

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG  
LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 0 7 - 1992/4

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
des Rechnungswesens und der von der  
"Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft,  
reg.Gen.mbH.,  
Lindenallee 2a, 8720 Knittelfeld"  
vorgenommenen umfassenden Sanierung der  
Wohnhäuser Knittelfeld,  
J.-Tomschik-Gasse 21/23, 25/27, 30/32 und 34/36

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	<b>PRÜFUNGS-AUFTRAG</b> .....	1
II.	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	
	1. Rechtliche Grundlagen .....	3
	2. Organe der Genossenschaft .....	4
III.	<b>REPRÄSENTATION UND WERBUNG</b> .....	7
IV.	<b>PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE</b> .....	9
V.	<b>FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG</b> .....	14
VI.	<b>ERTRÄGE AUS SKONTI</b> .....	15
VII.	<b>INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGS-RÜCKSTELLUNG</b> .....	16
VIII.	<b>BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG</b> .....	17
IX.	<b>GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN</b> .....	18
X.	<b>VERSICHERUNGEN</b> .....	19
XI.	<b>WIRTSCHAFTLICHE LAGE</b> .....	20
XII.	<b>UMFASSENDE SANIERUNG KNITTELFELD - J.-TOMSCHIK-GASSE 21/23, 25/27, 30/32 u. 34/36</b>	
	1. Prüfungsumfang .....	23
	2. Beschreibung der umfassenden Sanierung und Daten .....	24
	3. Förderung der umfassenden Sanierung .....	27
	<b>A) QUALITÄTSKONTROLLE</b>	
	1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen .....	28
	1.2 Überprüfung der Planung .....	29
	1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges .....	32
	1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen .....	38
	1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung .....	38
	1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht .....	41

<b>B) QUANTITÄTSKONTROLLE</b> .....	45
2.1 Baumeister .....	46
2.2 Dachdecker .....	49
2.3 Bauspengler .....	51
2.4 Bautischler .....	53
2.5 Schlosser .....	59
2.6 Fliesenleger .....	60
2.7 Kunststoffenster .....	52
2.8 Maler und Anstreicher .....	64
2.9 Bodenbeläge .....	66
2.10 Markisen .....	68
2.11 Minirolladen .....	69
<b>C) HAUSTECHNIK</b> .....	70
3.1 Planung und Ausschreibung .....	70
3.2 Vergaben .....	75
3.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung .....	76
<b>XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN</b> .....	85

III

BEILAGENVERZEICHNIS

Honorarregelung im Rahmen der  
Wohnhaussanierung

Beilage 1



## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof - Verfassungsgesetzes 1982, LGBL.Nr. 59/82 i.d.F. LGBL.Nr. 63/91, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat. Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und der von der

"Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft,  
reg.Gen.mbH.,  
Lindenallee 2 a, 8720 Knittelfeld"

vorgenommenen umfassenden Sanierung der Wohnhäuser

Knittelfeld, J.-Tomschik-Gasse 21/23,  
25/27, 30/32 und 34/36

durchgeführt.

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

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

Prüfungsmaßstäbe sind im Zusammenhang mit dem Rechnungswesen die Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 und für die bautechnische Prüfung die für diese umfassende Sanierung geltenden Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung 1989 (LGBI.Nr. 77/1989 und LGBI.Nr. 80/1989), die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommenden Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENS- SCHAFT

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1895 gegründet, sie führt die Firmenbezeichnung

"Obersteirische Wohnstättengenossenschaft, reg. Gen. mbH."

und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf das Bundesland Steiermark.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

- \* Einzelpersonen
- \* inländische juristische Personen
- \* offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1991 waren 3.464 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 600,--.

Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

## 2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

### a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 6 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Dipl.Ing. Heinz GRABNER	Obmann
Fritz KAUFMANN	Obmannstellvertreter
Baumeister Matthias GRUBER	Geschäftsführer
Dr. Wolfgang FIEDLER	Mitglied
Alois ERHART	Mitglied
Peter PUCHER	Mitglied

### Vorstandssitzungen:

1987	4
1988	7
1989	7
1990	5
1991	6

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen.

Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Peter BAVLUKA

Vorsitzender

Erich GREGORITSCH

Vorsitzenderstellvertreter

Gerhard TRUNKL

Schriftführer

Siegfried SCHAFARIK

Mitglied

Heinrich KNAPP

Mitglied

Matthäus WEITTENTHALER

Mitglied

Ersatzleute:

Dipl.Ing. Helmut STEINER

Ersatzmitglied

Wolfgang KUHELNIK

Ersatzmitglied

Peter KLÖCKL

Ersatzmitglied

Aufsichtsratssitzungen:

1987	3
1988	2
1989	1
1990	2
1991	1

Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand:

1987	3
1988	3
1989	3
1990	4
1991	4

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs.1 muß die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

26. Juni 1987  
24. Juni 1988  
30. Juni 1989  
13. Juni 1990  
27. Juni 1991  
12. Juni 1992

und somit der Satzung entsprechend abgehalten.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

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

<u>Repräsentation</u>	<u>Werbung</u>
1987 S 13.487,88	S 30.094,02
1988 S 18.511,29	S 34.829,61
1989 S 12.284,48	S 99.811,43
1990 S 21.548,--	S 95.191,68
1991 S 14.802,81	S 92.751,20

Der Repräsentationsaufwand setzt sich fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen zusammen.

Aus den Belegen sind der Anlaß und überwiegend auch der Teilnehmerkreis ersichtlich. Aus eben diesem Grunde kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß, obwohl der Gesamtaufwand in Summe nicht überhöht ist, der Großteil dieser Aufwendungen entbehrlich ist, da der überwiegende Teil für nicht notwendige Bewirtungen von Behördenvertretern aufgewendet wird.

Neben den Repräsentationsaufwendungen wird ein Konto "Kosten für Hausübergaben" geführt. Dort sind folgende Aufwendungen verbucht:

1987	S 16.922,20
1988	S --,--
1989	S 23.159,93
1990	S 35.081,78
1991	S 26.268,59

Diese Kosten betreffen Ausgaben, die üblicherweise von Bauvereinigungen anlässlich von Hausübergaben getätigt werden (Blasmusik, Einladungen etc.).

Der Werbeaufwand setzt sich zum Großteil aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen.

Das Ansteigen der Werbungskosten ab dem Jahre 1989 ist auf verstärkte Einschaltungen in Organen bzw. Aussendungen einer politischen Partei begründet.

Dieser Umstand veranlaßte den Österreichischen Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, zur Feststellung, daß derartige Inserate zu unterlassen sind, um den Verdacht einer Parteienfinanzierung zu vermeiden.

Dieser Feststellung schließt sich der Landesrechnungshof vollinhaltlich an und erwartet, daß von dieser Vorgangsweise abgegangen wird.

Gesamt betrachtet erscheinen die Aufwendungen für Repräsentation und Werbung nicht überhöht. Die Bauvereinigung hat somit mit den genannten Einschränkungen die Grundsätze von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beachtet.



**IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE**

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug  
in den einzelnen Jahren:

1987	Gehälter und Löhne	S	2,345.854,15
	gesetzliche Sozialabgaben	S	508.793,66
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	49.036,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>21.460,84</u>
		S	2,925.144,65
1988	Gehälter und Löhne	S	2,601.210,92
	gesetzliche Sozialabgaben	S	559.326,97
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	108.587,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>20.500,--</u>
		S	3,289.624,89
1989	Gehälter und Löhne	S	2,713.031,74
	gesetzliche Sozialabgaben	S	600.615,18
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	112.870,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>17.500,--</u>
		S	3,444.016,92
1990	Gehälter und Löhne	S	2,554.690,14
	gesetzliche Sozialabgaben	S	575.355,56
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	99.962,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>180.444,42</u>
		S	3,410.452,12
1991	Gehälter und Löhne	S	2,741.598,--
	gesetzliche Sozialabgaben	S	631.883,51
	Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	136.870,--
	freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>167.592,79</u>
		S	3,677.944,30

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren 15 Personen bei der Bauvereinigung beschäftigt.

Das Ansteigen des freiwilligen Sozialaufwandes ist darauf zurückzuführen, daß die Bauvereinigung ab 1990 für eine zukünftige Pensionsregelung Lebensversicherungsprämien bezahlt, die für eine Firmenpension zweckgebunden sind.

Gemessen an der finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Personalkosten angemessen sind.

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

1987 Aufwandsentschädigung		
Vorstandsobmann	S	88.500,--
Bezüge Geschäftsführer	S	923.265,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	8.700,--
gesetzliche Sozialabgaben	S	113.235,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	27.732,--
Rückstellung Bilanzgeld	S	61.551,--
Vergütungen für Aufsichts- ratsmitglieder	S	24.000,--
Kosten der Generalver- sammlung	S	8.752,51
Reise- und Fahrtkosten der Organe	S	<u>14.898,10</u>
	S	1,270.633,61

1988 Aufwandsentschädigung		
Vorstandsobmann	S	99.500,--
Bezüge Geschäftsführer	S	968.805,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	14.400,--
Gesetzliche Sozialabgaben	S	121.957,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	51.048,--
Rückstellung Bilanzgeld	S	72.020,--
Vergütung für Aufsichts- ratsmitglieder	S	22.800,--
Kosten der General- versammlung	S	10.829,85
Reise- und Fahrtkosten der Organe	S	<u>3.862,50</u>
	S	1,365.222,35

1989 Aufwandsentschädigung		
Vorstandsobmann	S	150.000,--
Bezüge Geschäftsführer	S	999.270,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	25.500,--
gesetzliche Sozialabgaben	S	124.982,--
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	30.060,--
Rückstellungen Bilanzgeld	S	68.550,--
Vergütung für Aufsichts- ratsmitglieder	S	15.000,--
Kosten der Generalver- sammlung	S	12.085,73
Reise- und Fahrtkosten der Organe	S	<u>769,10</u>
	S	1,426.216,83

1990 Aufwandsentschädigung		
Vorstandsobmann	S	150.000,--
Bezüge Geschäftsführer	S	1,031.686,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	23.500,--
Gesetzliche Sozialabgaben	S	158.375,90
Zuweisung zur Rückstellung für Abfertigungen	S	269.260,--
Rückstellung Bilanzgeld	S	22.525,--
Vergütung für Aufsichts- ratsmitglieder	S	21.500,--
Kosten der General- versammlung	S	19.319,59
Reise- und Fahrtkosten der Organe	S	27.922,64
freiwilliger sozialer Aufwand	S	<u>74.891,56</u>
	S	1,798.980,69

1991 Aufwandsentschädigung		
Vorstandsobmann	S	137.500,--
Bezüge Geschäftsführer	S	1,607.572,--
Sitzungsgelder Vorstand	S	23.500,--
Gesetzliche Sozialabgaben	S	235.429,--
Zuweisung zu Rückstellung für Abfertigungen	S	49.490,--
Vergütung für Aufsichtsrats- mitglieder	S	18.000,--
Kosten der Generalver- sammlung	S	16.273,19
Reise- und Fahrtkosten der Organe	S	44.797,91
freiwilliger sozialer Aufwand	S	<u>77.832,47</u>
	S	2,210.394,57

Die Erhöhung der Kosten der Organe im Jahr 1991 ist auf die Einstellung eines zweiten Geschäftsführers zurückzuführen.

Der freiwillige Sozialaufwand in den Jahren 1990 und 1991 setzt sich ebenso wie bei den Kosten des Personals auf die Bezahlung von Versicherungsprämien für eine Firmenpension zusammen.

Wie beim Personalaufwand kann auch für die Kosten der Organe festgestellt werden, daß der Aufwand der finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht und insbesondere auch, daß die Bestimmungen des § 26 Abs.2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979/B 139 über die Höchstbezüge eingehalten worden sind.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels Computer, IBM, AS 400.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## **VI. ERTRÄGE AUS SKONTI**

Gemäß den Bestimmungen des § 47 Abs.3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sind Skonti kostenmindernd einzusetzen.

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

Dementsprechend hat die Bauvereinigung bei der Errichtung von Mietwohnungen Skonti kostenmindernd eingesetzt.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Eine Instandhaltungsrücklage gibt es bei der geprüften Bauvereinigung nicht, da ausschließlich Mietwohnungen errichtet wurden.

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

Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1991

S 6,325.695,05



## VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

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

So sind zum Beispiel den Mietern die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitzuteilen.

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

Bei der geprüften Bauvereinigung, die nur Mietwohnungen verwaltet, konnte festgestellt werden, daß die solcherart gegliederte Ausweisung der Betriebskosten gegeben ist.

Darüber hinaus wird von der Bauvereinigung auch die Entwicklung der Bauerneuerungsrückstellung nachgewiesen.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnungen kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird.

**IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN**

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

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

## X. VERSICHERUNGEN

Die Bauvereinigung schreibt ab Mitte 1990 die Versicherungen aus.

Anlässlich der letzten Prüfung wurde vom Landesrechnungshof kritisiert, daß die Bauvereinigung keine Vergleichsanbote einholt.

Nunmehr kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung der seinerzeitigen Empfehlung nachgekommen ist und sich bemüht, den günstigsten Abschluß zu tätigen.

**XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

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

1987	S	7,684.758,07
1988	S	3,096.188,37
1989	S	3,222.761,56
1990	S	4,675.735,85
1991	S	4,447.987,48

In den Jahren 1989 bis 1991 wurden vorbilanzliche Rücklagenzuweisungen vorgenommen.

1989	S	2,500.000,--
1990	S	5,500.000,--
1991	S	8,000.000,--

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

1987	ordentliche Gebarung	S	2,124.542,05
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>5,560.216,02</u>
		S	7,684.758,07
1988	ordentliche Gebarung	S	372.673,34
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>2,723.515,03</u>
		S	3,096.188,37
1989	ordentliche Gebarung	S	3,649.192,31
	außerordentliche Gebarung	<u>S</u>	<u>2,073.569,25</u>
		S	5,722.761,56
	vorbilanzliche Rücklagenzuweisung -	<u>S</u>	<u>2,500.000,--</u>
		S	3,222.761,56

1990	ordentliche Gebarung	S 4,710.100,29
	außerordentliche Gebarung	<u>S 5,465.635,56</u>
		S 10,175.735,85
	vorbilanzliche Rücklagenzuweisung -	<u>S 5,500.000,--</u>
		S 4,675.735,85
1991	ordentliche Gebarung	S 6,947.521,80
	außerordentliche Gebarung	<u>S 5,500.465,68</u>
		S 12,447.987,48
	vorbilanzliche Rücklagenzuweisung -	<u>S 8,000.000,--</u>
		S 4,447.987,48

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

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

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

Zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung ist festzustellen, daß die letzten Jahre durch eine

Vielzahl von großen Instandsetzungen geprägt ist, die nunmehr im Auslaufen sind.

Um die Auslastung der Bauabteilung auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird es für die Bauvereinigung mangels weiteren Altbestandes wichtig sein, die Neubautätigkeit mehr zu forcieren.

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

S 85,580.744,33

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

Zu diesem Punkt wurde seitens der Bauvereinigung anlässlich der Schlußbesprechung bekanntgegeben, daß bereits Neubauten in Pöls und Trofaiach geplant sind, sodaß nach Ansicht der Bauvereinigung die Bauabteilung für die nächsten vier Jahre ausgelastet ist.

**XII. UMFASSENDE SANIERUNG KNITTELFELD -**

**J.-TOMSCHIK-GASSE 21/23, 25/27, 30/32 und 34/36**

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise und, soweit nachvollziehbar, die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Grundlagen waren folgende Kriterien:

A) QUALITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Planungsunterlagen der umfassenden Sanierung auf Einhaltung der Durchführungsverordnung vom 9. Oktober 1989 zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und der Steiermärkischen Bauordnung 1968.
- \* Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Durchführungsverordnung vom 9. Oktober 1989 zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.
- \* Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste.
- \* Bauzeitplanung bzw. optimale Koordinierung der einzelnen Gewerke und Einhaltung der Baufristen.
- \* Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht.

## B) QUANTITÄTSKONTROLLE

\* Überprüfung der einzelnen Schlußrechnungen

- o auf Übereinstimmung mit den Angeboten,
- o in rechnerischer Hinsicht,
- o auf Übereinstimmung mit den tatsächlich erbrachten Leistungen,
- o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsleistungen und Regiearbeiten.

## 2. BESCHREIBUNG DER UMFASSENDEN SANIERUNG UND DATEN

Beim gegenständlichen Prüfobjekt handelt es sich um eine umfassende Sanierung gemäß § 12 der Durchführungsverordnung vom 9. Oktober 1989 zum Steirischen Wohnbauförderungsgesetz 1989.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Voraussetzungen für das Vorliegen einer umfassenden Sanierung gegeben sind.

Das gesamte Förderungsvorhaben umfaßte die Generalsanierung von 4 Doppelwohnhäusern mit insgesamt 56 Wohnungen.

Aus abrechnungstechnischen Gründen wurden seitens des Wohnbauträgers für die 4 Doppelwohnhäuser Einzel Förderungen beantragt und diese vom Förderungsgeber auch so bewilligt.



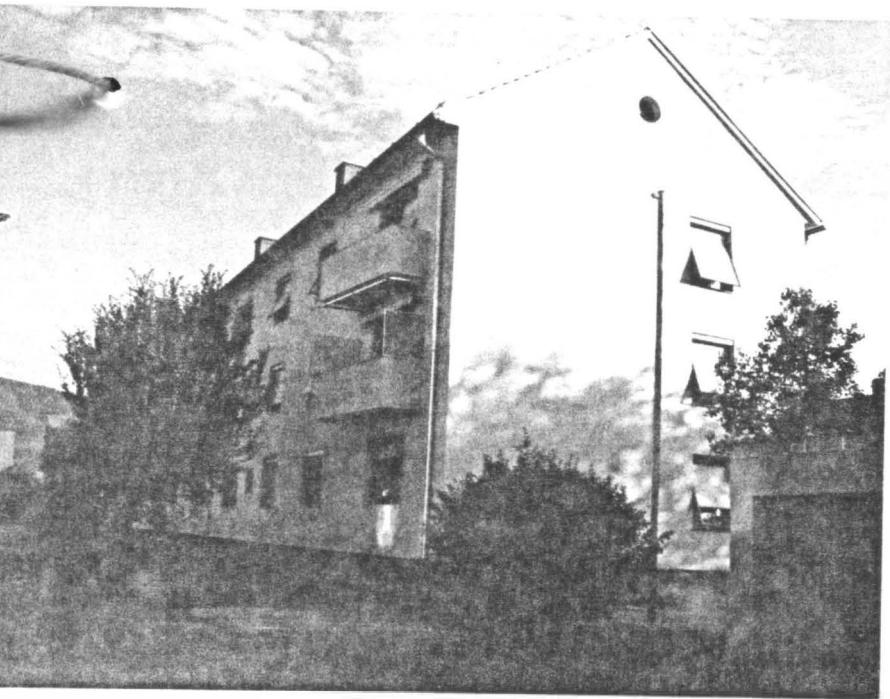
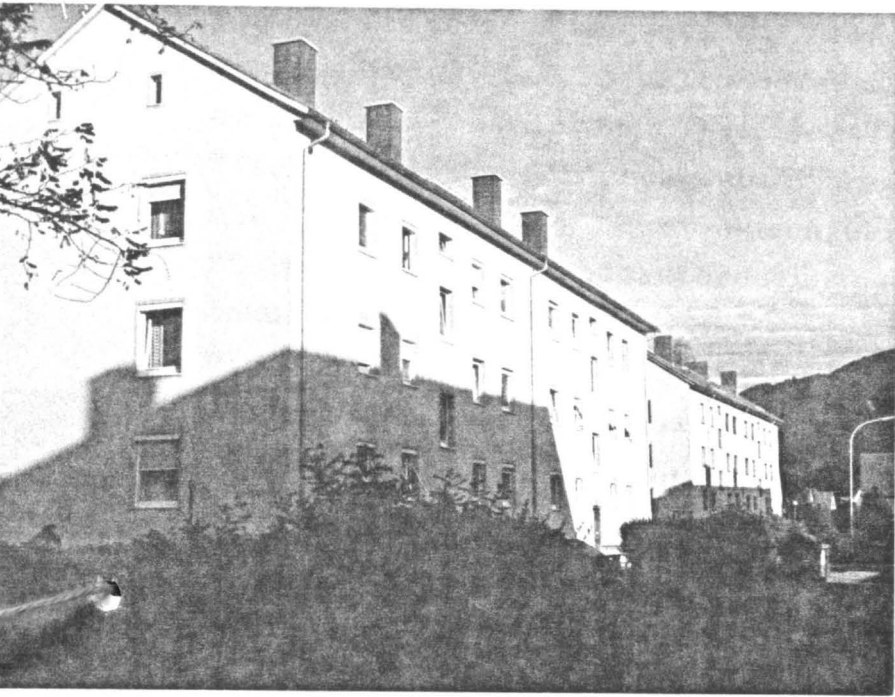
Folgende Sanierungsmaßnahmen gelangten zur Ausführung:

- \* Gegensprechanlage
- \* Fernwärme
- \* Wasserleitungsanlage
- \* Kanal
- \* Bad und WC
- \* Elektroinstandsetzung
- \* Fenster und Außentüren
- \* Wärmedämmung der Fassade
- \* Wärmedämmung des Daches
- \* Wärmedämmung der Kellerdecke
- \* Grundrißgestaltung
- \* Dachinstandsetzung
- \* Fußbodeninstandsetzung
- \* Verputzinstandsetzung
- \* Malerarbeiten
- \* Innentüreninstandsetzung
- \* Kamininstandsetzung
- \* Schlosserarbeiten

#### DATEN

- \* Baubewilligung: liegt keine vor
- \* Benützungsbewilligung: liegt keine vor
- \* Förderungsansuchen: 20. Dezember 1990  
(am 21. Dezember 1990 bei Rechtsabteilung 14  
eingelangt)
- \* Förderungszusicherungen: 15. April 1991  
(entfertigt am 18. April 1991)
- \* Baubeginn: Haus 25/27 und 30/32, 2. April 1991  
Haus 21/23 und 34/36, 10. Juni 1991
- \* Bauende: 25. Feber 1992
- \* Tatsächliche Bauzeit: 10 1/2 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung: Bei Prüfungsende lag  
die endgültige Abrechnung noch nicht vor





### 3. FÖRDERUNG DER UMFASSENDEN SANIERUNG

Die 4 Förderungsansuchen vom 20. Dezember 1990 sahen Verbesserungs- und Erhaltungsmaßnahmen in Form einer umfassenden Sanierung gem. § 24 (2) des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 in Verbindung mit § 12 und § 14 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 (50%iger Annuitätenzuschuß) vor.

Die Förderung (Zusicherungen vom 15. April 1991) wurde in Form eines Annuitätenzuschusses von 50 Prozent auf die Dauer von 10 Jahren gewährt.

Die Darlehen der Sparkasse Knittelfeld AG. betragen für das jeweilige Doppelwohnhaus:

o J.Tomschik-Gasse	21/23	S	7,150,000,-
o J.Tomschik-Gasse	25/27	S	6,830.000,-
o J.Tomschik-Gasse	30/32	S	7,205.000,-
o J.Tomschik-Gasse	34/36	S	7,040.000,-

---

Gesamtdarlehenshöhe: S 28,225.000,-

---

Gemäß den vorliegenden Endabrechnungen kam es zu keiner Überschreitung der maximal förderbaren Sanierungskosten.

## A) QUALITÄTSKONTROLLE

### 1.1 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren das zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, sowie die einschlägigen ÖNORMEN.

Prüfungsgrundlage waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, daß die Unterlagen - soweit vorhanden - vom Wohnbauträger im gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt wurden.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, daß für diese umfassende Sanierung keine Bewilligung der Baubehörde vorliegt. Dazu muß festgestellt werden, daß in der diesbezüglichen Bestimmung der Steiermärkischen Bauordnung auch im Hinblick auf den Umfang der Baumaßnahmen eine Bewilligungspflicht nicht zwingend ableitbar ist. Der Bauvereinigung wäre dennoch zu empfehlen, die Baubehörde zu einer verbindlichen Äußerung hinsichtlich der komplexen Frage des Vorliegens oder Nichtvorliegens einer Bewilligungspflicht zu veranlassen, schon um sich gegen einen eventuellen späteren Vorwurf einer Gesetzesverletzung abzusichern.

Grundsätzlich, aber auch aus gegebenem Anlaß, kann nach Ansicht des Landesrechnungshofes im Zusammenhang mit dem Problem der Bewilligungspflicht von Sanierungsmaßnahmen, nicht ausgeschlossen werden, daß in den einzelnen Gemeinden die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen unterschiedlich vollzogen werden.

Es wird daher der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde empfohlen, dieser Frage nachzugehen und gegebenenfalls den Baubehörden eine Auslegungshilfe zu geben.

## 1.2 ÜBERPRÜFUNG DER PLANUNG

- \* Hochbau (ohne Haustechnik): Technische Abteilung  
der OWG
- \* Bauphysik: HLS, Planungsgesellschaft, Pausendorf
- \* Haustechnik: Elektro: PEL 2000, Graz  
Sanitär: HLS, Planungsgesellschaft,  
Pausendorf  
Heizung: HLS, Planungsgesellschaft,  
Pausendorf

In einem ersten Schritt wurden die Planungskosten einer näheren Betrachtung unterzogen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß weder das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 noch die dazu ergangene Durchführungsverordnung in irgendeiner Weise die Kosten der Planung und Bauaufsicht oder die Neben- und Bauverwaltungskosten regeln, wie dies nach den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 der Fall war.

Bei der Hochbauplanung ermittelte der Wohnbauträger laut Förderungsansuchen die Gebührensätze für die Büroleistung nach der Gebührenordnung für Architekten (GOA 1980).

Bei den Teilleistungen wurden die Prozentsätze für Vorentwurf, Entwurf und Einreichung, das sind 35 Prozent der Gesamtleistung, nicht in Rechnung gestellt und das Ausbauverhältnis mit 60 % angenommen. Eine Reduzierung dieser Büroleistungskosten um 20 Prozent aufgrund der Eigenplanung erfolgte nicht.

Die laut GOA vorgesehene Abminderung aufgrund gleicher bzw. gleichartiger Bauten fand keine Berücksichtigung, obwohl drei Doppelhäuser gleich sind.

Für die örtliche Bauaufsicht, Neben- und Bauverwaltungskosten wurden lediglich 5 Prozent in Anspruch genommen, obwohl allein für die Bauaufsicht laut GOA ein höherer Prozentsatz förderbar gewesen wäre. Die 5-Prozent-Regelung war durch die Entgeltrichtlinienverordnung (§ 9 Abs.4) bis zur Änderung im Jahre 1991 vorgegeben, denn dieser Punkt sagte zum Förderungszeitpunkt (1990) unter anderem aus, daß für die Bauverwaltung und Bauüberwachung höchstens 5 % der Baukosten verrechnet werden dürfen. Dieser Prozentsatz ist wesentlich geringer, als der Förderungsgeber für diese Leistung maximal fördert (ca. 7-8 %).

Nach der Änderung der Entgeltsrichtlinienverordnung, BGBl. 292/1991, können nunmehr 3 % für die Bauverwaltung verrechnet werden, wenn die Kosten der Bauüberwachung im Rahmen der Kosten der örtlichen Bauaufsicht geltend gemacht werden. Dies läßt den Schluß zu, daß die Wohnbauträger die Bauaufsichtskosten gemäß GOA verrechnen können.

Aufgrund der nunmehrigen Prüferfahrung des Landesrechnungshofes auf dem Gebiet der umfassenden Sanierung muß festgestellt werden, daß für ein und dieselben Tätigkeiten (Planung und Bauaufsicht) die unterschiedlichsten Honorarnoten vorliegen.

Das Spektrum geht von Minimalkosten, die sich wie folgt zusammensetzen;

- o Büroleistung - Teilleistungsfaktor 65 %
- Ausbauverhältnis 60 %
- 20 % Abzug wegen Eigenplanung

- o Bauaufsicht
  - o Nebenkosten
  - o Bauverwaltungskosten
- } 5 Prozent der Gesamtbaukosten

bis zu maximal förderbaren Kosten, die sich folgendermaßen errechnen lassen;

- o Büroleistung - Teilleistungsfaktor 100 %
- Ausbauverhältnis 90 %
- kein Abzug wegen Eigenplanung
  
- o Bauaufsicht - GOA-Gebühren (3,8-6,5 %)
- o Nebenkosten - 3 % der Planungs- und Bauaufsichtskosten
  
- o Bauverwaltungskosten - 3 % der Gesamtbaukosten

Der Landesrechnungshof vertritt die Auffassung, daß jeder Förderungswerber Anspruch auf gleich hohe Planungs- und Bauaufsichtskosten hat. Sie können aber nur dann von den Förderungsnehmern in Anspruch genommen werden, wenn seitens des Förderungsgebers eine entsprechende Information an alle Betroffenen ergeht, welche maximal förderbaren Planungs- und Bauaufsichtskosten seitens des Förderungsgebers anerkannt werden.

Die Rechtsabteilung 14 wurde bei der Schlußbesprechung mit dieser Anregung konfrontiert. In der von ihr dazu abgegebenen Stellungnahme (Beilage 1) sieht sie weder einen Regelungs- noch einen Informationsbedarf, zumal für den Bereich ausreichend Regelungen



beständen (GOA, WGG und Entgeltrichtlinien VO) und insbesondere bei umfassenden Sanierungen derart unterschiedliche Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen, daß eine generelle Festlegung nicht zweckmäßig sei.

### 1.3 ÜBERPRÜFUNG DES AUSSCHREIBUNGS- UND VERGABE- VORGANGES

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Massenermittlung für die Hochbauplanung sowie die Angebotseröffnung und Prüfung der Angebote lag in den Händen der Wohnbauvereinigung.

Bei der Vergabe der Leistungen waren die diesbezüglichen Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zu beachten.

Dazu sind (einige wenige) verpflichtende Vergaben enthalten aber auch eine "Empfehlung" ("sollen"), soweit als zweckmäßig die jeweils geltenden ÖNORMEN einzuhalten.

Der Ausschreibungs- und Vergabevorgang wurde daher sowohl auf Einhaltung der zwingenden Bestimmungen als auch im Sinne des Kontrollmaßstabes der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit anhand der in Frage kommenden ÖNORMEN (insbesondere der ÖNORM A 2050) geprüft.

#### \* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Hiezu wird bemerkt, daß ein Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlichen abgerechneten Leistungen und Massen große Differenzen ergab.

Die Ursachen hierfür liegen einerseits im Verhalten der Mieter, die die bei der Bedarfserhebung zunächst zugesagten Sanierungsmaßnahmen widerriefen bzw. während des Baues nachträglich Maßnahmen wünschten, andererseits aber auch in einer mangelhaften Leistungs- und Massenerfassung seitens des Wohnbau-trägers. Letztgenannter Mangel beruht sicherlich auf dem Fehlen von exakten Baubestandsplänen und einer genauen Detailplanung.

Bezüglich des Verhaltens der Mieter wäre es zweckmäßig, geeignete Vorkehrungen etwa vertraglicher Art vorzusehen, die nach gemeinsamer Festlegung des Sanierungsumfanges ein allzu willkürliches "Ein- und Aussteigen" einzelner Bewohner unmöglich macht.

Zu den Vorbemerkungen der Angebote ist auszuführen, daß sich die einzelnen Bestimmungen teilweise wiederholen bzw. widersprechen. Eine Neuregelung der Vorbemerkungen der Angebote auf Basis der neuesten gesetzlichen Grundlagen wäre dringend erforderlich.

\* Wahl der Vergebungsart

Der § 1 "Vergabe von Leistungen" der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 schreibt verpflichtend im Pkt. 4 vor, daß Leistungen nur dann mit Ausschluß der Öffentlichkeit ausgeschrieben werden können, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Millionen ohne USt nicht übersteigt (beschränkte Ausschreibung).

Diese Bestimmung wurde aufgrund der Teilung der zur gleichen Zeit und am gleichen Ort durchgeführten Sanierungsmaßnahme in 4 Förderungs- und Ausschreibungsabschnitte formal eingehalten.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch in diesem Zusammenhang die Ansicht, daß die Zusammenfassung der 4 Einzelangebote zu einem Gesamtangebot - unter Beibehaltung der Trennung der Leistungen in 4 Doppelwohnhäuser - sinnvoller und kostengünstiger gewesen wäre. Hiefür wäre jedoch eine öffentliche Ausschreibung erforderlich gewesen, die neue Firmen in den Knittelfelder Raum und somit eine "heilsame Unruhe" hinsichtlich der Preisgestaltung unter den ortsansässigen Firmen bringen hätte können.

Schon in einem früheren Prüfbericht wurde dem Wohnbauträger empfohlen, auch Firmen, die nicht ihren Firmensitz im Raum "Knittelfeld-Judenburg" haben, bei beschränkten Ausschreibungen einzuladen, um ein besseres Preis-Leistungsverhältnis zu erreichen. Sonst besteht nämlich die Gefahr, daß sich die ortsansässigen Firmen das "Bauvolumen" zu guten Preisen unter sich aufteilen.

Trotz all der bekannten Problematik der Ortsansässigkeit wird daher dem Wohnbauträger nochmals empfohlen grundsätzlich der öffentlichen Ausschreibung den Vorzug zu geben, bei beschränkter Ausschreibung zumindest aber die Einladungsliste mehr zu streuen und immer wieder neue Firmen zusätzlich zu den ortsansässigen einzuladen.

\* Mehr- und Minderleistungen

Laut den allgemeinen rechtlichen Angebotsbestimmungen der OWG stehen den Firmen für nicht zustandegekommene Arbeiten bzw. für Mehr- und Minderleistungen keine neuen Einheitspreise zu.

Diese Festlegung widerspricht nicht nur Pkt.2.9 der ÖNORM 2110 und Pkt.2.10.5.4 der ÖNORM 2060, die eine Neufestsetzung von Einheitspreisen bei erheblicher Mengenänderung (über 20 %) vorsehen, sondern stellt auch eine unbillige Härte gegenüber

den Firmen dar, da es gerade bei den Sanierungen zu enorm großen Abweichungen, die oft weit über der 50 Prozent Grenze liegen, kommt.

Bei einer exakten Kalkulation ist es aber ein wesentlicher Unterschied, ob z.B. 50 oder 20 Wohnungseingangstüren geliefert und eingebaut werden müssen. Der Wohnbauträger möge daher diese Bestimmung in den Angeboten neu überdenken.

\* Eröffnung der Angebote

\*\* Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Umschlag zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen hat.

Bereits im letzten Prüfbericht wurde dem Wohnbauträger empfohlen, ein Eingangsverzeichnis zu führen. Auch bei der gegenständlichen Prüfung muß wiederum festgestellt werden, daß kein Eingangsverzeichnis geführt wird und teilweise die Vermerke über Tag und Stunde des Einlanges auf den Angebotkuverten fehlen. Auch die fortlaufende Numerierung der Angebote, wie im Eingangsverzeichnis eingetragen, fehlt.

Nach Mitteilung der Bauvereinigung anlässlich der Schlußbesprechung wird dieser Empfehlung in der Zwischenzeit bereits nachgekommen.

\*\* Bereits im letzten Prüfbericht wurde aufgezeigt, welche Tätigkeiten eine önormgemäß durchgeführte Angebotseröffnung zu beinhalten hat und welcher Zeitaufwand hiefür erforderlich ist. Auch bei dieser Angebotseröffnung war der Zeitaufwand, den der Wohnbauträger für eine önormgemäße Angebotseröffnung aufwendete, so gering, sodaß der Schluß einer nicht önormgemäßen Eröffnung zulässig ist.

\*\* Der Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 schreibt dezidiert vor, daß die Teile der Angebote so zu kennzeichnen sind (z.B. in besonderer Weise zu lochen oder zu versiegeln), daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Hiezu muß festgestellt werden, daß lediglich die Angebote der beauftragten Firmen versiegelt wurden, während alle übrigen Angebote in keiner Weise gekennzeichnet sind. Des weiteren ist zu bemerken, daß die Kennzeichnung der Angebote bei der Angebotseröffnung unter kommissioneller Aufsicht zu erfolgen hat und nicht wie bei dieser Eröffnung erst nach Ermittlung des tatsächlichen Billigstbieters.

\* Prüfung der Angebote und Vergaben

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.34 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift (Prüfprotokoll) zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind.

Diese Bestimmung wurde ebenfalls nicht eingehalten, da nur Reihungslisten mit den geprüften Angebotsergebnissen vorliegen, die keinen Anspruch auf önormentsprechende Prüfprotokolle erheben können.

In einem solchen Prüfprotokoll hätten zum Beispiel folgende vorgefundene Angebotsmängel enthalten sein müssen:

o Angebot Fa. Stvarnik Bau, Fohnsdorf

Pos. 66.58 und 66.41; waren nicht ausgefüllt und wurden vom Prüfer auf Basis einer gleichzeitig durchgeführten Ausschreibung ausgepreist.

#### 1.4 ÜBERPRÜFUNG DER VORGESEHENEN UND TATSÄCHLICHEN GÜTEKONTROLLEN

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

- \* Kaminbefund
- \* Prüfzeugnisse über Fenster
- \* Schalltechnisches Gutachten über Wohnungseingangstüren
- \* Elektroattest.

Obwohl bei den gegenständlichen Sanierungsvorhaben keine Baubewilligungen vorliegen, ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß unabhängig von den Baubewilligungsaufgaben die oben angeführten Befunde bzw. Gutachten aus sicherheitstechnischen bzw. bauphysikalischen Gründen vorliegen müssen.

Nach Anforderung wurden diese dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellt.

#### 1.5 ÜBERPRÜFUNG DER BAUZEITPLANUNG

Allgemein stellt der Landesrechnungshof zur Bauzeitplanung folgendes fest:

Nach den einschlägigen ÖNORMEN ist es erforderlich, bereits im Leistungsverzeichnis Erfüllungszeiten anzugeben. Um diese festlegen zu können, ist eine möglichst exakte Erfassung und Beschreibung der Leistungen und sodann eine fundierte Bauzeitplanung

erforderlich. Die generelle Bauzeitplanung soll daher bereits vor dem Ausschreibungszeitpunkt vorliegen. Bis zur Vergabe ist in weiterer Folge ein detaillierter Bauzeitplan auszuarbeiten. Dieser soll dem Auftragschreiben beigelegt werden, um den Firmen rechtzeitig die Möglichkeit der firmen-internen Arbeitseinteilung zu ermöglichen.

Gerade bei einer umfassenden Sanierung, die in den meisten Fällen unter schwierigsten Umständen für die Betroffenen - Bewohnen der zu sanierenden Wohnungen durch die Mieter auch während der Sanierungsarbeiten - erfolgt, ist eine gute Bauzeitplanung besonders wichtig, um die großen Belastungen der Mieter auf ein Minimum zu reduzieren.

In einer ersten Stellungnahme wurde vom Wohnbauträger mitgeteilt, daß kein detaillierter Bauzeitplan erstellt wurde, sondern den Betroffenen lediglich die Termine über den Baubeginn bekanntgegeben wurden. Gegen Ende der Prüfung wurde dem Landesrechnungshof ein Bauzeitplan übergeben, der jedoch aufgrund der Unvollständigkeit und Ungenauigkeit nur sehr entfernt einem detaillierten Bauzeitplan entspricht.

Aufgrund der mangelhaften und ungenauen Bautagebuchführung ist es dem Landesrechnungshof nicht möglich, die Einhaltung dieser Termine bzw. die Baudauer bei den einzelnen Wohnungen zu überprüfen.

Der Bauvereinigung wird geraten, der Bauzeitplanung und der Bautagebuchführung im Interesse der betroffenen Mieter mehr Augenmerk zu widmen.

Anlässlich der Schlußbesprechung hat die Bauvereinigung zu dieser Problematik auf die Schwierigkeiten hingewiesen, eine auch nur annähernd exakte Bauzeit-

planung zu erstellen, wenn die Mieter mit den einzelnen (auch abgesprochenen) Terminen plötzlich nicht mehr einverstanden sind (Urlaub, Krankheit etc.).

Diesbezügliche Bemühungen sind auf Grund der bisherigen Erfahrungen aber bereits im Gange; jedenfalls zugesagt wurde eine bessere Dokumentation in den Bautagebüchern.



## 1.6 ÜBERPRÜFUNG DER TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

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

Gerade bei Generalsanierungen sind die Anforderungen an die Bauaufsicht hinsichtlich Flexibilität, Improvisationsfähigkeit, Organisationstalent aber auch Einfühlungsvermögen besonders hoch.

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

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

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der örtlichen Bauaufsicht auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen in den Bautagesberichten, auf schriftliche Beanstandungen und Baumängel sowie auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Die Durchsicht des Schriftverkehrs ergab, daß keine schriftlichen Mängelrügen vorliegen, obwohl im Rahmen der Überwachung der ordnungsgemäßen Herstellung des Bauwerkes die Mängel der einzelnen Firmenleistungen schriftlich aufzuzeigen sind. Daß es bei dieser Sanierung zu keinen Mängel gekommen ist, ist wohl eher unwahrscheinlich.

Kritik muß, wie schon erwähnt, auch hinsichtlich der Führung der Bautagesberichte geäußert werden.

Es mußte nämlich festgestellt werden, daß

- \* keine Materiallieferungen eingetragen sind,
- \* der Leistungsfortschritt unvollständig ist,
- \* teilweise keine Tagesberichte sondern Wochenberichte geführt werden,
- \* Güte- und Funktionskontrollen fehlen,
- \* wichtige Umstände, wie Mängel usw. nicht eingetragen sind,
- \* die am Bau tätigen Professionisten nicht angeführt sind und
- \* die Baustellenbesuche der Bauaufsicht nicht vermerkt wurden.

Hinsichtlich der Abrechnungsunterlagen muß festgestellt werden, daß die Massenberechnungen nur teilweise mit Abrechnungs- bzw. Aufmaßplänen belegt sind. Dies wird von der Bauaufsicht damit begründet, daß die Kontrollen vor Ort erfolgt sind.

Der Landesrechnungshof vertritt in diesem Zusammenhang die Ansicht, daß die Massenermittlungen grundsätzlich auf Basis von Plänen zu erstellen sind, damit diese auch zu einem späteren Zeitpunkt, ohne zeitaufwendige Aufmaßkontrollen vor Ort vornehmen zu müssen, nachvollzogen werden können.

Die Ursache für das Fehlen von Abrechnungsplänen liegt nach Meinung des Landesrechnungshofes in erster Linie darin, daß zum Planungszeitpunkt keine Anpassung der ursprünglichen Detailpläne an den derzeitigen Bestand erfolgt ist. Künftig sollen daher die vorliegenden Pläne vor Ort kontrolliert und angepaßt werden, sodann können diese als Abrechnungspläne verwendet werden.

Bei der Beurteilung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ist allerdings auch die besondere Problematik von Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen zu beachten, die bei Neubauten nicht auftritt.

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

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

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die

Bauaufsicht aufgrund zu großer Nachsichtigkeit den Firmen gegenüber ihre wichtige Funktion in manchen Bereichen (z.B. Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Massenermittlung, Prüfung von Nachtragsangeboten auf Preisbasis Hauptangebot, Regieleistungen usw.) nicht erfüllt hat.

Trotzdem muß der Bauaufsicht ein großes Engagement zugestanden werden.

Vor allem die Schlußrechnungsprüfung der ausgeschriebenen Leistungen erfolgte äußerst korrekt und gewissenhaft.

**B) QUANTITÄTSKONTROLLE**

Die stichprobenweise Prüfung bezog sich auf folgende Gewerke:

Baumeister, Dachdecker, Bauspengler, Bautischler, Schlosser, Fliesenleger, Kunststofffenster, Maler und Anstreicher, Bodenbeläge, Markisen und Minirolladen.

Um eine Übersicht zu erhalten, welche Firmen bei den jeweiligen Doppelhäusern den Zuschlag erhielten, wurde folgende Tabelle erstellt:

Gewerke	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
Baumeister	Dinhopel	Bauer	Dinhopel	Bauer
Dachdecker	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer
Bauspengler	Deschmann's Wtw.	Deschmann's Wtw.	Deschmann's W.	Deschmann's W.
Bautischler	Hickel	Kopp	Hickel	Kopp
Schlosser	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli
Fliesenleger	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig
Kunststofffenster	Sgardelli	---	---	Sgardelli
Maler/ Anstreicher	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter
Bodenbeläge	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Markisen	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Minirolladen	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Zimmermann	---	---	---	Hickel
Sanitär	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Heizungsanlage	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Elektro	Schaufler	Schaufler	Schaufler	Schaufler

2.1 BAUMEISTER

	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
Ing. BAUER	1,817.893,--	1,671.129,60	1,785.858,--	1,659.051,60
Ing. DINHOPEL	1,798.998,--	1,735.110,--	1,775.570,40	1,724.238,--
FELICE & SÖHNE	1,875.387,60	1,821.853,20	1,852.885,20	1,808.343,60
STVARNIK BAU	1,994.008,20	1,952.785,80	1,906.729,80	1,938.421,80
ZI-BAU	2,035.650,--	2,005.023,60	1,870.270,80	1,983.704,40

Billigstbieter	Ing.Dinhopel	Ing.Bauer	Ing.Dinhopel	Ing.Bauer
Differenz zum Zweitbieter	1,1 %	3,8 %	0,6 %	3,9 %
Beauftragte Firma	Ing.Dinhopel	Ing.Bauer	Ing.Dinhopel	Ing.Bauer
Zuschlagserteilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftragssumme	1,798.998,--	1,671.130,--	1,775.570,--	1,659.052,--
Schlutzrechnungssumme ungeprüft	1,765.122,06	1,507.668,--	1,597.540,92	1,554.007,--
Schlutzrechnungssumme geprüft	1,688.774,--	1,524.515,--	1,559.956,--	1,541.892,--

Dieser Tabelle ist schon zu entnehmen, daß es zu nicht tolerierbaren Abweichungen zwischen den Auftrags- und Abrechnungssummen gekommen ist. Ein genauer Vergleich der ausgeschriebenen und tatsächlich abgerechneten Leistungspositionen bzw. Massen bestätigt dies.

Der Grund liegt in der mangelnden Detailplanung. Der Wohnbauträger verabsäumte es einerseits die vorhandenen Detailpläne aus dem Jahr 1958 dem tatsächlichen Istzustand anzupassen und andererseits den genauen Sanierungsbedarf zu erheben. Die Bauvereinigung hat vielmehr einen maximalen Leistungsumfang der Ausschreibung zugrundegelegt, der im Zuge des Baugeschehens auf den notwendigen und erforderlichen Bedarf reduziert wurde.

Aufgrund der vorgefundenen Abweichungen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsleistungen wurden die ausgeschriebenen Leistungspositionen mit den jeweiligen Abrechnungsmassen und den Preisen des Zweitbieters durchgerechnet, da es bekanntlich bei großen Massendifferenzen bzw. zahlreichen Entfall von Leistungspositionen zu Bieterreihungsstürzen kommen kann.

Bei den Doppelhäusern 25/27, 30/32 und 34/36 traf diese Erfahrung nicht zu, jedoch beim Haus 21/23 kam es zu einem Bieterreihungssturz, d.h., daß aufgrund der Abrechnungspositionen und Massen nicht der Angebotbilligstbieter (Fa. Ing. Dinhopel) sondern der Zweitbieter (Fa. Bauer) eigentlicher Billigstbieter ist. Der Unterschied beträgt rund 2,9 % bzw. rd. S 37.000,- (ohne USt).

Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, die Leistungspositionen und Massen sorgfältiger und genauer zu erfassen bzw. zu berechnen.

Die Überprüfung der in den Schlußrechnungen verrechneten Leistungen und Massen ergab soweit nachvollziehbar keine Mängel.

Weiters kann festgestellt werden, daß es fast zu keinen Nachtragsangeboten gekommen ist, da fast alle nicht im Angebot enthaltenen Leistungen in Regie ausgeführt wurden. Diese bewegen sich zwischen 5 % und 7 % der Abrechnungssumme.

Trotz dieses für Sanierungen niedrigen Prozentsatzes wären manche Regieleistungen auf Basis von Nachtragsleistungen abzurechnen gewesen, da sie kalkulierbar und vorhersehbar waren.

Künftig sollten solche Leistungen auf Basis von Nachtragsangeboten abgewickelt werden.



2.2 DACHDECKER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
ETSCHMEYER	58.719,--	58.719,--	58.719,--	228.184,80
STROHMAYER	61.995,--	61.995,--	61.995,--	237.386,40
WALLNER	62.136,--	62.136,--	62.136,--	240.780,--

Billigstbieter	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer
Differenz zum Zweitbieter	5,6 %	5,6 %	5,6 %	4,0 %
Besttragte Firma	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer	Etschmeyer
Zuschlagserteilung	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991
Auftragssumme	58.719,--	58.719,--	58.719,--	228.185,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	61.596,96	59.640,68	59.935,18	195.950,71
Schlußrechnungssumme geprüft	61.596,96	59.640,68	58.441,57	176.133,26

Diese Aufstellung zeigt, daß es bei den Häusern 21/23, 25/27 und 30/32 zu keinen großen Abweichungen zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme gekommen ist, jedoch bei Haus 34/36 eine diesbezügliche Differenz von S 52.051,74, das sind rund 23 %, besteht.

Die stichprobenweise Schlußrechnungsprüfung bezieht sich daher auf das Doppelhaus 34/36.

Der Grund für den Unterschied zwischen den ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungen liegt im Wegfall der Position 03 "Dachumdeckung" der alten Dachflächen und der Position 04 "Beidecken bei Dachfenstern". Anstelle der kompletten Dachumdeckung wurden lediglich die kaputten Dachziegel ausgetauscht, da laut Aussage der örtlichen Bauaufsicht bei der Dachumdeckung in vielen Fällen so viele Dachziegel zu Bruch gehen, daß eine komplette Dachneudeckung langfristig gesehen wirtschaftlicher ist.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

2.3 BAUSPENGLER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
DESCHMANN'S WTW.	152.268,--	142.872,--	117.636,--	118.044,--
HOPF	171.525,60	158.421,60	132.660,--	130.963,20
WALLNER	316.585,20	277.005,60	263.311,20	216.091,20
LINDHEIM	344.076,--	300.102,--	286.128,--	236.400,--

Billigstbieter	Deschmann's Wtw.	Deschmann's Wtw.	Deschmann's Wtw.	Deschmann's Wtw.
Differenz zum Zweitbieter	12,6 %	10,9 %	12,8 %	10,9 %
<del>Beauftragte</del> Firma	Deschm.Wtw.	Deschm.Wtw.	Deschm.Wtw.	Deschm.Wtw.
Zuschlagser- teilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftrags- summe	152.268,--	142.872,--	117.636,--	118.044,--
<del>Schlußrech-</del> nungssumme ungeprüft	67.040,65	92.484,97	75.121,93	90.030,02
Schlußrech- nungssumme geprüft	67.040,65	92.484,97	75.122,--	90.030,--

Dieser Tabelle ist zu entnehmen, daß es bei allen vier Doppelhäusern zur beachtlichen Abweichung zwischen den Auftrags- und Abrechnungsbeträgen gekommen ist.

Haus 21/23:	S 85.227,35	=	56 %
Haus 25/27:	S 50.387,03	=	35 %
Haus 30/32:	S 42.514,--	=	36 %
Haus 34/36:	S 28.014,--	=	24 %

Die stichprobenweise Prüfung der verrechneten Massen und Leistungen bezieht sich bei diesem Gewerke auf das Doppelhaus 21/23.

Obwohl vor der Ausschreibung eine Besichtigung der Sanierungsobjekte seitens der örtlichen Bauaufsicht erfolgt ist, kam es zu großen Massenabweichungen durch den totalen Entfall der Positionen 01 "Hängerrinnen", 11 "Saumbleche", 13 "Kamineinfassungen" und der daraus resultierenden Massenminderung bei der Position 15 "Streichen von Blechteilen".

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

2.4 BAUTISCHLER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
Ing. HICKEL	1,692.624,--	874.056,--	1,682.568,--	874.056,--
G. KOPP	1,742.958,--	868.736,40	1,728.231,60	868.736,40
Ing. EHRENREICH	1,754.555,--	963.580,--	1,746.844,--	963.580,--
MITTEREGGER	1,773.793,20	948.732,--	1,753.791,60	948.732,--
HAMMER	1,781.487,60	962.181,60	1,785.243,60	962.181,60

Billigstbieter	Ing.Hickel	G.Kopp	Ing.Hickel	G.Kopp
Differenz zum Zweitbieter	3,0 %	0,6 %	2,7 %	0,6 %
Beauftragte Firma	Ing.Hickel	G.Kopp	Ing.Hickel	G.Kopp
Zuschlagserteilung	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991
Auftragssumme	1,692.624,--	868.736,--	1,682.568,--	868.736,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	1,328.408,40	641.611,--	971.907,60	588.324,--
Schlußrechnungssumme geprüft	1,328.408,40	638.861,--	965.884,--	578.908,--

Die stichprobenweise Prüfung betrifft das Doppelhaus 30/32.

Dieser o.a. Tabelle ist zu entnehmen, daß zwischen der Ausschreibungs- und Abrechnungssumme eine beachtliche Differenz von S 716.684,--, d.s. rd. 43 % des Auftrages, besteht.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Pos. 01	"Wohnungseingangstüren":	ca. S 86.000,--
Pos. 02	"Wohnungsinrentüren":	ca. S 228.000,--
Pos. 03	und	
04	"Rohrabdeckungen":	ca. S 111.000,--
Pos. 05	"Fenster":	ca. S 291.000,--

Anhand der Ausschreibungsmassen kann der Schluß gezogen werden, daß die Bauvereinigung, ohne auf den tatsächlichen Bedarf Rücksicht zu nehmen, offenbar der Einfachheit halber sämtliche mögliche Leistungen ausgeschrieben hat.

Dies widerspricht nicht nur den Grundsätzen der Professionalität, sondern stellt auch eine Nichtbeachtung des Punktes 2.2 "Vorarbeiten für die Ausschreibung" der ÖNORM A 2050 dar.

Des weiteren ist auszuführen, daß der Pkt.B 2.b der Vorbemerkungen des Angebotes, wonach für nicht zustandegewordene Arbeiten dem Auftragnehmer kein Ersatzanspruch zusteht, eine unbillige Härte gegenüber den Firmen darstellt. Um zu wissen, daß für eine Kalkulation die Menge der ausgeschriebenen Leistungen von großer Bedeutung ist, muß man kein Fachmann sein bzw. die Kalkulationsfibeln des Hochbaues studiert haben.

Es ist daher unverständlich, daß Fachleute der Erfassung der Ausschreibungsmengen derart wenig Bedeutung schenken.

Diese Art der Mengenerfassung muß daher mit Nachdruck kritisiert werden.

Des weiteren ist nach Durchsicht der Schlußrechnung festzustellen, daß bei etlichen Mietern nicht die ausgeschriebenen Türen, sondern Sonderwünsche zur Ausführung gelangten.

Dies begründeten die Mieter damit, daß bei den Mieterbesprechungen seitens der Wohnbauvereinigung mitgeteilt worden ist, daß sie bei den Firmen ihre Sonderwünsche bekanntgeben können und diese auch gefördert werden.

Diese Sonderwünsche waren daher in der dem Landesrechnungshof übermittelten vorläufigen Endabrechnung enthalten. Der Wohnbauträger wurde daraufhin aufmerksam gemacht, daß seitens des Förderungsgebers gemäß den Grundsätzen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes lediglich eine Normal- und keine Sonderausstattung gefördert wird.

Als Beispiele für die in der Abrechnung vorgefundenen Sonderwünsche werden das Liefern von Rundbodenzargen samt Türen zum Preis von S 14.600,-- (die ausgeschriebene Normalzarge samt Türe kostet S 5.510,-- ) bzw. Rundbogenverkleidungen (S 7.315,-- je Stück) und der Einbau von einer zweiten Wohnungseingangstüre zur bestehenden Türe in Höhe von S 12.150,-- aufgezeigt.

Des weiteren sind sämtliche Aufzahlungen für Einzelnachbestellungen bzw. Beizzuschlag/Mindermenge aus der Abrechnung herauszunehmen, da es bei einer ordentlichen Bestandsaufnahme und Verpflichtung der Mieter bei den von ihnen bestellten Waren zu bleiben zu diesen Mehrverrechnungen nicht gekommen wäre.

Bezüglich der Preisgestaltung bei den Sonderwünschen ist festzustellen, daß diese auf der Bruttopreislise, d.h. ohne Rabatt, basiert, obwohl - laut Aussage Bm. Matthias Gruber - die Abwicklung der Sonderwünsche vom Wohnbauträger deshalb vorgenommen worden ist, um günstige Preise zu erzielen. Bei Bruttolistenpreisen ist dieser Effekt wohl nicht erreicht, zumal in der Regel jede Privatperson auf Anfrage Nachlässe auf Bruttolistenpreise erhält.

Die bei den Bautischlerarbeiten getroffenen Feststellungen hinsichtlich der Sonderwünsche treffen auch für die Fliesenleger- und Bodenbelägearbeiten zu.

Vom Wohnbauträger wurde zugesichert, daß die Sonderwünsche der Mieter aus der Endabrechnung herausgenommen werden, sodaß der Rechtsabteilung 14 eine in dieser Hinsicht berichtigte Endabrechnung vorgelegt werden wird.

Da nach § 3 Abs.2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden darf, wenn es in normaler Ausstattung errichtet wird, wäre mit dieser Maßnahme der gesetzlichen Bestimmung Genüge getan.

Die durch die Sonderausstattung gegenüber der Normalausstattung entstandenen Mehrkosten wären von den Mietern allein zu tragen, was in der Regel auch recht und billig ist. In diesem konkreten Fall wurden die Mieter von der Bauvereinigung aber dahingehend falsch informiert, daß die Mehrkosten der Sonderausstattungen ebenfalls gefördert würden.

Es muß daher davon ausgegangen werden, daß Sonderwünsche, die ansonsten nicht geäußert worden wären, erst durch diese Fehlinformation "provoziert" worden sind. Den betroffenen Mietern würde daher dadurch, daß sie auf die (falsche) Information der Bauvereinigung vertrauten, insofern ein Schaden entstehen, als sie nunmehr für jene Mehrkosten aufkommen müßten, die sich in jedem Einzelfall aus dem Unterschied zwischen den Kosten mit Förderung und den Kosten ohne Förderung - also der Finanzierung durch den Mieter allein - ergeben.

Da sie sich bei gegebener Sachlage zurecht auf die Auskunft der BV verlassen durften, wird diese für die Folgen ihrer Fehlinformation zu haften haben.



Die BV hat auf Vorhalt durch den Landesrechnungshof diese Situation offenbar auch richtig erkannt und die Absicht bekundet, die den Mietern entstehenden Mehrkosten durch den Einsatz von Eigenmittel, verzinst mit 4,5 %, abzudecken.

Es wird allerdings Sache der BV sein, ein diesbezügliches Einvernehmen mit den betroffenen Mietern zu suchen.

Im übrigen hat eine Einschau in bereits der Rechtsabteilung 14 vorgelegten bzw. von dieser überprüften Endabrechnungen ergeben, daß diese geschilderte Vorgangsweise bereits seit längerem - allerdings nicht so krass wie im gegenständlichen Fall - praktiziert wurde.

Bezüglich des Leistungsverzeichnisses muß folgendes ausgeführt werden:

In den Vorbemerkungen wird im Punkt 3 "Einbau" festgelegt, daß das Versetzen aller Fenster- und raumhohen Balkontüren in die verputzte Leibung bzw. in den vorhandenen Stock in die Einheitspreise einzurechnen ist. Im weiteren wird der Einbau genau beschrieben.

Die Leistungsbeschreibungen der Positionen 5-19 betreffen nur das Liefern der Fenster, die Positionen 20 a-m jedoch das Herausnehmen der alten Fensterstöcke und den Einbau der neuen Fenster. Durch diese Ausschreibungstextierung kommt eindeutig zum Ausdruck, daß der Einbau der neuen Fenster einerseits in die Einheitspreise einzukalkulieren und andererseits in eigens dafür vorgesehenen Positionen abzurechnen war, d.h., daß es zu einer doppelten Verrechnung von ein und derselben Leistung kommen kann. Ob tatsächlich eine Doppelverrechnung vorliegt, konnte nicht geklärt werden, da die Kalkulationsunterlagen der Firma nicht vorlagen.

Der Wohnbauträger wird darauf aufmerksam gemacht, bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse mehr Sorgfalt walten zu lassen.

Die Überprüfung ergab des weiteren, daß bei etlichen Wohnungen auf Wunsch der Mieter anstelle der ausgeschriebenen Holzfenster Kunststoffenster eingebaut wurden.

Hiezu wird bemerkt, daß der Wohnbauträger zum Ausschreibungszeitpunkt vorsah, bei den Häusern 21/23 und 30/32 Holzfenster und bei den Häusern 25/27 und 34/36 Kunststoffenster einzubauen. In diesem Sinne wurde auch der Auftrag erteilt.

Während der Bauphase wurde jedoch durch allzugroße Nachgiebigkeit den Wünschen der Mieter entsprochen.

Bei einer Einschaltung der Baubehörde wäre es zu dieser unterschiedlichen Fassadengestaltung mit Sicherheit nicht gekommen, da die Baubehörde gemäß den Bauvorschriften für das Land Steiermark auf die einheitliche äußere Gestaltung der Bauten zu achten hat.

Der Auftrag, anstelle der Holzfenster die gewünschten Kunststoffenster einzubauen, erging an die Fa.Hickel auf Preisbasis des von ihr zur Ausschreibung "Kunststoffenster" abgegebenen Angebotes zum Haus 25/27.

Bei dieser Ausschreibung (siehe Seite 61) war die Fa.Hickel jedoch nur Drittbietler, d.h. daß der Auftrag nicht zu den Bestbieterpreisen erfolgt ist.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hätten diese Leistungen an den Billigstbieter, die Firma Sgardelli, vergeben werden müssen, bzw. hätte der Auftrag an die Firma Hickel nur zu den Preisen des Billigstbieters erfolgen dürfen.

Obwohl sich der finanzielle Schaden in Grenzen hält, muß die geschilderte Vorgangsweise grundsätzlich als eine Fehlvergabe aufgezeigt werden.

2.5 SCHLOSSER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
SGARDELLI	79.656,--	79.656,--	63.672,--	63.672,--
SEIDL	82.200,--	82.200,--	65.880,--	65.880,--
PRESSLER	90.360,--	90.360,--	70.560,--	70.560,--

Billigstbieter	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli
Differenz zum Zweitbieter	3,2 %	3,2 %	3,5 %	3,5 %
Beauftragte Firma	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli
Zuschlagserteilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftragssumme	79.656,--	79.656,--	63.672,--	63.672,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	70.392,--	71.904,--	62.832,--	71.904,--
Schlußrechnungssumme geprüft	70.392,--	71.904,--	62.832,--	71.904,--

Die stichprobenweise Prüfung der Massenabrechnung betraf das Doppelhaus 25/27.

Bei den Schlosserarbeiten ist - wie die Aufstellung zeigt - keine große Abweichung zwischen den ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungen festzustellen. Auch die Schlußrechnungsprüfung ist korrekt erfolgt.

2.6 FLIESENLEGER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
OBERLASSNIG	573.462,--	507.580,80	556.852,80	507.580,80
ROTHSCHÄDL	610.905,60	540.561,60	592.677,60	540.561,60
KRENN	622.509,60	550.734,--	603.870,--	550.734,--

Billigstbieter	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig
Differenz zum Zweitbieter	6,5 %	6,5 %	6,4 %	6,5 %
Beauftragte Firma	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig
Zuschlagserteilung	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991
Auftragssumme	573.462,--	507.581,--	556.853,--	507.581,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	643.311,--	514.740,--	590.661,--	486.141,--
Schlußrechnungssumme geprüft	639.968,--	509.574,--	581.309,--	476.924,--

Die stichprobenweise Prüfung umfaßt das Doppelhaus 21/23.

Auch bei den Fliesenlegerarbeiten gibt es einen nennenswerten Unterschied zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme. Diesmal handelt es sich jedoch um eine Erhöhung des Auftrages im Ausmaß von S 66.506,--, d.s. 12 % der Auftragssumme.

Die Auftragsüberschreitung ist damit zu begründen, daß sämtliche Sonderwünsche der Mieter, wie Aufzahlung für teurere Fliesen, Bordüren usw., in der Schlußrechnung enthalten sind.

Dies entspricht, wie bei den Bautischler-Beschlagschlosserarbeiten bereits ausgeführt, nicht den Förderungsbestimmungen, da nur eine Standardausstattung förderbar ist.

Seitens der Geschäftsführung der Wohnbauvereinigung wurde mitgeteilt, daß die Sonderwünsche aus der vorläufigen Endabrechnung herausgenommen und nunmehr direkt mit den Mietern verrechnet werden.

Die Überprüfung der verrechneten Massen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Bezüglich der Preisgestaltung bei den Sonderwünschen gelten ebenfalls die bei den Bautischlerarbeiten ausgeführten Feststellungen.

2.7 KUNSTSTOFFFENSTER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
SGARDELLI	--	629.515,20	--	629.515,20
PRESSLER	--	647.726,40	--	647.726,40
Ing.HICKEL	--	657.648,--	--	657.648,--

Billigstbieter	--	Sgardelli	--	Sgardelli
Differenz zum Zweitbieter	--	2,9 %	--	2,9 %
Beauftragte Firma	--	Sgardelli	--	Sgardelli
Zuschlags- erteilung	--	15.2.1991	--	15.2.1991
Auftrags- summe	--	629.515,--	--	629.515,--
Schl. rech- nungssumme ungeprüft	--	487.964,40	--	580.731,60
Schl. rech- nungssumme geprüft	--	488.180,--	--	580.731,--

Die stichprobenweise Prüfung betrifft das Doppelhaus 25/27.

Der Aufstellung ist zu entnehmen, daß zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme eine Differenz von S 141.335,-- besteht. Dies sind rd. 23 % des Auftragsvolumens.

Die Ursache für diese beträchtliche Massenreduzierung liegt darin, daß einige Wohnungen bereits vor der beabsichtigten Generalsanierung auf Veranlassung der Mieter mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet wurden. Obwohl der Wohnbauvereinigung dies bekannt war, wurde die Erneuerung aller Fenster des Doppelhauses ausgeschrieben. Dies widerspricht der ÖNORM A 2050 (Pkt.1.41), wonach Leistungen nur dann auszuschreiben sind, wenn eine Vergabe beabsichtigt ist.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab keine Mängel.

2.8 MALER UND ANSTREICHER

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
RUPRECHTER	374.766,--	336.654,--	378.894,--	333.066,--
TSCHELIESNIG	386.934,--	348.258,--	389.682,--	343.782,--
GRASSER	416.046,--	376.740,--	419.527,20	372.318,--

Billigstbieter	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter
Differenz zum Zweitbieter	3,2 %	3,4 %	2,8 %	3,2 %
Beauftragte Firma	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter	Ruprechter
Zuschlags- erteilung	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991
Auftrags- summe	374.766,--	336.654,--	378.894,--	333.066,--
Schlußrech- nungssumme ungeprüft	288.993,59	235.259,47	408.425,70	277.099,39
Schlußrech- nungssumme geprüft	290.870,--	247.403,--	408.418,--	277.099,39

Die stichprobenweise Prüfung betrifft das Doppelhaus 25/27.

Auch bei diesem Gewerke kam es zu großen Differenzen zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme. Diese beträgt S 89.251,--, d.s. rd. 27 % der Auftragssumme.



Die Abweichung rührt hauptsächlich von den Positionen 13 und 14 (Vorbehandlung und Leimfarbenmalerei von Decken und Wänden in den Wohnungen) her.

In Kenntnis der Problematik hinsichtlich der Leistungserfassung bei den Maler- und Anstreicherarbeiten wird bei diesem Gewerke keine Kritik hinsichtlich der ungenauen Massenerfassung geübt.

Die Schlußrechnungsprüfung ergab, soweit überprüfbar, keine nennenswerten Abrechnungsmängel.

2.9 BODENBELÄGE

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
KLETZL	476.172,--	476.172,--	476.172,--	476.172,--
GAISHÜTTNER	497.296,80	497.296,80	497.296,80	497.296,80
BUCHSBAUM	510.818,40	510.818,40	510.818,40	510.818,40

Billigstbieter	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Differenz zum Zweitbieter	4,4 %	4,4 %	4,4 %	4,4 %
Beauftragte Firma	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Zuschlagserteilung	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991	15.2.1991
Auftragssumme	476.172,--	476.172,--	476.172,--	476.172,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	208.480,--	159.045,--	290.910,--	274.787,--
Schlußrechnungssumme geprüft	208.480,--	159.045,--	290.037,--	274.787,--

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte beim gegenständlichen Gewerke das Doppelhaus 21/23.

Wie dieser Tabelle zu entnehmen ist, kam es hier wiederum zu beachtlichen Abweichungen zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsbetrag. Dieser beträgt beim Doppelhaus 21/23 S 267.692,-, d.s. rund 56 % der Auftragssumme.

Des weiteren ist festzustellen, daß die wenigsten Mieter den ausgeschriebenen Bodenbelag "Novilon Viva" angenommen haben sondern ihre Bedürfnisse durch Sonderwünsche abgedeckt haben.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des Landesrechnungshofes bei den Bautischler-Beschlagsschlosserarbeiten hingewiesen.

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

Hinsichtlich der Preisgestaltung bei den Sonderwünschen gelten die bei den Bautischlerarbeiten ausgeführten Feststellungen.

2.10 MARKISEN

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
KLETZL	44.741,--	44.741,--	44.741,--	44.741,--
GAISHÜTTNER	46.512,--	46.512,--	46.512,--	46.512,--
BUCHSBAUM	47.904,--	47.904,--	47.904,--	47.904,--

Billigstbieter	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Differenz zum Zweitbieter	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Beauftragte Firma	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Zuschlagserteilung	15.5.1991	15.5.1991	15.5.1991	15.5.1991
Auftragssumme	44.741,--	44.741,--	44.741,--	44.741,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	44.740,80	33.555,60	22.370,40	44.740,80
Schlußrechnungssumme geprüft	44.740,80	33.555,60	22.370,40	44.740,80

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte das Doppelhaus 30/32.

Auch bei der Lieferung und Montage der Markisen gibt es beträchtliche Abweichungen zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsvolumen. Beim Haus 30/32 beträgt diese S 22.100,60, d.s. rd. 45 % des Auftrages. Hiezu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß eine exakte Massenerfassung vor der Ausschreibung trotz des wankelmütigen Verhaltens mancher Mieter möglich gewesen wäre. Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab, daß keine Fehlverrechnungen vorliegen.

2.11. MINIROLLADEN

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
KLETZL	260.678,--	269.563,--	249.792,--	269.563,--
GAISHÜTTNER	269.793,60	280.288,80	259.780,80	280.288,80
BUCHSBAUm	278.896,80	288.412,80	267.249,60	288.429,60

Billigstbieter	Keltzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Differenz zum Zweitbieter	3,5 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Beauftragte Firma	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl
Zuschlagserteilung	15.5.1991	15.5.1991	15.5.1991	15.5.191
Auftragssumme	260.678,--	269.563,--	249.792,--	269.563,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	224.386,--	259.796,--	77.241,60	220.900,32
Schlußrechnungssumme geprüft	224.141,--	248.665,--	84.698,40	219.865,34

Die stichprobenweise Prüfung betraf das Doppelhaus 30/32.

Auch bei dieser Leistungsgruppe gab es gravierende Unterschiede zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme. Diese beträgt S 165.093,60, d.s. ca. 66 % des Auftrages. Hiezu ist festzustellen, daß anstelle der ausgeschriebenen Minirolladen größtenteils Jalousien ausgeführt wurden. Hinsichtlich der Leistungserfassung gilt die bereits beim Pkt. 2.10(Markisen) abgegebene Stellungnahme des Landesrechnungshofes.

Die Prüfung der Schlußrechnung ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

### C) HAUSTECHNIK

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

- Heizungs-,
- Sanitärinstallations- und
- Elektroinstallationsarbeiten.

#### 3.1 Planung und Ausschreibung

Die Planung und Ausschreibung wurde Sonderfachleuten (Technische Büros) übertragen.

Das Honorar für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten wurde nach dem bestehenden Rahmenvertrag (Stand 1. Juli 1988) zwischen dem elektrotechnischen Planungsbüro und dem Wohnbauträger abgerechnet. Diesem Rahmenvertrag ist zu entnehmen, daß verschiedene Teilleistungsfaktoren in vermindelter Form zur Berechnung des Gesamthonorars herangezogen wurden. Außerdem ist dem Vertrag zu entnehmen, daß nach abgeschlossenen Verhandlungen für Planungsleistungen noch zusätzlich ein Genossenschaftsnachlaß vereinbart wurde.

Die so ausgehandelten nicht unbeträchtlichen Nachlässe auf die offiziellen Honorarrichtlinien, beinhalten nach Ansicht des Landesrechnungshofes u.a. auch die "honorarbeeinflussende Faktoren", wie z.B. den Abschlag für mehrere gleiche bzw. gleichartige Werke (wie dies auch beim gegenständlichen Prüfobjekt zutrifft).

In Summe gesehen wurde für die Elektroprojektierung S 155.636,-- (zuzügl.USt) bezahlt (rückgerechnet bedeutet dies ca. 4,6 % der Bestbieterangebotssumme).

Im Hinblick darauf, daß die Leistung, wie im Bericht noch später erwähnt wird, ordnungsgemäß erbracht wurde, erachtet der Landesrechnungshof diese Kosten als angemessen.

Über die Projektierung der Heizungs- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten wurde mit einem Technischen Büro aus Knittelfeld eine Honorarvereinbarung gemäß "Gebührenordnung für Technische Büros" getroffen. Dieser Vereinbarung ist zu entnehmen, daß folgende Teilleistungsfaktoren vereinbart wurden:

2.4.1.1	Vorentwurf	0,15
2.4.1.3	Entwurf	0,25
2.4.1.6	Montagepläne	0,40
2.4.1.7	Ausschreibung	0,10
2.4.2.6	Bestandsaufnahme	<u>ohne Berechnung</u>
		0,90
		====

Ein Nachlaß außer der kostenlosen Bestandsaufnahme wurde nicht vereinbart (wie im Bericht noch später erwähnt, wurde eine solche Bestandsaufnahme auch nicht durchgeführt, bzw. ist eine solche den Akten nicht zu entnehmen).

In Summe gesehen wurde für die Projektierung der gesamten Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ein Honorar von S 458.590,-- (zuzügl.USt) überwiesen. Dies bedeutet rückgerechnet einen Prozentsatz - je nach Haus und Professionistenleistung unterschiedlich - zwischen 6,7 und 7,6 % der Bestbieterangebotssumme. Außerdem wurden die sogenannten "Wärmeverlustanalysen" pro Haus extra vergütet. Die Vergütung dafür beträgt S 111.840,-- (zuzügl.USt).

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wurde bei der Abrechnung dieser Leistungen der "honorarbeeinflussende Faktor" (Honorarrichtlinien 3.2.3 - "mehrere Werke") nicht berücksichtigt.

Insbesondere die Häuser 25/27 und 34/36 stellen nach Ansicht des Landesrechnungshofes "weitere gleichartige Werke" dar und hätte zu beträchtlichen Abschlägen (Nachlässen) beim Honorar führen müssen.

Die unterlassene Korrektur bzw. das Nichtprüfen der vorgelegten Rechnung durch den Wohnbauträger muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

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

Weiters kann hervorgehoben werden, daß bei den Ausschreibungen der Elektroinstallationsarbeiten Plankopien (Installationspläne für die einzelnen Wohnungen bzw. für den Allgemeinbereich, Stromlaufpläne für Wohnungs- und Allgemeinverteiler) der Ausschreibung beigelegt wurden.

Geringfügige Kritik muß hinsichtlich der Ausschreibungen der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten geäußert werden, da bei etlichen ausgeschriebenen Fabrikaten (z.B. bei den Schaltschränken und Regelungen, bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen, bei der Wasser-, Filter- und Dosieranlage etc.) die Zusätze "oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." vergessen wurde.



Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Zu den Planungen ist generell weiters festzuhalten, daß für alle Wohnungen eine komplette Grundausstattungs-erneuerung ausgeschrieben wurde. Dies gilt sowohl für die Elektroinstallationsarbeiten als auch für die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten, unabhängig davon, ob einzelne Wohnungen bereits von ihren derzeitigen Mietern zwischenzeitlich renoviert (z.B. Heizungseinbau) wurden. Eine genaue Detaillierung, in welchen Wohnungen welche Arbeiten in welchem Umfang notwendig sind, wurde vor dem Verfassen der Ausschreibungen nicht durchgeführt.

Die ungenügende diesbezügliche Vorgabe der Wohnbauvereinigung an den Fachplaner muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

Dem Landesrechnungshof ist klar, daß die exakte Erfassung aller äußeren Umstände bei Sanierungen äußerst schwierig ist, er ist jedoch der Meinung, daß vorab schon prinzipiell geklärt werden müßte, ob in einer bestimmten Wohnung bestimmte Arbeiten überhaupt durchgeführt werden (z.B. keine Heizungsinstallation, da eine relativ neue E-Heizung besteht etc.). Insbesondere auch deshalb, weil es in der ÖNORM A 2050 unter Punkt 1,41 "Grundsätzliches" heißt,

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

Wie im Bericht noch detailliert angeführt wird, wurden vor allem bei den Sanitärinstallationsarbeiten in etlichen Wohnungen verschiedene Leistungen nicht ausgeführt, da diese bereits vorhanden waren (z.B. vorhandene Elektroheizungen etc). Der im Ausschreibungswege erzielte sogenannte "Preispolster" diente dazu, andere Wohnungen mit Sanitäreinrichtungsgegenständen auszustatten (Sonderausstattungen), die nach Ansicht des Landesrechnungshofes gemäß den Grundsätzen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 nicht förderbar sind (§ 3 Abs.2).

Im einzelnen wird darauf im folgenden Abschnitt "Ausführung der Arbeiten und Abrechnung" eingegangen.

Positiv kann festgehalten werden, daß sowohl die Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten als auch die Ausschreibungen der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten in der Material- und Geräteauswahl die gemäß Wohnbauförderungsgrundsätzen vorgesehene einfache und kostensparende Ausführung aufweisen.

Zu den Vergaben selbst wird festgehalten, daß die im Bericht unter Punkt 1.3 "Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges" getroffenen Feststellungen (Kritikpunkte) auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen (sowohl für die Elektroinstallations-, als auch die Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten wurden jeweils hausweise getrennte beschränkte Ausschreibungen verfaßt). Die Eröffnung und Kennzeichnung der Angebote muß auch für den haustechnischen Bereich kritisiert werden.

Auch im haustechnischen Bereich trifft die Kritik der fehlenden formellen Erfordernisse, wie der

fehlenden Kennzeichnung bzw. Versiegelung der Angebote (ausgenommen die der beauftragten Firmen), zu.

### **3.2 VERGABEN**

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

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt.4.34 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift (Prüfprotokoll) zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind. Diese Bestimmung wurde nicht eingehalten. Es sind lediglich Reihungslisten mit den geprüften Angebotsergebnissen vorhanden, diese Reihungslisten entsprechen nicht den Anforderungen eines ordnungsgemäßen Prüfprotokolls.

Ein ordnungsgemäßes Prüfprotokoll hätte beispielsweise auch einen Preisspiegel enthalten müssen.

Eine kritische Betrachtung der Angebote der Elektroinstallationsarbeiten u.a. mit Hilfe eines Preisspiegels hätte z.B. erkennen lassen, daß ein Sprung in der Kalkulation sowohl bei der billigstbietenden, beauftragten als auch bei der zweitbietenden Firma vorhanden ist. So wurde bei den Positionen 3.01.02 B und 3.01.03 B (jeweils Bezug von bestehendem Installationsrohr mit  $3 \times Y_e 1,5 \text{ mm}^2$  in einer Länge von 3,5 m) einmal ein Einheitspreis von S 135,--, einmal von S 175,-- vom Billigstbieter angeboten. Diese Positionen wurden vom Zweitbieter mit S 140,-- und S 180,-- angeboten.

Unter Berücksichtigung der "Kalkulationstabellen für Elektroanlagen", herausgegeben von der Bundesinnung, sowie der "Bauzeitenliste für Elektroinstallateure", herausgegeben vom Landesinnungsverband für das bayrische Elektrohandwerk, erscheint dem Landesrechnungshof dieser Kalkulationssprung kalkulatorisch nicht begründet.

Die bei den Elektroinstallationsarbeiten auf Seite 22 und 23 vom Anbieter abzugebende Produktdeklaration ist sowohl bei der beauftragten Firma als auch bei der nichtbeauftragten Firma in der Fabrikatangabe völlig ident.

Dies hätte bei einer ordnungsgemäßen fachkundigen Prüfung erkannt werden müssen. Aus Gründen der vorangeführten zwei Punkte sowie einer unterbliebenen Aufklärung bzw. der unterbliebenen weiteren intensiven Prüfung hält es der Landesrechnungshof nicht für gänzlich ausgeschlossen, daß zwischen den anbietenden beiden Firmen Preisabsprachen stattgefunden haben.

### 3.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Vorab werden die Elektroinstallations-, Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten auftrags- und abrechnungssummenmäßig wie nachstehend dargestellt:

Elektroinstallationsarbeiten

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
Schaufler	895.126,--	910.954,--	901.056,--	911.073,60
Köffel	948.653,--	965.292,--	952.267,20	961.956,--
Winter u. Strutz	-----	N I C H T	A N G E B O	T E N -----

Billigstbieter				
Differenz zum Zweitbieter	5,9 %	5,9 %	5,7 %	5,6 %
Beauftragte Firma	Schaufler	Schaufler	Schaufler	Schaufler
Zuschlagserteilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftragssumme	895.126,--	910.954,--	901.056,--	911.074,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	845.244,--	820.630,80	734.203,20	791.496,--
Schlußrechnungssumme geprüft	828.310,94	786.285,60	702.912,--	763.594,80

Sanitärinstallationsarbeiten

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
HOPF	1,010.521,20	1,020.934,80	1,076.001,60	1,020.934,80
DESCHMANN	1,061.124,--	1,065.937,20	1,126.100,40	1,065.937,20
MOSSHAMMER	1,072.626,--	1,077.018,--	1,133.404,80	1,077.018,--
ZEIRINGER	1,081.122,--	1,085.068,80	1,145.186,40	1,085.068,80
KAIL	1,146.552,--	1,155.273,60	1,215.396,--	1,155.273,60

Billigstbieter				
Differenz zum Zweitbieter	5,00 %	4,40 %	4,65 %	4,40 %
Beauftragte Firma	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Zuschlags- erteilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftrags- summe	1,010.521,--	1,020.935,--	1,076.002,--	1,020.935,--
Schlußrech- nungssumme ungeprüft	1,049.292,74	971.701,80	1,060.924,14	943.494,05
Schlußrech- nungssumme geprüft	1,048.841,54	971.701,80	1,063.417,74	943.494,05

Heizungsinstallationsarbeiten

Bieter	A n g e b o t s b e t r a g g e p r ü f t			
	Haus 21/23	Haus 25/27	Haus 30/32	Haus 34/36
HOPF	597.981,60	579.345,60	596.700,--	578.004,--
DESCHMANN	625.701,60	606.338,40	623.248,80	605.121,20
ZEIRINGER	650.805,60	631.642,80	646.852,80	630.582,--
MOSSHAMMER	652.585,20	631.797,60	647.749,20	631.060,80
KAIL	681.673,20	657.907,20	678.799,20	657.505,20

Billigstbieter				
Differenz zum Zweitbieter	4,63 %	4,65 %	4,44 %	4,68 %
Bauftragte Firma	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Zuschlagserteilung	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991	14.2.1991
Auftragssumme	597.982,--	579.346,--	596.700,--	578.004,--
Schlußrechnungssumme ungeprüft	511.279,61	511.345,14	544.289,52	493.613,18
Schlußrechnungssumme geprüft	511.279,61	511.219,14	544.337,52	492.389,18

Auf die teilweise große Differenz zwischen den ausgeschriebenen und tatsächlich abgerechneten Leistungen und Massen wurde im Bericht bereits unter 1.3 hingewiesen, wobei als Ursache die mangelnden Vorgaben der Wohnbauvereinigung gegenüber den Planern kritisiert wurden.

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

- \* Die Aufmaßprüfungen und die Prüfungen der Schlußrechnungen der haustechnischen Arbeiten wurden nicht Sonderfachleuten übertragen (Technische Büros), sondern von der Wohnbauvereinigung selbst durchgeführt.
- \* Zur Ausführung der Arbeiten kann festgehalten werden, daß diese bis auf eine Ausnahme im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht.

Diese Ausnahme betrifft Position 8.8.01 A der Elektroinstallationsarbeiten ("Überspannungsableiter"):

Mit Erlaß vom 31. Jänner 1990 wurde vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten folgendes verordnet:

"Eine elektrische Verbraucheranlage liegt in einer gewitterexponierten Lage, wenn sie, mindestens zum Teil, im Postzustellbereich eines der Orte liegt, die in der Liste der Orte, auf die der Begriff "gewitterexponierte Lage" zutrifft, aufgeführt sind. Diese Liste ist Bestandteil dieses Erlasses. Auf solche Anlagen sind, wenn sie neu errichtet oder wesentlich geändert oder erweitert werden, die Bestimmungen des § 18.3 der ÖVE-EN 1, Teil 1/1989 anzuwenden."



Da Knittelfeld als gewitterexponiertes Gebiet ausgewiesen ist, hat der Planer völlig richtig und in Übereinstimmung mit den Vorschriften Überspannungsableiter jeweils pro Haus nur einmal ausgeschrieben.

Das ausführende Elektroinstallationsunternehmen hat aber entweder aus übertriebener Vorsicht oder mangels genauer Kenntnisse der einschlägigen Vorschriften solche Überspannungsableiter nicht jeweils pro Haus, sondern pro Wohnung ausgeführt. Die richtige Anzahl der Überspannungsableiter für alle 4 Objekte wäre laut Ausschreibung 32 Stück gewesen, ausgeführt wurden jedoch insgesamt 92 Stück. Dies bedeutet, daß bei einem Stückpreis von S 900,-- insgesamt - S 54.000,- (zuzüglich USt) unnötig ausgegeben wurden (verlorener Aufwand); dies muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

Diese Kritik wurde der Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung zur Kenntnis gebracht. Die Wohnbauvereinigung teilte dem Landesrechnungshof mit, daß diese Anordnung der Überspannungsarbeiten außerdem vom zuständigen Elektroversorgungsunternehmen (EVU) "so verlangt wurde".

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß ein EVU im gegenständlichen Fall nicht berechtigt war "solche eigene Vorschriften" für "Verbraucheranlagen" zu erlassen. Der Landesrechnungshof hielt daher an seiner Kritik betreff des "verlorenen Aufwandes" fest, dies vor allem deshalb, weil ein aufklärendes Gespräch mit dem beauftragten Fachplaner, der die Wohnbauvereinigung über die Vorschriften hätte aufklären können, von seiten der Wohnbauvereinigung unterblieben ist.

Eine stichprobenweise Prüfung des Aufmaßes der geleisteten Arbeiten durch den Landesrechnungshof konnte zwar erst unter Mithilfe der verantwortlichen Bauaufsicht durchgeführt und nachvollzogen werden. Die Aufmaßüberprüfung selbst ergab aber keinen Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß das verantwortliche Bauaufsichtsorgan seiner Überprüfungspflicht des Aufmaßes sorgfältig und mit äußerster Genauigkeit nachgekommen ist.

Dem Wohnbauträger wird jedoch empfohlen, künftig die Aufmaßunterlagen so zu gestalten, daß die Aufmaßprüfung auch durch einen nicht am Bau Beschäftigten allein nachvollzogen werden kann. Außerdem wird dringend geraten sich bei speziellen Fachfragen von Fachkundigen (z.B. Planern) beraten zu lassen.

Wie im Kapitel Planung und Ausschreibung bereits aufgezeigt, wurde auch bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen die Material- und Geräteauswahl in einfacher und kostensparender Ausführung ausgeschrieben und zwar:

Klosettanlage  
Papierrollenhalter, Waschtischanlage  
Elektroheißwasserspeicher  
Dünnwandbefestigungsgarnitur  
Sicherheitsgruppe  
Anschlußarmatur  
Waschmaschinensifon  
Küchenspüle  
Elektrospeicher drucklos (Untertisch)  
Gußglasspiegel  
Toiletteablage  
Badewannenanlage  
Brauseanlage  
(alternativ, bei Entfall der Badewannenanlage)

Durchschnittlich betragen die Kosten der Sanitäreinrichtungsgegenstände pro Wohnung rund S 32.000,- (zuzügl.USt).

Die stichprobenweise Überprüfung der Abrechnung für die Häuser 21 und 23 ergab jedoch Kosten für die Sanitäreinrichtungsgegenstände von S 6.803,- bis S 73.436,- (zuzüglich USt).

Im einzelnen gliedern sich die Kosten pro Wohnung wie folgt:

	<u>Haus 21</u>	<u>Haus 23</u>
Wohnung 1	52.467,--	29.840,--
2	46.316,--	19.178,--
3	41.173,--	20.219,--
4	24.714,--	47.489,--
5	38.672,--	16.859,--
6	<u>73.436,--</u>	<u>6.803,--</u>
7	33.010,--	22.975,--

So wurden z.B. sanitärfärbige Einbauwaschtische, färbige Armaturen, färbige Rundduschen, Modul-Waschtischverbauten samt Hochschrank etc. eingebaut und verrechnet.

Auf Befragen teilten die Mieter mit, sie wären dahingehend informiert worden, daß sie sich die Sanitäreinrichtungsgegenstände frei aussuchen könnten, da diese Kosten ohnehin in der Förderung Platz hätten. Auch das Ankündigungsschreiben der Wohnbauvereinigung vom 31.Oktober 1990 ist enthält keinen Hinweis auf Mehrkosten für Sonderausstattungen.

Die Mieter mußten daher aufgrund der Aussage der Wohnbauvereinigung und deren Aussendungen von In-

formationsblättern annehmen, daß die von ihnen gewünschten und ausgesuchten Sonderausstattungen ebenfalls förderungsfähig und wohnbeihilfenfähig seien. Die bei der Begehung der Wohnungen durch den Landesrechnungshof durchgeführte Befragung einzelner Mieter ergab, daß diese Mieter, hätten sie gewußt, daß Sonderausstattungen extra zu bezahlen seien, sich mit der Standardausrüstung begnügt hätten.

Es liegt somit der gleiche Sachverhalt vor wie er bereits unter Pkt.2.4 (Bautischler) auf § 30 ff geschildert wurde. Um Wiederholungen zu vermeiden wird insbesondere auf die Berichtsausführungen auf Seite 32 hingewiesen.

Die Wohnbauvereinigung hat, konfrontiert mit den Vorwürfen der zu hohen Planungskosten im Heizung-, Lüftungs-, und Sanitärbereich, sowie der Überausstattung mit Überspannungsableitern, und der Problematik der Sonderausstattung im Sanitärbereich bereits während der Prüfung zugesagt, in ihrer Stellungnahme ausführlich über die getroffenen Maßnahmen zu berichten.

Auch im Bereich der Sanitäreinrichtungsgegenstände war der (begrüßenswerte) Grund für die Direktabwicklung der Sonderwünsche über die Wohnbauvereinigung der Schutz der Mieter vor überhaltenen Preisen. Gleich wie bei den Bautischlerarbeiten wurden aber sämtliche Leistungen von den Firmen mit Bruttopreisen verrechnet. Die Hilfestellung durch die Bauvereinigung ging daher ins Leere, zumal diese Zusatzangebote nach eigenen Angaben nicht auf ihre Herleitbarkeit vom Hauptangebot hin überprüft wurden.

### XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

#### Geprüfte Bauvereinigung:

"Obersteirische Wohnstättengenossenschaft, reg.Gen.mbH.,  
Lindenallee 2 a, 8720 Knittelfeld"

#### Prüfungsauftrag:

- a) PRÜFUNG DES RECHNUNGSWESENS DER BAUVEREINIGUNG  
(Seite 7 ff)

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

- b) BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DER UMFASSENDEN  
SANIERUNG

der Wohnhäuser Knittelfeld, J.-Tomschik-Gasse 21/23,  
25/27, 30/32 und 34/36

(ab Seite 23 ff)

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu  
beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere  
des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989  
und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung,

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

a) RECHNUNGSWESEN

Allgemeines:

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

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

Repräsentation und Werbung (Seite 7f);

In den Jahren 1987 bis 1991 setzt sich der Repräsentationsaufwand fast ausschließlich aus Gasthausrechnungen zusammen. Aus den Belegen sind der Anlaß und meist auch der Teilnehmerkreis ersichtlich. Da sich demnach der überwiegende Teil für Bewirtungen von Behördenvertretern zusammensetzt, muß dieser Aufwand als nicht notwendig bewertet werden. In Summe ist der Gesamtaufwand allerdings nicht überhöht. Daneben sind im Repräsentationsaufwand auch die "Kosten für Hausübergaben" geführt. Diese Kosten bewegen sich in einem Rahmen, der üblicherweise von Bauvereinigungen für Hausübergaben aufgewendet wird.

Der Werbeaufwand setzt sich zum Großteil aus Kosten für Einschaltungen in diversen Zeitungen zusammen. Das Ansteigen der Werbungskosten ab dem Jahre 1989 ist auf verstärkte Einschaltungen in Organen bzw. Aussendungen einer politischen Partei begründet. Nach Ansicht des Verbandes der Gemeinnützigen Bauvereinigungen - Revisionsverband - wären derartige Inserate zu unterlassen, um jeden Verdacht einer Parteienfinanzierung zu vermeiden. Dieser Meinung schließt sich der Landesrechnungshof voll an.

Sowohl Repräsentations- als auch Werbeaufwand sind im Hinblick auf die Größe der Bauvereinigung nicht überhöht. Sie entsprechen mit den genannten Einschränkungen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Personalaufwand und Kosten der Organe (Seite 9 ff):

Der Personalaufwand der Bauvereinigung stieg von rund 2,9 Millionen Schilling im Jahre 1987 auf ca. 3,7 Millionen Schilling im Jahre 1991. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren 15 Personen bei der Bauvereinigung beschäftigt.

Die Kosten der Organe (Vorstand, Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Generalversammlung) sind von ca. 1,7 Millionen Schilling im Jahre 1987 auf ca. 2,2 Millionen Schilling im Jahre 1991 gestiegen. Die Erhöhung der Kosten der Organe im Jahre 1991 ist auf die Einstellung eines zweiten Geschäftsführers zurückzuführen.

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

Buchführung (Seite 14):

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels EDV-Einsatz.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

Skonti (Seite 15):

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

Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung

(Seite 16):

Die Instandhaltungsrücklage ist bei der geprüften Bauvereinigung nicht anzulegen, da ausschließlich Mietwohnungen errichtet wurden.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung (Höhe zum 31.Dezember 1991: S 6,325.695,05) wurden die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des § 14 Abs.1 Z.5 WGG 1979 eingehalten.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht damit den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung.

Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben

(Seite 18):

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

Versicherungen (Seite 19):

Versicherungsleistungen werden seit Mitte 1990 ausgeschrieben. Damit ist der seinerzeitigen Kritik des Landesrechnungshofes Rechnung getragen worden.

Wirtschaftliche Lage (Seite 20 ff):

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

Zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung ist festzustellen, daß die letzten Jahre durch eine Vielzahl von großen Instandsetzungen geprägt sind, die nunmehr auslaufen. Um die Auslastung der Bauabteilung weiterhin sicherzustellen, wird es notwendig



sein, mangels weiteren Altbestandes die Neubautätigkeit mehr zu forcieren. Dies ist nach Mitteilung der Bauvereinigung anlässlich der Schlußbesprechung bereits geschehen, sodaß die Bauabteilung für die nächsten vier Jahre ausgelastet ist.

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

b) BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DER UMFASSENDEN  
SANIERUNG

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

der Wohnhäuser

Knittelfeld, J.-Tomschik-Gasse 21/23, 25/27, 30/32, 34/36.

Die bautechnische Überprüfung der umfassenden Sanierung erfolgte zweckmäßigerweise nach den gleichen Kriterien wie die Überprüfung eines Wohnhausneubaues.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Beschreibung der umfassenden Sanierung:

Beim Prüfobjekt handelt es sich um eine umfassende Sanierung von 4 Doppelwohnhäusern mit insgesamt 56 Wohnungen.

Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer umfassenden Sanierung im Sinne des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung liegen vor.

Die Sanierung beinhaltet u.a. vor allem wärmedämmende Maßnahmen, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren, Dachinstandsetzung, Fußbodeninstandsetzung, Verputzinstandsetzung, Fernwärmeeinleitung, Kanal, Innentüreninstandsetzungen, Kamininstandsetzungen, Schlosserarbeiten etc.

Die Baumaßnahmen erstreckten sich vom April 1991 bis Feber 1992.

Die Förderung besteht in einem Annuitätenzuschuß von 50 % auf die Dauer von 10 Jahren.

Die Gesamtdarlehenshöhe für alle 4 Häuser beträgt 28,225.000,- Schilling, wobei es nach den vorliegenden Endabrechnungen zu keiner Überschreitung der maximal förderbaren Sanierungskosten gekommen ist.

#### Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen

Kriterien für diese Prüfung waren das zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 samt Durchführungsverordnung sowie die einschlägigen ÖNORMEN.

Erwähnenswert ist, daß für diese umfassende Sanierung keine Bewilligung der Baubehörde vorliegt. Auch wenn aus den diesbezüglichen Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung eine Bewilligungspflicht solcher Baumaßnahmen nicht zwingend ableitbar ist, muß der Bauvereinigung empfohlen werden, die Baubehörde zu einer verbindlichen Äußerung hinsichtlich der komplexen Frage des Vorliegens oder Nichtvorliegens einer Bewilligungspflicht zu veranlassen.

#### Planung:

Die Hochbauplanung erfolgte durch die technische Abteilung der Bauvereinigung, Bauphysik und Haustechnik wurden außer Haus vergeben.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde zunächst insbesondere deren Kostenberechnung einer näheren Untersuchung unterzogen. Weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 noch in der dazu ergangenen Durchführungsverordnung sind - im Gegensatz zur seinerzeitigen Rechtslage - Regelungen über die Berechnung der Kosten der Planung und Bauaufsicht enthalten. Aufgrund der sich daraus ergebenden etwas unklaren Regelung, insbesondere im Bereich

der umfassenden Sanierung, werden, wie die bisherige Erfahrung des Landesrechnungshofes gezeigt hat, nach der Gebührenordnung für Architekten (GOA 1980) verschieden hohe Honorare für die einzelnen Teilleistungen berechnet.

Der Landesrechnungshof vertritt die Auffassung, daß jeder Förderungswerber Anspruch auf gleich hohe Planungs- und Bauaufsichtskosten hat. Es wäre daher sinnvoll, wenn seitens des Förderungsgebers eine entsprechende Information ergeht. Die Rechtsabteilung 14 - mit dieser Anregung bei der Schlußbesprechung konfrontiert - sieht jedoch insofern keinen Handlungsbedarf, als für diesen Bereich ausreichend Regelungen (insbesondere GOA) vorhanden wären und gerade für umfassende Sanierungen mit ihren unterschiedlichsten Gegebenheiten generelle Festlegungen unzweckmäßig wären.

#### Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Die Durchführung des gesamten Ausschreibungsverfahrens (Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Massenermittlung für die Hochbauplanung, Angebotseröffnung und Prüfung der Angebote) lag in den Händen der Wohnbauvereinigung.

An Vorschriften waren hiebei die diesbezüglichen Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zu beachten. Darin wird insbesondere auch auf die jeweils geltenden ÖNORMEN verwiesen.

Geprüft wurde daher die Einhaltung der zwingenden Bestimmungen der Durchführungsverordnung und der in Frage kommenden ÖNORMEN (insbesondere der ÖNORM A 2050).

Zu den Ausschreibungsunterlagen muß festgestellt werden, daß es große Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und den tatsächlich abgerechneten Leistungen und Massen gab. Die Ursachen hiefür liegen einerseits im Verhalten der Mieter, die ihre Wünsche immer wieder änderten, andererseits aber auch in einer mangelhaften Leistungs- und Massenerfassung seitens des Wohnbau-trägers. Dieser Mangel wieder ist auf das Fehlen von exakten Baubestandsplänen und einer genauen Detailplanung zurückzuführen.

Zum "wankelmütigen" Verhalten der Mieter wird empfohlen, durch geeignete Information, aber auch durch Vorkehrungen etwa vertraglicher Art vorzusehen, daß nach gemeinsamer Festlegung des Sanierungsumfanges ein allzu willkürliches "Ein- und Aussteigen" einzelner Mieter unmöglich gemacht wird.

Außerdem wird empfohlen, die Vorbemerkungen der Angebote, die Wiederholungen und Widersprüche enthalten, neu zu formulieren.

Die Vergaben erfolgten nach beschränkten Ausschreibungen. Nach den bereits erwähnten Richtlinien sind diese beschränkten Ausschreibungen insofern nicht unzulässig gewesen, als die Bauvereinigung die umfassende Sanierung für jedes Haus gesondert ausgeschrieben hat. Damit wurde vermieden, daß der Schwellenwert für eine zwingende öffentliche Ausschreibung überschritten wurde.

Der Landesrechnungshof ist jedoch der Ansicht, daß die Zusammenfassung der vier Einzelangebote zu einem Gesamtangebot - unter Beibehaltung der Trennung der Leistungen in vier Doppelwohnhäuser - sinnvoller und kostengünstiger gewesen wäre. Die dadurch notwendig gewordene öffentliche Ausschreibung hätte hinsichtlich der Wettbewerbssituation im Raum "Knittelfeld-Judenburg" mit einiger Wahrscheinlichkeit eine heilsame Unruhe gebracht.

Es wird daher der Wohnbauvereinigung empfohlen, grundsätzlich der öffentlichen Ausschreibung den Vorzug zu geben, bei beschränkter Ausschreibung zumindest aber die Einladungsliste mehr zu streuen und immer wieder neue Firmen zusätzlich zu den ortsansässigen einzuladen.

Nach den allgemeinen Angebotsbestimmungen der OWG werden den Firmen für nicht zustandegewordene Arbeit bzw. für Mehr- und Minderleistungen keine neuen Einheitspreise zugestanden.

Dies widerspricht nicht nur den Bestimmungen der ÖNORM 2110 bzw. 2060, die bei beträchtlichen Mengenänderungen eine Neufestlegung von Einheitspreisen vorsieht, sondern erscheint insofern eine unbillige Härte diesen Firmen gegenüber zu sein, da es gerade bei den Sanierungen zu sehr großen Abweichungen, die oft weit über die 50%-Grenzen liegen, kommt.

Der Bauvereinigung wird daher empfohlen, diese Bestimmung in den Angeboten neu zu überdenken.

Bei der Eröffnung der Angebote wurden - wie bereits in einem anderen Bericht festgestellt - wiederum formale Vorschriften nicht eingehalten, die den korrekten Ablauf der Leistungsvergabe sicherstellen sollen. So wurde z.B. kein Eingangsverzeichnis geführt, teilweise fehlen die Vermerke über Tag und Stunde des Einlanges auf den Angebotskuverts.

Auch die für die Anbieteröffnung aufgewendete Zeit war derartig gering, daß daraus geschlossen werden muß, daß bei der Eröffnung nicht alle in der ÖNORM A 2050 vorgeschriebenen für die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes notwendigen Maßnahmen gesetzt wurden.

Abgesehen davon, mußten noch weitere Mängel festgestellt werden, wie z.B. die mangelnde Kennzeichnung der nichtbeauftragten Angebote.

Über die Prüfung der Angebote wurde überdies keine Niederschrift im Sinne der diesbezüglichen Vorschrift der ÖNORM verfaßt. Die angelegten Reihungslisten enthalten nicht die für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände. So fehlen insbesondere Angebotsmängel, die bei der stichprobenweise Überprüfung durch den Landesrechnungshof bei vier Angeboten gefunden wurden.

Über die Vergabe wurde dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung keine schriftliche Begründung vorgelegt, obwohl dies zwingend vorgeschrieben ist.

Abschließend muß festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den bisherigen Empfehlungen des Landesrechnungshofes im Zusammenhang mit der Einhaltung der Vergabevorschrift nicht vollinhaltlich nachgekommen ist.

Im Hinblick auf die besondere Wichtigkeit des korrekten Ablaufes einer Ausschreibung und Vergabe wird daher die Bauvereinigung nochmals dringend darauf hingewiesen, diese Vorschriften in Hinkunft einzuhalten. Nach Mitteilung der Bauvereinigung bei der Schlußbesprechung wurde dieser Empfehlung zum Teil bereits nachgekommen (Eingangsverzeichnis) bzw. wurde deren Befolgung für die Zukunft zugesagt.

#### Gütekontrollen

Obwohl, wie bereits dargelegt, für das Prüfobjekt keine baubehördliche Bewilligung eingeholt wurde, sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Befunde bzw. Gutachten aus sicherheitstechnischen bzw. bauphysikalischen Gründen beizubringen (z.B. Kaminbefund, schalltechnisches Gutachten, Elektroattest).

Nach Anforderung wurden diese auch dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellt.

### Bauzeitplanung

Zuerst wurde vom Wohnbauträger mitgeteilt, daß überhaupt kein detaillierter Bauzeitplan erstellt wurde, sondern dem Betroffenen lediglich die Termine über den Baubeginn bekanntgegeben wurden. Erst gegen Ende der Prüfung wurde dem Landesrechnungshof ein Bauzeitplan übergeben, der jedoch aufgrund der Unvollständigkeit und Ungenauigkeit nur sehr entfernt einem detaillierten Bauzeitplan entspricht.

Im Hinblick auf die Bedeutung einer ordnungsgemäßen Bauzeitplanung für die wirtschaftliche und rechtlich einwandfreie Abwicklung eines Bauvorhabens - insbesondere bei einer ohnehin problematischen umfassenden Sanierung - wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, in Zukunft trotz aller diesbezüglich vorgebrachter Schwierigkeiten einer exakten Bauzeitplanung die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

### Örtliche Bauaufsicht

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

Gerade bei umfassenden Sanierungen sind die Anforderungen an die Bauaufsicht hinsichtlich Flexibilität, Improvisationsfähigkeit, Organisationstalent und Einfühlungsvermögen besonders hoch.

Unter diesen Aspekten muß der Landesrechnungshof nach Prüfung insbesondere des Schriftverkehrs und der mangelhaft geführten Bautagesberichte feststellen, daß die Bauaufsicht aufgrund einer zu großen Nachsichtigkeit den Firmen gegenüber ihre wichtige



Prüfung von Nachtragsangeboten auf Preisbasis Hauptangebot, Regieleistungen usw.) nicht erfüllt hat.

Trotzdem muß der Bauaufsicht ein großes Engagement zugestanden werden.

Vor allem die Schlußrechnungsprüfung der ausgeschriebenen Leistungen erfolgte äußerst korrekt und gewissenhaft.

#### Quantitätskontrolle:

Im folgenden wird das Ergebnis der Überprüfung der Schlußrechnungen bei den einzelnen Gewerken hinsichtlich

- der Übereinstimmung mit den Angeboten,
- der rechnerischen Richtigkeit,
- der Übereinstimmung mit den tatsächlich erbrachten Leistungen,
- der Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsleistungen und Regiearbeiten

kurz zusammengefaßt.

#### Baumeister

Bei den Baumeisterarbeiten ist es zu nicht mehr vernachlässigbaren Abweichungen zwischen den Auftrags- und Abrechnungssummen gekommen. Der Grund liegt in der mangelnden Detailplanung. Es wurden weder die vorhandenen Detailpläne aus dem Jahre 1958 dem tatsächlichen Ist-Zustandes angepaßt, noch der genaue Sanierungsbedarf erhoben. Es wurde vielmehr der Ausschreibung ein maximaler Leistungsumfang zugrundegelegt, der dann während des Baues sukzessive auf den notwendigen und erforderlichen Bedarf reduziert wurde.

Da es bekanntlich bei großen Massendifferenzen bzw. zahlreichen Entfall von Leistungspositionen zu Bieterreihungsstürzen kommen kann, wurden diesbezüglich Nachrechnungen vorgenommen. Tatsächlich kam es beim Haus 21/23 zu einem solchen Bieterreihungssturz, d.h., daß aufgrund der Abrechnungspositionen und Massen nicht der Angebotsbilligstbieter, sondern der Zweitbieter eigentlich Billigstbieter gewesen wäre. Der Unterschied beträgt rund 2,9 % bzw. rund S 37.000,- (ohne USt).

Dem Wohnbauträger muß daher dringend empfohlen werden, die Leistungspositionen und Massen sorgfältiger und genauer zu erfassen bzw. zu berechnen.

Die Überprüfung der in den Schlußrechnungen verrechneten Leistungen und Massen ergab, soweit nachvollziehbar, keine Mängel. Es kam zu fast keinen Nachtragsangeboten, weil fast alle nicht im Angebot enthaltenen Leistungen in Regie ausgeführt wurden. Der Umfang dieser Regiearbeiten erreicht 5 bis 7 % der Abrechnungssumme.

Für Sanierungen ist dies ein niedriger Prozentsatz, dennoch wären manche Regieleistungen auf Basis von Nachtragsleistungen abzurechnen gewesen, da sie kalkulierbar und vorhersehbar waren.

#### Dachdecker

Beim Haus 34/36 gab es eine Differenz zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von rund 23 % (S 52.051,74). Der Grund liegt darin, daß anstelle der kompletten Dachumdeckung lediglich die kaputten Dachziegel ausgetauscht wurden.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

### Bauspengler

Hier kam es bei allen vier Doppelhäusern zu beachtlichen Abweichungen zwischen den Auftrags- und Abrechnungsbeträgen (bis zu 56 %).

Der Grund liegt im Entfall von wesentlichen Leistungspositionen.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen ergab keinen Anlaß zur Beanstandungen.

### Bautischler

Beim Doppelhaus 30/32 ergab sich zwischen der Ausschreibungs- und Abrechnungssumme eine beachtliche Differenz von S 716.684,- , d.s. rund 43 % des Auftrags.

Ebenso wie bei den Baumeisterarbeiten hat die Bauvereinigung, ohne auf den tatsächlichen Bedarf Rücksicht zu nehmen, offenbar der Einfachheit halber, sämtliche mögliche Leistungen ausgeschrieben.

Diese Vorgangsweise muß nicht nur als unprofessionell qualifiziert werden, sie widerspricht auch den Grundsätzen der ÖNORM A 2050 (Punkt 2.2).

Wie bereits erwähnt, kommt insbesondere hier die in den Vorbemerkungen des Angebotes enthaltene Bestimmung zum Tragen, wonach für nichtzustandekommene Arbeiten dem Auftragnehmer kein Ersatzanspruch zusteht. Dies stellt, wie gesagt, eine unbillige Härte gegenüber der Firma dar, da die Preiskalkulation ganz wesentlich von der Menge der ausgeschriebenen Leistungen abhängt.

Diese Art der Mengenerfassung muß daher auch aus diesem Grund mit Nachdruck kritisiert werden.

Gerade bei den Bautischlerarbeiten kommt jedoch noch ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt hinzu. Wie die Durchsicht der Schlußrechnung ergeben hat, wurden bei etlichen Mietern nicht die ausgeschriebenen Türen, sondern Sonderwünsche ausgeführt.

Obwohl nach den Grundsätzen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes lediglich die Normalausführung und nicht die Sonderausstattung gefördert wird, wurden die Mieter von der Wohnbauvereinigung dahingehend informiert, daß auch die Sonderwünsche von der Förderung umfaßt wären. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß durch diese Fehlinformation bei einigen Mietern der Wunsch nach einer Sonderausstattung provoziert wurde. Den betroffenen Mietern würde aber dadurch, daß sie auf die (falsche) Information vertrauten, insoferne ein Schaden entstehen, als sie nunmehr für jene Mehrkosten aufkommen müßten, die sich in jedem Einzelfall aus dem Unterschied zwischen den Kosten mit Förderung und den Kosten ohne Förderung ergeben. Da sie sich bei gegebener Sachlage zurecht auf die Auskunft der Bauvereinigung verlassen durften, wird diese für die Folgen ihrer Fehlinformation zu haften haben. Die Bauvereinigung hat diese Situation offenbar nunmehr auch richtig erkannt und die Absicht bekundet, die den Mietern entstehenden Mehrkosten durch den Einsatz von Eigenmittel, verzinst mit 4,5 %, abzudecken. Es wird allerdings Sache der Bauvereinigung sein, ein diesbezügliches Einvernehmen mit den betroffenen Mietern zu suchen.

Nicht unerwähnt soll bleiben, daß die Abwicklung der Sonderwünsche durch die Bauvereinigung selbst aus der grundsätzlich begrüßenswerten Intention erfolgte, bessere Preise als bei

Einzelbestellungen durch die Mieter erzielen zu können. Dieser Effekt ist allerdings insofern mißglückt, als die Preise auf der Bruttopreisliste basieren, auf die in der Regel jede Privatperson Rabatte erhält.

Diese bei den Bautischlerarbeiten getroffenen Feststellungen hinsichtlich der Sonderwünsche treffen auch für die Fliesenleger- und Bodenbelägearbeiten und im Bereich der Haustechnik (Sanitär-einrichtungsgegenstände) zu.

Des weiteren ist anzuführen, daß es durch eine mangelhafte Textierung der Ausschreibung zu einer doppelten Verrechnung ein- und derselben Leistung gekommen sein könnte. Ob dies zutrifft, konnte allerdings nicht geklärt werden, da die Kalkulationsunterlagen der Firma nicht vorlagen.

Überdies wurde bei Häusern, bei denen ursprünglich Holzfenster vorgesehen waren, über Wunsch einiger Mieter während der Bauphase Kunststoffenster eingebaut. Dadurch kam es nicht nur zu einer uneinheitlichen Fassadengestaltung, sondern auch zu einem Vergabefehler.

Der Auftrag, diese Kunststoffenster einzubauen, erging an die Firma, die die Holzfenster einzubauen hatte. Allerdings basierte dieser Auftrag auf ein Angebot dieser Firma, das sie bei der Ausschreibung "Kunststoffenster" erstellt hatte, bei der sie allerdings nur Drittbietler war. Der Auftrag, die Kunststoffenster einzubauen, hätte entweder an die bei der Ausschreibung "Kunststoffenster" als Billigstbieter aufgetretene Firma erfolgen müssen oder aber zumindest auf Preisbasis des Angebotes dieser Firma.

### Schlosser

Bei den Schlosserarbeiten sind keine großen Abweichungen zwischen den ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungen festgestellt worden. Auch die Schlußrechnungsprüfung ist korrekt erfolgt.

### Fliesenleger

Auch hier gibt es nennenswerte Unterschiede zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme. Diesmal handelt es sich jedoch um eine Erhöhung des Auftrages im Ausmaß von S 66.506,-, d.s.ca.12 % der Auftragssumme. Der Grund hierfür ist, daß sämtliche Sonderwünsche der Mieter in der Schlußrechnung enthalten sind. Diesbezüglich gilt daher das gleiche wie beim Kapitel Bautischler ausgeführt.

Die Überprüfung der verrechneten Massen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

### Kunststofffenster

Zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme besteht beim Haus 25/27 eine Differenz von S 141.335,-, d.s. rund 23 %. Der Grund hierfür ist, daß von der Wohnbauvereinigung die Erneuerung aller Fenster ausgeschrieben wurde, obwohl bereits bei einigen Wohnungen vor der beabsichtigten Generalsanierung neue Kunststofffenster eingebaut waren.

Die Überprüfung der verrechneten Leistung ergab keinen Mangel.

### Maler- und Anstreicher

Obwohl es auch hier zu großen Differenzen zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme gekommen ist, wird im Hinblick auf die Problematik hinsichtlich der Leistungserfassung bei den Maler- und Anstreicherarbeiten keine Kritik geübt.

Die Schlußrechnungsprüfung ergab keine nennenswerten Abrechnungsmängel.

### Bodenbeläge

Beim stichprobenweise überprüften Doppelhaus 21/23 kam es zu einer beachtlichen Abweichung zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsbetrag, nämlich in der Höhe von S 267.692,-, d.s. rund 56 % der Auftragssumme. Der Grund hierfür ist wieder, daß die Mieter sich nicht mit dem ausgeschriebenen Bodenbelag zufrieden gaben, sondern ihre Bedürfnisse durch Sonderwünsche abdeckten. Hinsichtlich der dabei auftretenden Problematik wird wieder auf die Ausführungen zum Kapitel Bautischler verwiesen.

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

### Markisen

Insbesondere beim Haus 30/32 gab es wieder beträchtliche Abweichungen zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsvolumen (S 22.100,60, d.s. rund 45 % des Auftrages). Auch hier wäre es trotz des wankelmütigen Verhaltens mancher Mieter möglich gewesen, eine exaktere Massenerfassung vor der Ausschreibung durchzuführen.

Die Überprüfung der verrechneten Leistung ergab keine Fehlverrechnungen.

### Minirolläden

Auch bei dieser Leistungsgruppe sind gravierende Unterschiede zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme festzustellen (S 165.093,60, d.s. ca. 66 % des Auftrages). Der Grund hierfür ist der, daß anstelle der ausgeschriebenen Minirolläden größtenteils Jalousien ausgeführt wurden. Das unter der Leistungsgruppe "Markise" ausgeführte gilt sinngemäß.

Die Prüfung der Schlußrechnung ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Haustechnik:

Überprüft wurden die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten.

Die Planung und Ausschreibung dieser Arbeiten wurde Sonderfachleuten übertragen.

Das Honorar für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten kann zusammenfassend als angemessen angesehen werden.

Bei der Berechnung des Honorars für die Projektierung der gesamten Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten hingegen wurde der "honorarbeeinflussende Faktor" (Honorarrichtlinien 3.2.3 - "mehrere Werke") nicht berücksichtigt. Da insbesondere bei den Häusern 25/27 und 34/36 der Tatbestand "weitere gleichartige Werke" vorliegt, hätte es zu beträchtlichen Abschlägen (Nachlässen) kommen müssen.

Die Planung selbst entspricht den Regeln der Technik, wobei positiv anzuführen ist, daß ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata vorhanden sind.

Wie bereits im bautechnischen Teil des Prüfberichtes kritisiert, wurde sowohl bei den Elektroinstallations- als auch bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten in allen Wohnungen die komplette Grundausstattungserneuerung ausgeschrieben. Dies unabhängig davon, ob in einzelnen Wohnungen bereits von den Mietern Renovierungsarbeiten vorgenommen wurden. An dieser Kritik kann auch der dem Landesrechnungshof durchaus bekannte Umstand, daß Sanierungen eine besondere Problematik anhaftet, nichts ändern. Die Feststellung nämlich, ob in einer Wohnung eine Heizung eingebaut werden muß oder bereits eine entsprechende Heizungsanlage vorhanden ist, müßte doch wohl möglich sein. Abgesehen davon widerspricht



eine derartige Vorgangsweise den Grundsätzen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes und den der ÖNORM A 2050.

Im Bereich der Haustechnik kann aber wiederum positiv festgestellt werden, daß bei allen Positionsgruppen nur die nach den Wohnbauförderungsgrundsätzen vorgesehene einfache und kostensparende Ausführung ausgeschrieben worden ist.

Die im bautechnischen Teil kritisierten formalen Fehler beim Vergabeverfahren treffen auch im Bereich der Haustechnik zu.

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

Die bereits erwähnten Fehler im Vergabeverfahren (Fehlen eines Preisspiegels beim Prüfprotokoll) haben z.B. bei den Elektroinstallationsarbeiten dazu geführt, daß für ein und dieselbe Leistung verschiedene Preise kalkuliert worden sind (Kalkulationssprung), wofür keine kalkulatorisch begründete Erklärung gefunden werden konnte. Da dieser nicht erklärbare Kalkulationssprung parallel verschoben sowohl bei der bestbietenden als auch bei einer nichtbeauftragten Firma zu finden ist, ergibt sich der nicht von der Hand zu weisende Schluß auf Preisabreden zwischen diesen beiden Firmen.

Zur Ausführung der Arbeiten und zur Abrechnung mußten die gleichen Feststellungen getroffen werden wie im bautechnischen Teil:

Es sind auch hier große Differenzen zwischen den ausgeschriebenen und den tatsächlich abgerechneten Leistungen und Massen zu kritisieren, wobei auch hier der Grund in der mangelnden Vorgabe der Wohnbau-

vereinigung gegenüber den Planern besteht.

Zur Ausführung der Arbeiten selbst kann festgehalten werden, daß diese - bis auf eine Ausnahme - im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht.

Die Ausnahme betrifft den sogenannten "Überspannungsableiter", der im Raum Knittelfeld als einem gewitter-exponierten Gebiet in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Vorschriften jeweils pro Haus einmal vorzusehen ist und auch so ausgeschrieben wurde.

Die ausführende Elektroinstallationsfirma hat diese Überspannungsableiter jedoch pro Wohnung ausgeführt. Es wären somit anstelle der 92 ausgeführten Überspannungsableiter nur 32 Stück notwendig gewesen. Damit wurden S 54.000,- (zuzügl.USt) unbegründet ausgegeben.

Die Aufmaßüberprüfung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung, vielmehr kann festgestellt werden, daß das verantwortliche Bauaufsichtsorgan seiner Überprüfungspflicht sorgfältig und mit äußerster Genauigkeit nachgekommen ist. Die Aufmaßprüfung durch den Landesrechnungshof war allerdings erst unter Mithilfe der Bauaufsicht möglich. Dem Wohnbauträger sei daher empfohlen, in Hinkunft die Aufmaßunterlagen so zu gestalten, daß die Aufmaßprüfung auch durch nicht am Bau Beschäftigte nachvollzogen werden kann.

Besonders augenfällig ist die bereits erwähnte Problematik der Sonderausstattungen bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen. Hier variieren die Kosten pro Wohnung z.B. für die Häuser 21/23 zwischen S 6.803,- und S 73.436,-. So wurden zum Teil sanitärfarbige Einbauwaschtische, farbige Armaturen, farbige Rundduschen, Modul-Waschtischverbauten samt Hochschrank

etc. eingebaut und verrechnet. Auch hier wurden die Mieter hinsichtlich der Förderungsmöglichkeiten seitens der Wohnbauvereinigung nicht richtig informiert. Das unter Punkt 2.4 (Bautischler) des bautechnischen Berichtsteiles gilt somit auch für diesen Teil der Haustechnik.

Die Bauvereinigung hat allerdings bereits zugesagt, hinsichtlich dieser im Bereich der Haustechnik aufgezeigten Mängel eine ausführliche Stellungnahme abzugeben.

Die Schlußbesprechung fand am 14. April 1993 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft,  
reg.Gen.m.b.H.:**

Baumeister Mathias Gruber, Geschäftsführer  
Siegfried Schafarik, Mitglied des Aufsichtsrats

**von der Rechtsabteilung 14:**

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner  
Ing. Franz Neubauer

**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb  
Landesrechnungshofdirektorstellvertreter  
W.Hofrat Dr. Hans Leikauf  
Dr. Wolfgang Königswieser  
Dipl.-Ing. Horst Sparer  
Othmar Rottenschlager

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

Graz, am 26. April 1993

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)