaration der Art der Preise in den Angebots- schreiben sollte unbedingt verstärkte Beachtung zukommen.

Die Notwendigkeit der Befolgung dieser Empfehlungen dokumentiert sich darin, daß beim gegenständlichen Wohnobjekt durch die Unterlassung, die Art der Preise zu deklarieren und die Zuschlagserteilungen zeitgerecht vorzunehmen - ohne Berücksichtigung der Baumeisterarbeiten - vermeidbare und damit unnötige Kostenerhöhungen in der Größenordnung von rund S 17.500,- exkl.USt zustande kamen.

Dieser verlorene Aufwand ist vom Wohnbauträger zu verantworten.

Empfohlen wird, die Rechnungsleger dazu zu veranlassen, daß in den Schlußrechnungen auch die Leistungszeiträume angeführt werden.

Angesichts der Tatsache, daß in den von der Baufirma geführten Bautagebüchern - mit Ausnahme der Zimmermannsarbeiten - keine Professionisteneinsätze eingetragen wurden, wären (wenigstens) derartige Angaben für das Nachvollziehen des Baugeschehens umso erforderlicher.

Die beigestellten Prüfunterlagen waren als Baudokumentation überdurchschnittlich umfangreich und - was die gegenständliche Prüfung nicht erleichterte - unüb- lich unübersichtlich.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sind ein Großteil der aufgezeigten Unzulänglichkeiten nicht auf fehlendes Bemühen um Korrektheit, sondern auf mangelnde Professionalität zurückzuführen.

Für die Zukunft wäre es wünschenswert, daß an Professionalität gewonnen und das Bemühen um Korrektheit beibehalten wird.

1.8 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

A)

- a) Büroleistung (Architektur)
- b) Örtliche Bauaufsicht
- c) Statik
- d) Haustechnik (Planung und Bauaufsicht)

Für die Ausführung dieser Leistungen wurden vom Wohnbauträger unüblicher-, jedoch aner kennenswerterweise 2 Honorarvoranschläge eingeholt, die nachstehendes Ergebnis brachten:

* Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Feneberg: S 1,339.393,80

* Bau- und Planungsbüro Ing.Hübler: S 565.000,--

Im Angebot des Büros Feneberg waren alle o.a.Leistungen (mit 100 % Büroleistung) enthalten.

Das Angebot des Büros Hübler umfaßte 67 % der Büroleistung (33 % wurden als Vorleistung des Wohnbauträgers gewertet) und die örtliche Bauaufsicht; das derart ermittelte Honorar betrug S 631.125,-.

Durch Nachlaßgewährungen von 7 % und 3 % sowie durch "starkes" Abrunden ergab sich der angeführte Angebotsbetrag von S 565.000,-, der als Pauschale offeriert wurde.

Der Zuschlag erging mit Schreiben vom 31.März 1987 - zum angebotenen Pauschalbetrag - an das Büro Hübler.

Als bemerkenswertes Verhandlungsgeschick ist die Tatsache zu werten, daß es dem Wohnbauträger gelang, den ohnehin unter der Honorarordnung für Baumeister offerierten Pauschalbetrag indirekt insoferne zu vermindern, als im Auftragsschreiben zusätzliche vom Büro Hübler nicht angebotene Leistungen, nämlich

die Statik und Haustechnik ausbedungen wurden.

Das für die Leistungen a-d ausgehandelte und auch derart verrechnete Honorar war somit weit unter dem höchst zulässigen.

B) Bauverwaltungskosten

Die Ermittlung der mit rund 424.000,- verrechneten Bauverwaltungskosten erfolgte grundsätzlich richtig.

Eine Korrektur der Berechnungsgrundlage und damit auch des o.a. Betrages wäre jedoch infolge der vom Landesrechnungshof im Prüfbericht detailliert dargelegten Berichtigungen - insbesondere der vom Wohnbauträger zu verantwortenden vermeidbaren Kostenerhöhungen - vorzunehmen.

1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

1.9.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die im konkreten Fall gegebene Kongruenz dieser übereinzustimmenden Kriterien ist nicht zu beanstanden. Zu beanstanden ist aber die vielfach mangelnd genaue Ausschreibungsmassenermittlung.

1.9.2 Qualität der Ausführung

Die zum Prüfzeitpunkt sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß die Behebung diverser, schon bei der Endabnahme beanstandeter und zum Prüfzeitpunkt bereits größtenteils behobener Mängel nicht ohne Probleme vorstatten ging.

Die Gründe hierfür waren teilweise unwillige bzw. uneinsichtige Auftragnehmer; dies betraf im besonderen nachstehende Gewerke bzw. Mängel:

* Fenster (Fa.Actual)

Hiebei wurden bereits bei der Endabnahme u.a. Kratzer im Glas und zwar innen- und außenseitig reklamiert.

Vom Auftragnehmer erfolgte die Schuldzuweisung hierfür an andere Professionisten.

Diverse dringende schriftliche Aufforderungen durch den Wohnbauträger bzw. die örtliche Bauaufsicht

mit Androhungen von Ersatzvornahmen brachten nur Teilerfolge (Glaselemente wurden vereinzelt ausgetauscht).

Weitere Aufforderungen nach Austausch der restlichen fehlerhaften Gläser veranlaßten den Auftragnehmer, hierfür ein mit 28.3.1990 datiertes Offert zu legen (S 40.155,60 inkl.USt); vom Auftraggeber wurde dies verständlicherweise nicht akzeptiert.

Vielmehr wurde das Joanneum Research beauftragt, ein Gutachten zu erstellen.

Aus diesem mit 14.11.1991 datierten Gutachten ging eindeutig hervor, daß unzulässige Fehler im Glas vorhanden waren. Das Ergebnis dieses Gutachtens blieb ohne Einfluß auf die Inaktivität des Auftragnehmers.

Erst ein mit 30.1.1992 datiertes Schreiben des Wohnbauträgers, in dem mitgeteilt wurde, daß nunmehr eine Fremdfirma auf Kosten des Auftragnehmers mit der Schadensbehebung beauftragt, und die Fa.Actual von künftigen Ausschreibungen ausgeschlossen werde, veranlaßte die o.a. Firma schlußendlich zur Behebung der Mängel.

* Zimmermann (Fa.Lieb-Bau)

* Baumeister (Fa.Tiefbau)

Die bei diesen Arbeiten aufgetretenen gravierenden Mängel betrafen im wesentlichen großflächige Ablösungen des Deckenputzes im Stiegenhaus- und Wohnungsbereichen, nicht unerhebliche Mauer- und Putzrisse sowie (vermutete) Mängel bei der Dachstuhlkonstruktion.

Auch der Weg zur Behebung dieser Mängel gestaltete sich "dornenvoll".

Dies ist u.a. daraus zu ersehen, daß der Streit zwischen der Baufirma und dem Wohnbauträger über Rechtsanwältin ausgefochten, und insgesamt 7, zum Teil einander sehr widersprechende, die Schadensursachen betreffende Gutachten eingeholt wurden.

Rechtshilfe wurde auch von 2 Wohnungseigentümern beansprucht, die den Wohnbauträger hinsichtlich zu erwartender Hotelkosten während der Dauer der Schadensbehebungen ansprachen.

Der Streit eskalierte derart, daß die Wohnungseigentümerschaft wegen ihrer Meinung nach - unzureichender Mängelbehebung die Unterfertigung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge verweigerte, worauf vom Wohnbauträger ein Rechtsanwalt gegen die Eigentümerschaft eingeschaltet wurde.

In einem mit Juli 1992 datierten, an die Wohnungseigentümerschaft gerichteten Schreiben des Rechtsanwaltes wurde u.a. angeführt, daß nunmehr sämtliche Mängel inner- und außerhalb der Wohnungen behoben wären. Gleichzeitig wurde eine Frist von 4 Wochen für die Unterfertigung der Verträge eingeräumt.

Als Reaktion darauf wurde von den Wohnungswerbern - zwecks Bestätigung ihrer Auffassung, daß das Wohnobjekt nicht mängelfrei ist - ein Gutachten in Auftrag gegeben.

In diesem mit 16.9.1992 datierten penibel erstellten Gutachten wurden diverse Mängel wie

- * Putzrisse
- * gesprungene Eternitbalkonverkleidungen
- * fehlende Anstriche
- * Risse in Fliesen
- * teilweise hohl aufliegende Terrazzoplatten
- * teilweise schlampige Kittfugen
- * pfützenbildende Mulde im Hauseingangsbereich
- * Mauerwerksrisse

aufgezeigt und auch teilweise durch Fotos belegt.

Zwischenzeitlich wurden - lt. Aussage des Interessensgemeinschaftssprechers und des Wohnbauträgers - die angeführten Mängel, mit Ausnahme einer Arbeit, zur Zufriedenheit der Wohnungseigentumsbewerber behoben und auch die Wohnungseigentumsverträge unterfertigt.

Die Behebung des einen noch offenen Mangels (Mauerwerks- bzw. Putzrisse an der Fassade) wurde vom Wohnbauträger für den Sommer 1993 zugesagt; zudem erfolgte die Zusage über die Einholung eines Gutachtens über die Dachstuhlkonstruktion.

Dies deshalb, da in einem der erwähnten 7 Gutachten davon ausgegangen wurde, daß durch Bewegungen des Dachstuhles Rißbildungen an den Außenwänden aufgetreten sein könnten.

Vollständigkeitshalber ist anzumerken, daß es hierüber ein vom Auftragnehmer bestelltes Gegengutachten gibt, in dem die Dachstuhlkonstruktion als Schadensursache völlig ausgeschlossen wird; trotzdem wurden vom Auftragnehmer nachträglich zusätzliche Konstruktionselemente (Abspannungen zwischen Bindergespärre und Rohdecke) eingebaut.

Die beim gegenständlichen Wohnobjekt aufgetretenen Mängel bewegen sich - mit Ausnahme der Putzabplatzungen und der vielfach fehlerhaften Fenstergläser - im Rahmen des üblichen "Ausführungsstandards".

Unüblich war hingegen die mangelnde Bereitschaft einzelner Auftragnehmer, offensichtliche Mängel an ihren Leistungen rasch und umfassend zu beheben.

Festgestellt wird, daß von der örtlichen Bauaufsicht bzw. vom Wohnbauträger in bezug auf die Betreibung der Mängelbehebungen überdurchschnittliche Geduld aufgebracht und anerkennenswerter Einsatz eingebracht wurde.

Weniger Geduld zeigte der Wohnbauträger im Umgang mit der Örtlichen Bauaufsicht. Dieser wurden, wie aus einem Schreiben vom 4.9.1991 hervorgeht (Beilage 21) wegen - nach Ansicht des Wohnbauträgers - mangelnder Aktivität bei den Mängelbehebungen "sämtliche Kompetenzen" entzogen.

Neben der Aufforderung alle Bauunterlagen an den Rechtsanwalt des Wohnbauträgers auszuhändigen, erfolgte auch eine Ankündigung hinsichtlich einer Überprüfung der Mitverantwortlichkeit an den aufgetretenen Schäden.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sind die angesprochenen Schäden mehrheitlich "versteckte" Mängel, das heißt, erst im nachhinein aufgetretene und keine für die örtliche Bauaufsicht zum Ausführungszeitpunkt der Arbeiten erkennbare bzw. vorhersehbare Mängel.

Da von der örtlichen Bauaufsicht auch die statischen Berechnungen für die Wohnobjekte ausgeführt wurden, könnte allenfalls aus diesem Titel eine Mitverantwortung an Rissen und Putzabplatzungen entstehen.

Einer der Gutachter zielte auch in diese Richtung (Fehler in der Statik) - ein anderer schloß dies aus.

Warum beim gegenständlichen, einfachen Wohnobjekt nach dem Motto, "jeder gegen jeden" vorgegangen wurde, bleibt für den Landesrechnungshof aufgrund der Prüfunterlagen unerfindlich.

1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14

vorgegebene Baudauer von 15 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten.

Zudem kam es zu einer Unterschreitung der in der Förderungszusicherung vom 11.4.1988 angeführten Baukosten um rund S 700.000,- bzw. 4 %.

Die Vorlage der Endabrechnung bei der Aufsichtsbehörde erfolgte am 31.5.1991; die in den Förderungsrichtlinien 1986 (Pkt.19) hierfür vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung - im konkreten Fall wäre der relevante Termin der 6.7.1990 gewesen - wurde überschritten.

Laut Aufstellung des Wohnbauträgers belief sich die Höhe der erzielten Skonti auf (nur) S 55.205,49.

Hiebei wurden die bei den Fliesenlegerarbeiten erzielten Skonti übersehen; diese scheinen jedoch in der Endabrechnung auf.

1.9.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die örtliche Bauaufsicht, mit der Baumeister Hübler, Bruck/Mur, beauftragt war, wird vom Landesrechnungshof nach nachstehenden Kriterien bewertet:

- 1.) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Wohnungs- und Baubewilligungsaufgaben,
- 2.) Qualität der Ausführung,
- 3.) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung,
- 4.) Einhalten der Baufristen,
- 5.) Genauigkeit der Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfungen sowie der Prüfung auf Preisangemessenheit von Zusatzleistungen,
- 6.) Baukontolltätigkeit und Bautagebuchführung und
- 7.) Mängelbehebung nach Wohnungsübergabe.

ad Pkt 1 (Vorschriften und Auflagen):

Die einschlägigen Vorgaben wurden - bis auf Mängel im Schutzraumbereich - eingehalten.

ad Pkt 2 (Ausführungsqualität):

Die im einzelnen unter dem Prüfpunkt 1.9.2 dargelegte Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist - nach Behebung der ursprünglich vorhandenen Mängel - insgesamt durchschnittlich.

ad Pkt 3 (Ausschreibung-Planung-Ausführung):

Die Übereinstimmung dieser Kriterien ist insgesamt als gut anzusehen.

ad Pkt 4 (Baufristen):

Die mit 15 Monaten vorgegebene Baudauer wurde um 2 Monate unterschritten; Zwischentermine wurden teilweise (Baumeister) nicht eingehalten.

ad Pkt 5 (Massen- und Rechnungsprüfungen; Preisangemessenheit von Zusatzleistungen):

Die Massen- und Rechnungsprüfungen erfolgten sehr gewissenhaft und - mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten - auch objektiv.

Die Prüfungen auf Preisangemessenheit von Zusatzleistungen wurden insgesamt sorgsam durchgeführt.

ad Pkt 6 (Bautagebuchführung, Baukontrolle):

Das von der beauftragten Baufirma geführte Bautagebuch weist gute Leistungsangaben, mit Hinweis auf die entsprechenden Positionen des Leistungsverzeichnisses auf.

Zu bemängeln hingegen ist das Fehlen von Eintragungen über:

- * Baustellenbesuche der ÖBA
- * Eisenabnahmen (Ausnahme BTB Nr. 67)
- * Temperaturangaben (teilweise)

- * Ausschalfristen
- * Rohbaubeschau
- * Professionisteneinsätze (Ausnahme: Zimmermann)
derartige Eintragungen bilden bei Auftreten
von Schäden an fertigen Bauteilen die Grundlage
für die Vollziehung der Haftung.
- * Winterbaumaßnahmen

Zudem weisen die Bautagebücher ab Nr.197 bis zum Bauende (Nr.217) keine Gegenzeichnung der örtlichen Bauaufsicht auf.

Aufgrund der fehlenden Angaben (speziell der Professionisteneinsätze) ist das Rekonstruieren des Baugeschehens nur schwer möglich.

Daher wird nahegelegt, der Führung der Bautagebücher künftighin unbedingt verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Trotz fehlender Vermerke über die Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht kann deren Kontrolltätigkeit aufgrund des vorhandenen Schriftverkehrs und diverser Anmerkungen, Ergänzungen und Streichungen in den Bautagebüchern als bemüht angesehen werden.

ad Pkt 7 (Mängelbehebungen):

Trotz der bereits unter Prüfpunkt 1.9.2 erwähnten Entlassung der örtlichen Bauaufsicht wegen mangelnder Aktivitäten bei Reklamationen, kann ihr, wie die diesbezügliche umfangreiche Korrespondenz beweist, bezüglich der Mängelbehebung zumindest Engagement nicht abgesprochen werden. Daran ändert sich auch nichts, daß sie dabei aufgrund offensichtlich "zäher" Auftragnehmer nicht immer erfolgreich war.

Inwieweit dieses Engagement aus eigenem oder fremden Antrieb erfolgte, ist retrospektiv nicht feststellbar. Feststellbar ist aber, daß die Mängelbehebungen durch die Entlassung der örtlichen Bauaufsicht nicht "beschleunigt" wurden.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß der örtlichen Bauaufsicht seitens der sehr engagierten Interessensgemeinschaft - neben einer gewissen Unzuverlässigkeit hinsichtlich Pünktlichkeit bzw. Einhaltung von Terminen - gute Kooperationsbereitschaft vor und während der Bauausführung attestiert wurde.

Diesbezüglich ist auch festzustellen, anzuerkennen und hervorzuheben, daß auch der Wohnbauträger sehr um Zusammenarbeit mit den Wohnungswerbern bemüht war.

Selten ist anzutreffen, daß - wie den Prüfunterlagen zu entnehmen - Vertreter des Wohnbauträgers derart intensiv und häufig um das "Wohlergehen" ihrer Wohnungswerber bemüht sind; so wurden beispielsweise Besprechungen vielfach erst in den Abendstunden, nach Ablauf der Dienstzeit der Wohnbauträgervertreter angesetzt, um den berufstätigen Wohnungseigentumswerbern das Beisein daran zu erleichtern.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht - auch unter Berücksichtigung diverser, mehrheitlich "versteckter" Baumängel - insgesamt positiv anzusehen.

1.10 HAUSTECHNIK

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

Die Prüfung umfaßt die Planung und Ausführung der Elektroinstallations-, Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

1.10.1 Planung

Sämtliche haustechnischen Planungen sind nach Aussage der Bauleitung überwiegend Eigenplanungen, wobei die Planungen unter Mithilfe von Sonderfachleuten (Firmenplanungen) erfolgt sind.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

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

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

(2) Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bauführung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen und zu leiten, doch hat es sich

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

Die Planung auch der haustechnischen Anlagen durch Baumeister Josef Hübler wird daher gewerberechtlich gedeckt.

* In der Vergangenheit zeigte es sich jedoch, daß planende Baumeister oft fachlich überfordert waren, komplexe haustechnische Anlagen sorgfältig zu planen und sie sich deshalb oft planender, mitanbietender Firmen bedienten.

Positiv kann vermerkt werden, daß aus diesem Grund die Rechtsabteilung 14 seit geraumer Zeit von planenden Baumeistern eine Bestätigung verlangt, ob und zutreffendenfalls welche Firmen bzw. welche Fachleute bei haustechnischen Planungen unterstützend mitwirken.

So wurden auch beim gegenständlichen Bauvorhaben zwei solche Bestätigungen vom planenden Baumeister eingeholt. Aus diesen Bestätigungen geht hervor, daß diese mithelfenden Firmen am Wettbewerb nicht teilgenommen haben.

* Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im großen und ganzen den damals im sozialen Wohnbau üblichen Standard entsprachen. Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z.B. beim Heizkessel und Zubehör (Heizflächen), bei der Torsprechanlage, bei den Elektroherden etc. fehlen jedoch die Zusätze "oder gleichwertig" bzw. wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..."

sichtlich vergessen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne des freien Wettbewerbes, eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

- * Die Qualität der Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen (relativ gute Übereinstimmung von Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen) ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Geringfügige Kritik ist insofern anzumerken, als verschiedene Planunterlagen, wie z.B. Steigleitungsstrangschemata, Wärmebedarfsberechnungen sich nicht mehr in den Akten befanden. Auf Befragen teilte der Planer mit, daß solche Unterlagen vorhanden waren, im Zuge des Rechtsstreites zwischen der Wohnbauvereinigung und ihm jedoch alle Unterlagen der Wohnbauvereinigung übermittelt wurden. Etliche Pläne konnten als Zweitkopien aus dem Handakt des Planers dem Landesrechnungshof noch nachträglich zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der bereits im Bericht erwähnten Tatsache der systemlosen Einordnung der Unterlagen durch die Wohnbauvereinigung, des demgegenüber geordneten Zurverfügungstellens der Unterlagen vom Planer an die Wohnbauvereinigung (nachgewiesen durch die Deckblätter bei den einzelnen Professionistenleistungen), erscheint dem Landesrechnungshof die Aussage des Planers glaubwürdig.

- * Die Qualität der Planung der Elektroinstallationsarbeiten hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ergab mehrfach Anlaß zur Beanstandung:

Im Abschnitt 2 wurden unter "Rohre, Kabel und Leitungen" sogenannte Durchschnittslängen in

den einzelnen Positionen ausgewiesen. Diese Durchschnittslängen sind wesentlich überhöht ausgeschrieben worden, ebenfalls wesentlich überhöht sind die Massen der Blitzschutzanlage. Weiters wurde auf die Elektroinstallation im Zusammenhang mit der Heizungsanlage (gasbefeuerteter Heizkessel mit dazugehöriger Regelung und Wärmeverbrauchserfassung) sichtlich gänzlich vergessen.

1.10.2 Ausschreibung und Vergabe

Im wesentlichen treffen die bereits unter Pkt.1.6 (Allgemeine Feststellungen) für die Ausschreibung und Angebotsbehandlung getroffenen Feststellungen auch für den haustechnischen Bereich zu. Die Ausschreibung sämtlicher Leistungen erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30.Oktober 1987, die Anbotsabgaben waren am 23.November 1987. Im einzelnen dürfen die positiven und negativen Feststellungen nocheinmal kurz festgehalten werden:

Positive Feststellungen:

Freier Wettbewerb durch öffentliche Ausschreibung trotz wesentlicher Unterschreitung von festgelegten Leistungswertgrenzen für öffentliche Ausschreibungen;
Fristen für Anbotslegung eingehalten;
Kennzeichnung der Angebote;
Erstellung von Angebotsprüfprotokollen und umfangreiche Preisspiegel.

Negative Feststellungen:

Außergewöhnliche "Durchschnittsgeschwindigkeit" bei der Angebotseröffnung;
(überflüssig) umfangreiche Auftragschreiben mit teilweiser Wiederholung von bereits in den Angebotsunterlagen festgelegten vertragsrechtlichen und hinsichtlich der Haft- und Deckungsrücklässe sowie Vertragsstrafen divergierenden Bestimmungen.
Nichtfestlegung der Preisart im Angebotsschreiben;
Auftragserteilung nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die haustechnischen Arbeiten wurden wie folgt vergeben:

Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.WAGNER, Graz	962.201,--	977.318,16
Fa.MOCHARITSCH, Bruck/Mur	1,019.165,50	1,019.165,50
Fa.ZENTI, Graz	1,035.593,85	1,035.593,85
Fa.FUCHS, Kapfenberg	1,079.975,20	1,079.975,20
Fa.BRUNADER, SCHAFFER, Frohnleiten	1,152.319,28	1,152.319,55
Fa.STADTWERKE BRUCK	1,282.390,90	1,282.390,96
Fa.FINK, Leoben	1,601.607,--	KEINE EINHEITS- PREISE
Fa.HOFMANN, Aigen OÖ	NICHT ABGEGEBEN!	
Fa.KROBATH, Feldbach	NICHT ABGEGEBEN!	

Nach Angebotsprüfung wurde das Anbot der Fa.Wagner, Graz wegen ausschreibungswidrigen Anbietens von ausländischen Materialien ausgeschieden.

Die zweitbietende ortsansässige Firma erklärte sich aber bereit, im Rahmen der 5 %-Klausel die Arbeiten zum Anbotspreis des Billigstbieters durchzuführen (Schreiben vom 15.März 1988 - Beilage Haustechnik 1).

Bemerkenswert ist, daß im Auftragsschreiben der Nachlaß auf die Nettoauftragssumme (ca. 4,11 %) nicht mehr enthalten ist.

- o Billigstbieter: Fa.Mocharitsch
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,61 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Zuschlagserteilung:
nach Ablauf der Zuschlagsfrist (Auftragsschreiben vom Auftraggeber weder datiert noch unterschrieben; vom Auftragnehmer weder datiert noch gestempelt sondern nur unterschrieben)
- o Angebotssumme: S 1,019.165,50
- o Auftragssumme: S 1,019.165,50
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonto)
 - a) ungeprüft: S 1,032.766,74
 - b) geprüft: S 992.890,34
- o davon Zusatzleistungen: S - 15.422,--
- o davon Regieleistungen: 0
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 0

Elektroinstallationsarbeiten

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fa.SCHWARZENBACHER,Kapfenberg	750.710,76	750.670,79
Fa.KREUTER,St.Michael	690.079,--	760.160,60
Fa.STADTWERKE Bruck	793.806,85	781.375,16
Fa.RÖSSLER,Gratkorn	797.259,14	797.259,14
Fa. WAGNER,Graz	833.023,--	833.022,80
Fa.MERL,Ing.Bruck	867.457,86	867.457,86
Fa.KREMPL's Erben,Leoben	893.131,46	893.131,46
Fa.TECHN.ZENTRUM,Kapfenberg	942.924,--	942.924,01
Fa.STADTWERKE,Kapfenberg	952.568,72	952.568,72
Fa.PAJEK,Graz		
Fa.SCHAFFER,St.Marein		
Fa.SPIELBERGER,Innsbruck		

NICHT ABGEGEBEN!

Unter Heranziehung der im § 7 der Vergabe-Verordnung eingeräumten Ortsansässigkeitsklausel wurde die ortsansässige Firma Stadtwerke Bruck a.d.Mur als Billigstbieter ermittelt. Es wurden 5 % Preisnachlaß vereinbart, obwohl die Differenz zum Billigstbieter geringer war.

- o Billigstbieter: Fa.Stadtwerke Bruck/Mur
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,11 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.5.1988
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:
nach Ablauf der Zuschlagsfrist (Auftragsschreiben sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 19.7.1988 datiert)
- o Angebotssumme: S 781.375,76
- o Auftragssumme: S 721.004,07 (exkl.Regieleistungen)
- o Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen,exkl.Skonti,inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 638.098,84
 - b) geprüft: S 637.716,64
- o davon Zusatzleistungen: S 44.261,88
- o davon Regieleistungen: S 45.768,04
- o Kostenerhöhungen: S 39.147,87
- o Skonti: 0

Zur großen Differenz zwischen Auftragssumme und Abrechnungssumme wird bemerkt, daß diese zum größten Teil durch den Entfall der "Warmwasserbereiter" im Werte von rund S 59.000,- entstanden ist.

Die Warmwasserbereiter wurden nämlich doppelt ausgeschrieben und an die billiger bietende Heizungs- und Sanitärinstallationsfirma vergeben.

1.10.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

* Positiv kann festgehalten werden, daß die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfungen sowohl der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten als auch der Elektroinstallationsarbeiten genau und mit angemessener Sorgfalt durchgeführt wurden.

Geringfügige Kritik ist insoferne anzumerken, als sich verschiedene Planunterlagen, wie z.B. Ausführungspläne, Blitzschutzpläne etc. nicht mehr in den Akten befanden. Auf Befragen teilte der Planer mit, daß solche Unterlagen vorhanden waren, daß eben auch hier im Zuge des Rechtsstreites zwischen der Wohnbauvereinigung und ihm alle Unterlagen der Wohnbauvereinigung übermittelt wurden. Etliche Pläne konnten als Zweitkopien aus dem Handakt des Planers dem Landesrechnungshof noch nachträglich zur Verfügung gestellt werden.

* Im Bericht wurde im Zusammenhang mit den Elektroinstallationsarbeiten unter Pkt.1.10.1 "Planung" bereits kritisiert, daß im Abschnitt 2 unter "Rohre, Kabel und Leitungen" die sogenannten Durchschnittslängen wesentlich überhöht ausgeschrieben wurden (pauschalierte Durchschnittslängen).

Dieser Ausschreibungsmangel wurde durch die Abrechnung insofern wieder kompensiert, als in der Abrechnung selbst nur die tatsächlichen Längen (pauschalierte Durchschnittslängen um den dementsprechenden Prozentsatz reduziert) verrechnet wurden. Dies kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

- * Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung der Arbeiten ergab ebenfalls keine nennenswerten Beanstandungen.
Die Arbeiten wurden sichtlich sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt.

- * Wie bereits im Bericht unter Pkt. 1.6 kritisiert, war die Preisart im Angebotsschreiben nicht festgelegt, im Auftragsschreiben jedoch wurden Festpreise ("Fixpreise") vereinbart.
Bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden richtigerweise keine Preiserhöhungen verrechnet.
Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden Kostenerhöhungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 und zwar 2,3 % vom 1.1.1988 und 4,2 % vom 1.2.1989 in der Höhe von S 43.838,60 (minus gewährter Nachlaß 6 %, minus zusätzlicher Nachlaß von 5 %), d.s. S 39.147,87 (exkl.USt) in Rechnung gestellt.
Im Hinblick auf die bereits im ersten Teil des Prüfberichtes geschilderte Sachlage (verspätete Zuschlagserteilung) hat der Wohnbauträger diesen Betrag zu verantworten.

- * Wie schon erwähnt, wurde vergessen, die E-Installation der Heizungsanlage auszuschreiben. Diese Leistungen wurden bei der Ausführung in Regie abgerechnet. Eine stichprobenweise Prüfung durch den Landesrechnungshof ergab, daß kein wesentlicher Schaden dadurch entstanden ist, da vergleichbare Positionen im Hauptanbot keine wesentlich billigere Abrechnung ergeben hätten.

- * Positiv kann noch erwähnt werden, daß die verantwortliche Bauaufsicht die Wohnungswerber bei der Abwicklung von Sonderausstattungs Wünschen (Sanitärbe-

reich) sachlich hinsichtlich eines angemessenen Preisnachlasses unterstützt hat.

Im großen und ganzen kann festgehalten werden, daß die Arbeit der verantwortlichen örtlichen Bauaufsicht hinsichtlich der Aufmaß- und Rechnungskontrolle, bis auf die Ausnahme der sichtlich übersehenen Preiserhöhungen bei den Elektroinstallationsarbeiten, positiv gewertet werden können.

Kritisiert werden muß, daß auch bei den Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten Skonti nicht in Anspruch genommen wurden.

1.10.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Die Versorgung stellt eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz" dar.

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

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"LEYKAM" Gemeinnützige Wohn-, Bau- und
Siedlungsgesellschaft m.b.H.,
8101 Gratkorn, Bruckerstraße 17

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens (Wohn- anlage):

Bruck/Mur, Eisenwerk-gasse 4 und 4a

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984" vom 11.7.1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), der Vergabe-Verordnung, LGB1.Nr. 52/86, der anzuwendenden ÖNORMEN, sowie anderer in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc), sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in Zusammenhang mit der Planung, dem Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

Das Prüfobjekt besteht aus zwei Wohnhäusern mit je 6 Eigentumswohnungen und insgesamt 12 PKW-Abstellplätzen. Die Wohnnutzflächen der 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen rund 85 und 91 m².

Die angemessenen Gesamtbaukosten betragen lt. Förderungszusicherung rd. 16,4 Mio.S. Die tatsächlichen Gesamtbaukosten lt. geprüfter Endabrechnung rd. 15,7 Mio.S.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die Wohnhäuser wurden unter guter Ausnutzung der Grundstücksflächen konzipiert. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen wurden funktionell geplant, sodaß eine zweckmäßige Möblierung möglich ist. Die mit Dezember 1987 datierte polierplanmäßig detailliert durchdachte Einreichplanung war - mit Ausnahme der Schutzraumaußenwandstärke - bauordnungskonform und wies alle bauordnungsrelevanten Angaben auf. Zum Schutzraum ist festzustellen, daß die Wandstärke der Schutzraumaußenwände nicht den Richtlinien entspricht und dies von der Baubehörde offensichtlich auch übersehen wurde.

Die Ausführungsplanung weist im wesentlichen alle für ein "Bauen nach Plan" erforderlichen Angaben auf. Unwirtschaftlich und daher nicht sinnvoll ist die Konstruktion im Traufenbereich. Hier hätte eine andere Lösung Kosten in der Höhe von S 20.623,68 (exkl. USt.) einsparen können.

Abgesehen von diesen Einschränkungen und abgesehen davon, daß die gestalterische Ausbildung der Wohnobjekte keine formale Bereicherung des Umfeldes darstellt, kann die Planungsarbeit insgesamt als gut angesehen werden.

Ausschreibung-, Angebot- Zuschlag:

Bei der Leistungsvergabe war die Vergabe-Verordnung, LGB1.Nr. 52/86, einzuhalten. Dazu kann festgestellt werden, daß diese Vorschriften im wesentlichen eingehalten worden sind. Positiv ist insbesondere zu werten, daß sämtliche Leistungen öffentlich ausgeschrieben wurden, obwohl im Hinblick auf das Nicht-Überschreiten der in der Vergabe-Verordnung festgelegten Leistungswertgrenzen in den meisten Fällen eine beschränkte

Ausschreibung zulässig gewesen wäre.

Die Vorschrift, soweit vorhanden, standardisierte Leistungsbeschreibungen zu verwenden, wurde nur zum Teil eingehalten.

Einigen formalen Vorschriften bei der Angebotseröffnung wurde nicht nachgekommen, obwohl die darüber erstellten Niederschriften mit unüblichem Aufwand und in unüblicher Art verfaßt wurden. Wie festgestellt werden konnte, werden bei neueren Bauvorhaben bereits die Angebotseröffnungsniederschriften in üblicher Art verfaßt.

Die Angebotsprüfungen wurden fachkundig und insgesamt genau unter Erstellung von Angebotsprüfprotokollen und Preisspiegeln vorgenommen.

Die Zuschlagserteilungen erfolgten auf Grundlage von sorgsam erstellten Vergabebegründungen mittels Auftragschreiben und somit verordnungskonform. Die Auftragschreiben waren allerdings unnötigerweise umfangreich und wiesen teilweise Wiederholungen von bereits in den Angebotsunterlagen festgelegten vertragsrechtlichen Bestimmungen auf. Außerdem divergierten sie in den Punkten "Haft- und Deckungsrücklaß" sowie (teilweise) "Vertragsstrafen". Die Auftragschreiben waren auch teilweise insofern mangelhaft, als die Aufträge nur mit Stampiglie - ohne Unterschrift - versehen waren. Das Auftragsdatum fehlte in allen Fällen.

Abgesehen von diesen nicht besonders schwerwiegenden Mängeln ist die Tatsache als schwerwiegend zu bezeichnen, daß sämtliche schriftliche Aufträge generell erst nach Ablauf der im Angebotsschreiben mit 6 Monaten ohnehin relativ lang limitierten Zuschlagsfrist erfolgten. Das gleiche gilt auch für die nicht eindeutige Festlegung der Art der Preise (fest oder veränderlich) in den Angebotsbestimmungen und der nachträglichen diesbezüglichen Festlegungen in den Auftragschreiben auf Festpreise.

Diese Mängel sind insbesondere deshalb als schwerwiegend

zu deklarieren, als sie den Auftragnehmern die Möglichkeit geben, von ihren ursprünglichen Angeboten abzuweichen.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung:

Baumeisterarbeiten:

Die Ermittlung des Billigstbieters erfolgte unter Heranziehung der Bestimmung des § 7 Abs. 3 der Vergabeverordnung, die unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit vorsieht, einen ortsansässigen Bieter zu bevorzugen.

Trotz der betragsmäßig guten Übereinstimmung zwischen der Angebots- und Schlußrechnungssumme mußte dennoch festgestellt werden, daß die Ausschreibungsmassenermittlung in Teilbereichen ungenau war. Dies gilt insbesondere für die Leistungsgruppen Erdarbeiten (- 38 %), Estricharbeiten (- 26,3 %), Feuchtigkeitsabdichtung (- 41,6 %). Im Zusammenhang mit diesen doch teilweise sehr ungenau ermittelten Ausschreibungsmassen, ist es um so bemerkenswerter, daß die Ausschreibungsmassen für das Leistungsverzeichnis - gegen die Usancen im Bauwesen - vielfach auf zwei Dezimalstellen "genau" ermittelt wurden.

Die Leistungserfassung hingegen war insgesamt gut, wenn auch derart umfassend, daß ein Teil der beauftragten Leistungen nicht ausgeführt wurde. Andererseits wurden wieder diverse auszuschreibende Leistungen bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses nicht berücksichtigt.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sehr genau und mit Sorgfalt durchgeführt.

Divergenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Massen wurden - soweit trotz der umfangreichen Unterlagen präzise rekonstruierbar - bei 6 Positionen

festgestellt. Allerdings sind die sich daraus ergebenden Differenzbeträge nicht dem Bauvorhaben gutzuschreiben, sondern dem Auftragnehmer. Es handelt sich dabei um die Nichtverrechnung anzuerkennender bzw. zu verrechnender Leistungen. Zustandegekommen ist dieser Betrag von rd. S 90.000,-- durch die von der örtlichen Bauaufsicht vorgenommene "wohnungswerberfreundliche" Prüfung der Abrechnungen.

Bemerkenswert ist, daß bei den Baumeisterarbeiten der Auftragnehmer aufgrund einer offensichtlich nicht gewollten Festlegung der Preise auf "veränderliche Preise" Kostenerhöhungen (S 253.785,21) verrechnen konnte. Der Versuch, die "Festlegung" der Preisart auf Festpreise im Auftragsschreiben nachzuholen wurde vom Auftragnehmer - nach den Bestimmungen der ÖNORM nicht zu unrecht - nicht akzeptiert und auf veränderliche Preise abgeändert. Dazu kam noch, daß der Auftragnehmer an sein Angebot wegen der verspäteten Zuschlagserteilung ohnehin nicht mehr gebunden war. Wenngleich dem Wohnbauträger der Vorwurf einer "Ungeschicklichkeit" nicht erspart werden kann, kann ihm der Sachlage nach keine wesentliche richtlinienwidrige Vorgangsweise vorgeworfen werden. Außerdem muß erwähnt werden, daß bei den Baumeisterarbeiten kein Skonto erzielt werden konnte.

Auch für die Professionistenarbeiten gelten die allgemeinen Feststellungen zum Vergabevorgang. Besonders kritisch muß darauf hingewiesen werden, daß bei sämtlichen Leistungen der Zuschlag verspätet erfolgt ist, was durch den Wegfall der Angebotsbindung zu nachteiligen Folgen führte.

Zu den einzelnen Leistungen ergab sich folgendes:

Zimmermannsarbeiten:

Von den 10 Angeboten, von denen bemerkenswerterweise nur eines Rechenfehler aufwies, wurden nach offensichtlich sorgsamer Angebotsprüfung richtlinienkonform 3

ausgeschieden.

Die Genauigkeit der Leistungserfassung ließ zu wünschen übrig.

Die Preise für die notwendigen Zusatzleistungen waren (nach Korrektur durch die Bauaufsicht) angemessen.

Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Trotz der hier bestehenden Möglichkeit, Kostenerhöhungen "unterzubringen", wurde sie nicht ausgenützt.

Dachdeckerarbeiten:

Auch hier wäre eine sorgsamere Massenermittlung und Leistungserfassung angebracht gewesen. So betrug z.B. bei einer Hauptposition (Wellplatten) die Ausschreibungsmassen 980 m², die Abrechnungsmassen hingegen nur 687 m² (also nur 70 % der ausgeschriebenen Massen). Der Preis für die Zusatzleistung war angemessen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte genau. Eine Kostenerhöhung (+ 3,7 %) wurde in Rechnung gestellt. Trotz vereinbarter Festpreise konnte der Auftragnehmer davon abweichen, weil er durch den erst nach Fristablauf erfolgten Zuschlag an die Ausschreibungsbedingungen nicht mehr gebunden war. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre die vom Auftragnehmer für die Preiserhöhung gegebene Begründung (verspäteter Arbeitseinsatz) nicht ausreichend gewesen, eine Preiserhöhung zu fordern. Durch den verspäteten Zuschlag, aber auch durch die Akzeptierung der Preiserhöhung, müssen die höheren Kosten (S 7.300,--) als vom Wohnbauträger verursacht angesehen werden.

Spenglerarbeiten:

Hier wurden zwei Varianten ausgeschrieben, wobei die Entscheidung (sinnvollerweise) für die nur wenig teurere Kupferblechdurchführung gefallen ist. Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung waren wie-

derum kritikwürdig.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Die auch hier verrechnete Kostenerhöhung (S 1.925,22) fußt auf den gleichen vom Wohnbauträger zu verantwortenden Umständen wie sie bei der Leistungsgruppe "Dachdeckerarbeiten" aufgezeigt wurden.

Schlosserarbeiten:

Die Ausschreibungsmassenermittlung bzw. die Leistungserfassung sind "großzügig" ungenau erfolgt. Die Zusatzleistungen erreichten immerhin 27,5 % der Schlußrechnungssumme. Die Einheitspreise für die Zusatzleistungen scheinen im Falle der "wandebenen Türen" überhöht.

Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau. Preiserhöhung wurde keine verrechnet, allerdings wurden auch keine Skonti erzielt.

Steinmetzarbeiten:

Hier konnte eine Unstimmigkeit im Zusammenhang mit einem Mangel des Billigstbieterangebots nicht aufgeklärt werden. Um solche im Raum stehende Unklarheiten in Hinkunft sicher vermeiden zu können, muß dem Wohnbauträger empfohlen werden, den formalen Vorgaben insbesondere bei der Angebotseröffnung und bei der Angebotsprüfung exakter nachzukommen.

Bei dieser Ausschreibung erfolgten die Massenermittlung und die Leistungserfassung mit ausreichender Genauigkeit.

Die Preise für die Zusatzleistungen sind angemessen. Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte genau und objektiv.

Kostenerhöhungen wurden keine beansprucht, Skonti wurden nicht erzielt.

Kunststofffenster und Außenjalousien:

Massenermittlung und Leistungserfassung erfolgten genau, ebenso die Massen- und Schlußrechnungsprüfung.

Kostenerhöhungen wurden keine verrechnet. Skonti wurden nur auf die erste Teilrechnung erzielt, obwohl es im Hinblick auf die in diesem Fall einfache und kurzfristige Schlußrechnungsprüfung möglich gewesen wäre, eine Zahlungsverzögerung zu vermeiden und damit den Skonti-ertrag auf die volle Schlußrechnungssumme zu erzielen.

Kunststoff- und sonstige Böden:

Ungenauigkeiten bei der Ausschreibungsmassenermittlung beschränkten sich im wesentlichen auf eine Position.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Kostenerhöhungen wurden keine beansprucht, Skonti nicht erzielt.

Tischlerarbeiten:

Bemerkenswert ist, daß keines der neun geprüften Angebote Fehler aufwies.

Bei der Angebotsprüfung wurde allerdings übersehen, daß der (Billigst-)Bieter die bereits mehrfach erwähnte unterlassene Preisdeklarierung selbst vorgenommen hat, indem er im Vordruck die Preise durch Streichen der "Festpreise" als "veränderliche Preise" bestimmt hat. Im Auftragsschreiben dagegen hat der Wohnbauträger wiederum "Fixpreise" (richtig: Festpreise) vorgegeben, was vom Auftragnehmer nicht beansprucht wurde. "Sieger" blieb dennoch der Auftragnehmer insofern, als Preis-erhöhungen verrechnet und anerkannt wurden.

Der Betrag (S 8.201,77) ist aber nach Meinung des Lande-rechnungshofes nicht den Wohnungswerbern, sondern aufgrund seiner (doppelten) Fehlleistung dem Wohnbauträger anzulasten.

Leistungserfassung und Massenprüfung erfolgten genau. Skonti konnten erzielt werden.

Schließenanlage:

Auch hier wurde erfreulicherweise öffentlich ausgeschrieben, obwohl im Hinblick auf die Wertschwelle eine freie Vergabe möglich gewesen wäre.

Dennoch sei auf den in bezug auf die spezielle Leistungsposition eher praxisfremden Ausschreibungsinhalt kritisch verwiesen. So wurden z.B. bei dieser klar zu umreissenden Leistung nicht weniger als 15 Regiestunden für Facharbeiter und 15 Stunden für Hilfsarbeiter ausgeschrieben.

Maler- Anstreicherarbeiten:

Bei diesen Arbeiten sind bei der Angebotsprüfung und Vergabe einige Fehler unterlaufen. So wurde das Angebot des als Billigstbieter ermittelten Bieters in vertragsrelevanter Weise auf einer Seite nicht unterfertigt, außerdem fehlte der Vermerk über die Nachlaßgewährung. Im Hinblick darauf hätte bei strenger Auslegung dieses Angebot wegen Unvollständigkeit ausgeschieden werden können.

Außerdem wurde durch einen weiteren Fehler bei der Angebotsprüfung ein falscher Billigstbieter ermittelt. Allerdings muß gesagt werden, daß der Unterschied zwischen dem ermittelten Billigstbieter und dem wahren Billigstbieter nur S 748,-- beträgt.

Auch die Auftragssumme wurde falsch berechnet, sie hätte um ca. S 13.000,- weniger betragen müssen. Demgegenüber steht allerdings ein Schlußrechnungsbetrag, der um über S 100.000,- höher lag als die Auftragssumme. Diese große Differenz ist allerdings nur sekundär auf teilweise ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen zurückzuführen. In erster Linie begründet sich diese Differenz in der Ausführung der Position "Außenanstrichfassadenfläche", die im Angebot nicht auszuwerfen war, was im Hinblick auf die Unumgänglichkeit dieser Leistung nicht einsichtig ist. Sie wurde daher bei der Angebots-

bewertung und somit bei der Ermittlung der Angebotssumme nicht berücksichtigt. Diese Position wurde aber vom Auftragnehmer teurer angeboten, als vom - wie bereits erwähnt - tatsächlichen Billigstbieter. Bei richtiger Angebotsprüfung wäre somit der Differenzbetrag zwischen dem tatsächlichen Billigstbieter und dem Auftragnehmer um 1,5 % (ca. S 7.000,-) günstiger gelegen. Bei Ausnützung der Ortsansässigkeitsklausel wäre es dennoch möglich gewesen, daß der Auftragnehmer auch auf ganz korrekte Weise - allerdings nach einer Nachlaßgewährung von weiteren 1 1/2 % - Billigstbieter geworden wäre.

Auch eine Gegenüberstellung der Schlußrechnungssummen des Auftragnehmers und der fiktiven des "Billigstbieters" ergab einen Unterschied von ca. 2 % (= S 7.000,-). Die für die gesondert verrechneten Zusatzleistungen anerkannten Preise waren angemessen.

Im Zusammenhang mit dem Ausmalen der Stiegenhäuser ist festzustellen, daß der "Voranstrich" mit Dispersionsfarbe im Hinblick auf die danach erfolgte Verwendung von "Alphatone" überflüssig war.

Bei der Schlußrechnungsmassenprüfung unterliefen dem Prüfer bzw. dem Rechnungsleger zwei prinzipielle Fehler, die einander monetär allerdings annähernd ausglich.

Kostenerhöhungen wurden nicht verrechnet - Skonti nur für die Zusatzleistungen erzielt.

Fliesenlegerarbeiten:

Diese Leistungsposition war insofern durch größere Schwierigkeiten gekennzeichnet, als der ursprüngliche Auftragnehmer aufgrund von - nach Angabe des Wohnbauträgers - wirtschaftlichen Schwierigkeiten den Auftrag zurücklegte. Diese Schwierigkeiten hätte man sich allerdings ersparen können, da das Angebot dieser Firma im Hinblick auf eigenmächtig vorgenommene Änderungen nach den Bestimmungen der Vergabe-Verordnung ohnehin auszuschneiden gewesen wäre.

Der daraufhin unternommene Versuch des Wohnbauträgers den zweit- bzw. drittgerihten Bieter der 1 1/2 Jahre zurückliegenden Ausschreibung zur Auftragsannahme zu bewegen, scheiterte.

Formal wäre daher eine Neuausschreibung der Arbeiten erforderlich gewesen, was aber im Hinblick auf die Terminalsituation nicht praktikabel gewesen wäre.

Im aner kennenswerten Bemühen um größtmögliche Korrektheit wurde in freihändiger Vergabe der Billigstbieter eines anderen vom Wohnbauträger errichteten Objekts zwecks allfälliger Auftragsannahme kontaktiert. Tatsächlich war diese Firma bereit, ein Angebot zu legen. Mit diesem Angebot wäre diese Firma bei der ursprünglichen Ausschreibung an dritter Stelle gereiht worden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Angebotspreise jedenfalls angemessen waren.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte auch bei dieser Leistungsposition ungenau, die Zusatzleistungen und die dafür verrechneten Einheitspreise gereichten dem Auftragnehmer nach Meinung des Landesrechnungshofes nicht zum Nachteil.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte wiederum genau, Skonti konnten erzielt werden.

Empfohlen wird in diesem Zusammenhang, daß Zusatzleistungen als solche deklariert werden und künftighin durch Offerte zu belegen wären.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Ausschreibungsmassenermittlungen vielfach ungenau, die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfungen hingegen insgesamt überaus genau und - mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten - objektiv erfolgten.

Die Angebotsprüfungen erscheinen verbesserungswert.

Die einschlägigen Richtlinienvorgaben wurden grundsätzlich eingehalten.

Dringend nahegelegt wird, die Zuschlagserteilungen innerhalb der Zuschlagsfristen vorzunehmen, Auftragschreiben zu datieren und firmenmäßig zu fertigen sowie Ausschreibungs- bzw. Angebotsunterlagen und Auftragschreiben aufeinander abzustimmen.

Die Art der Preise in den Angebotsschreiben müssen unbedingt korrekt deklariert werden.

Durch Befolgung dieser Empfehlungen wären Kostenerhöhungen in der Höhe von rund 17.500,- (exkl.USt) vermeidbar gewesen.

Dieser verlorene Aufwand ist vom Wohnbauträger zu verantworten.

Die beigegebenen Prüfunterlagen waren als Baudokumentation überdurchschnittlich umfangreich und unüblich unübersichtlich.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes sind aber ein Großteil der aufgezeigten Unzulänglichkeiten nicht auf fehlendes Bemühen um Korrektheit, sondern auf mangelnde Professionalität zurückzuführen.

Honorarnoten:

Das Honorar für die Teilleistungen Büroleistung, örtliche Bauaufsicht, Statik und Haustechnik lag weit unter dem höchstzulässigen Betrag. Dies ist offensichtlich auf ein bemerkenswertes Verhandlungsgeschick des Wohnbauträgers zurückzuführen.

Das Honorar für die Bauverwaltungskosten wurde zwar grundsätzlich richtig errechnet, ist aber im Hinblick auf die Korrekturen der Berechnungsgrundlage, die sich aus dem Prüfbericht des Landesrechnungshofes ergeben, entsprechend zu vermindern.

Baudurchführung:

Die Übereinstimmung zwischen Einreichplanung-Ausführungsplanung-Leistungsverzeichnis-Ausführung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Sehr wohl zu beanstanden

ist - wie bereits dargestellt - die vielfach mangelnd genaue Ausschreibungsmassenermittlung.

Ausführungsqualität

Die zum Prüfzeitpunkt sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich bewertet werden. Die Behebung diverser, schon bei der Endabnahme beanstandeter und zum Prüfzeitpunkt bereits großteils behobener Mängel ist nach den Prüfunterlagen nicht ohne Probleme vonstatten gegangen. Die Gründe hierfür waren teilweise unwillige bzw. uneinsichtige Auftragnehmer. Im besonderen waren folgende Gewerke bzw. Mängel betroffen:

- Fenster (Kratzer im Glas)
 - Zimmermann
 - Baumeister
(Ablösungen des Deckenputzes im Stiegenhaus und Wohnungsbereich, Mauer- und Putzrisse, Mängel bei der Dachstuhlkonstruktion)
- Bei diesen Arbeiten eskalierte der Streit derart, daß letztlich jeder gegen jeden Rechtsanwälte einschaltete und Gutachten einholte. So wurden insgesamt sieben zum Teil einander sehr widersprechende, die Schadensursachen betreffende Gutachten eingeholt.

Wegen der unzureichenden Mängelbehebung verweigerte die Wohnungseigentümerschaft sogar die Unterfertigung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge. Im zuletzt von den Wohnungswerbern eingeholten Gutachten vom 16.9.1992 wurden immer noch diverse Mängel festgestellt. In der Zwischenzeit sind die angeführten Mängel - bis auf eine Ausnahme - zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümerschaft behoben worden. Auch die Wohnungseigentumsverträge wurden in der Zwischenzeit unterfertigt. Die Behebung des noch offenen Mangels wurde für den Sommer 1993 zugesagt.

Die aufgetretenen Mängel bewegen sich - mit Ausnahme der Putzabplatzungen und der fehlerhaften Fenstergläser - im Rahmen des üblichen "Ausführungsstandards". Völlig unüblich war hingegen die man-

gelnde Bereitschaft einzelner Auftragnehmer, diese zum Teil offensichtlichen Mängel rasch und umfassend zu beheben.

Nicht unerwähnt soll bleiben, daß von der örtlichen Bauaufsicht bzw. vom Wohnbauträger in Bezug auf die Betreuung der Mängelbehebungen überdurchschnittliche Geduld aufgebracht und aner kennenswerter Einsatz eingebracht wurde.

Wenig Geduld zeigte der Wohnbauträger bei der örtlichen Bauaufsicht, der wegen - nach Ansicht des Wohnbauträgers - mangelnder Aktivität bei den Mängelbehebungen "sämtliche Kompetenzen" entzogen wurden.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sind die angesprochenen Schäden allerdings mehrheitlich "versteckte" Mängel, d.h., erst im Nachhinein aufgetretene und keine für die örtliche Bauaufsicht zum Ausführungszeitpunkt der Arbeiten erkennbare bzw. vorhersehbare Mängel.

Baufristen, Baukosten, Skonti:

Die vorgegebene Baudauer von 15 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten.

Weiters wurden die in der Förderungszusicherung angeführten Baukosten um rund S 700.000,- (4 %) unterschritten.

Die einjährige Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde überschritten.

Die Höhe der erzielten Skonti belief sich auf (nur) S 55.205,49.

Örtliche Bauaufsicht:

Zusammenfassend kann die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht - auch unter Berücksichtigung diverser, mehrheitlich "versteckter" Baumängel - insgesamt positiv bewertet werden. Lediglich die Bautagebuchführung und die Baukontrolle muß im Hinblick auf fehlende Vermerke,

die das Rekonstruieren des Baugeschehens nur schwer möglich macht, kritischer beurteilt werden.

Jedenfalls ist anzumerken, daß der örtlichen Bauaufsicht seitens der sehr engagierten Interessensgemeinschaft gute Kooperationsbereitschaft vor und während der Bauausführung attestiert wurde. Gleichermaßen muß auch erwähnt werden, daß auch der Wohnbauträger um gute Zusammenarbeit mit den Wohnungswerbern bemüht war.

Haustechnik:

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

Die Planung ist eine nach der Gewerbeordnung gedeckte Eigenplanung des Baumeisters, wobei aber auch Sonderfachleute beigezogen wurden.

Die Qualität der Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ergab hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen keinen Anlaß zur Beanstandung. Bei den Elektroinstallationsarbeiten hingegen mußten hinsichtlich der Genauigkeit mehrere Kritikpunkte angeführt werden (erhöhte Massenfeststellungen bei zwei Positionen, Übersehen der notwendigen Ausschreibung für die Elektroinstallation der Heizungsanlage).

Im Zusammenhang mit dem Ausschreibungs- und Vergabevorgang kann auf die bereits getroffenen Feststellungen unter Pkt.1.6 (Allgemeine Feststellungen) hingewiesen werden. Sämtliche Leistungen wurden auch hier öffentlich ausgeschrieben. Dieser Umstand ist einer positiven Erwähnung wert, da trotz wesentlicher Unterschreitung der festgelegten Schwellenwerte dieser Ausschreibungsart der Vorzug gegeben wurde. Der Ausschreibungsinhalt bzw. die Leistungsbeschreibungen entsprechen im großen und ganzen den damals im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Die anzubringende Kritik ist geringfügig

(fehlende Wahlmöglichkeit für gleichwertige Materialien).

Bei der Vergabe der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurde von der vorgesehenen Ortsansässigkeitsklausel der Vergabe-Verordnung Gebrauch gemacht. Gleiches gilt auch für die Elektroinstallationsarbeiten, die an die ortsansässige Firma Stadtwerke Bruck a.d.Mur nach Gewährung eines Preisnachlasses von 5 % vergeben wurden.

Ausführung und Abrechnung

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung der Arbeiten ergab keine nennenswerten Beanstandungen. Sie wurden sichtlich sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend vorgenommen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden genau und mit angemessener Sorgfalt durchgeführt. Geringfügig zu kritisieren ist, daß verschiedene Planunterlagen nicht mehr in den Akten auffindbar waren. Hiefür gibt es allerdings insofern eine Erklärung, als diese fehlenden Unterlagen im Zuge des bereits erwähnten Rechtsstreites der Wohnbauvereinigung übermittelt wurden.

Der bereits erwähnte Ausschreibungsmangel (zu hohe Massenfeststellungen) wurde bei der Abrechnung berücksichtigt und kompensiert.

Der im Vergabeverfahren unterlaufene Fehler, als die Preisart im Angebotschreiben nicht festgelegt wurde, hat sich im Bereich der Haustechnik nur bei den Elektroinstallationsarbeiten nachteilig ausgewirkt, bei denen Kostenerhöhungen, die an und für sich gerechtfertigt waren, verrechnet wurden (S 39.147,87 exkl.USt).

Die nicht ausgeschriebene Elektroinstallation der Heizungsanlage wurde in Regie abgerechnet, wobei eine Überprüfung ergab, daß dadurch kein wesentlicher Schaden entstanden ist.

Positiv ist noch zu erwähnen, daß die Bauaufsicht den Wohnungswerbern bei der Abwicklung von Sonderausstattungs-wünschen unterstützt hat.

Kritisiert werden muß allerdings, daß auch im Bereich der Haustechnik Skonti nicht in Anspruch genommen wurden.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

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

Die Schlußbesprechung fand am 6. Juli 1993 mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "LEYKAM Gemeinnützigen Wohn-, Bau und Siedlungsgesellschaft m.b.H.":

Vinzenz Zach, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr.Friedrich Rauchlatner

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr.Herbert Lieb

Hofrat Dr.Wolfgang Königswieser

OBR.Dipl.Ing.Herbert Unger

AR.Ing.Reinhard Just

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

Graz, am 16. Juli 1993

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)