

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 J 2 - 1993/4

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
von Bauvorhaben  
der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten Judenburg,  
reg. Genossenschaft m.b.H.,  
Europastraße 64, 8750 Judenburg"

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Prüfungsauftrag</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft</b> .....	<b>3</b>
<b>III. Bautechnische Prüfung</b> .....	<b>5</b>
1.0 Projekt Zeltweg, Bessemerstraße 11 (Haus A) und Erzstraße 10 (Haus B) .....	6
1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	6
1.2 Baubeschreibung - technische Daten .....	7
1.3 Ansuchen, Bescheide - Daten .....	8
1.4 Baukosten .....	10
1.5 Planung .....	11
1.6 Einhaltung der Vergabe-Verordnung (allgemeine Feststellungen) .....	20
1.7 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	22
1.7.1 Baumeisterarbeiten .....	22
1.7.2 Professionistenarbeiten .....	32
1.8 Prüfung von Honorarnoten .....	61
1.9 Baudurchführung .....	63
1.10 Haustechnik .....	71
<b>IV. Schlußbemerkungen</b> .....	<b>85</b>
<b>Beilagen</b> .....	<b>109</b>

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

"Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten Judenburg  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,  
Europastraße 64, 8750 Judenburg"

errichteten Wohnanlage

Zeltweg, Bessemerstraße 11 und Erzstraße 10  
durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Jänner 1993 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

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

Prüfungsmaßstäbe sind die für dieses Bauvorhaben geltenden Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 vom 11. Juli 1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), die Vergabe-Verordnung, LGBL.Nr.52/86, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

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

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1946 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten Judenburg  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung"

und hat ihren Sitz in 8750 Judenburg, Europastraße 64.

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

Der Gegenstand des Unternehmens ist auf den Geschäftsbetrieb innerhalb des Bezirkes Judenburg beschränkt.

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

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

Mit Stichtag 31. Dezember 1984 waren 431 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--. Es ist ein Geschäftsanteil zu zeichnen.

### 2. Organe

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

a) Vorstand

Ernst Haslebner	Obmann
Ing. Hermann Orasche	Obmann-Stellvertreter
Agnes Hansmann	Mitglied

b) Aufsichtsrat

Wilhelm Baier	Vorsitzender
Ing. Gerhard Stummer	Vorsitzender-Stellvertreter
Johann Egger	Schriftführer
Karl Ceh	Schriftführer-Stellvertreter
Ing. Alfred Oberrauner	Mitglied
Harald Stanek	Mitglied
Josef Walch	Mitglied
Ing. Anton Wieser	Mitglied
Wilhelm Gaberscik	Mitglied

Ersatzmitglieder:

Wolfgang Wildling  
Anton Brandner  
Manuela Buchner

### III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

#### PRÜFUNGSUMFANG

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

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

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

#### a) QUALITÄTSKONTROLLE

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

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

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

1.0 PROJEKT ZELTWEG, Bessemerstraße 11 (Haus A) und  
Erzstraße 10 (Haus B)

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- \* Architekturplanung (100 % Büroleistung):  
Arch.Dipl.Ing.Pernthaler/  
Fohnsdorf
- \* Örtliche Bauaufsicht: Ing.Brunner/Spielberg
- \* Statik: Dipl.Ing. Baumkirchner/Graz
- \* Bodenuntersuchungen: Dipl.Ing.Baumkirchner/Graz
- \* Vermessung: Dipl.Ing.Schantl/Judenburg
- \* Heizung: Technisches Büro Ing.Prantner/Klagenfurt
- \* Sanitär: Technisches Büro Ing.Prantner/Klagenfurt
- \* Elektro: Planungsbüro Mag.Kadletz/Graz

## 1.2. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, eine aus zwei Häusern mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen (Haus A 5 WE, Haus B 12 WE) und ebensovielen Tiefgarageneinstellplätzen bestehende Wohnhausanlage, liegt im Osten von Zeltweg, ca. 800 m vom Zentrum und ca. 100 m nördlich der Bahnlinie.

Beide mit flachgeneigten Pultdächern versehenen Häuser wurden in zeilenbebauungsweise errichtet; das teilunterkellerte Haus A weist 3, das vollunterkellerte Haus B 4 Wohngeschoße auf.

Die Nutzflächen der Wohnungen bewegen sich zwischen rund 66 und 96 m<sup>2</sup>; die Summe der reinen Wohnnutzflächen beträgt rund 1.440 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des ebenen, im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstückes beläuft sich auf rund 5.900 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Bebauungsschichte ist mit 0,2-1,2 festgesetzt; die vorhandene Dichte wurde mit 0,52 ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt via Hauptstraße über die Bessemerstraße.

Verbaute Fläche:	rund	860	m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	rund	10.000	m <sup>3</sup>

### Konstruktion

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung mit Streifenfundamenten
- \* Kellermauerwerk: Stahlbeton
- \* Außenwände ab EG: porosierte Hochlochziegel (HLZ)  
38 cm
- \* Scheidewände: HLZ 12 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbetondecke 16 cm (20 cm)
- \* Dachkonstruktion: Pultdachbrettelbinder (7<sup>0</sup> Neigung)

- \* Dachhaut: Trapezblech
- \* Fenster: Kunststoff - 2 Scheiben - Isolierglas

### Ver-und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: Ortskanal mit vollbiologischer Kläranlage
- \* Meteorwasser: Sickeranlagen
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- \* E-Versorgung: STEWEAG
- \* Gas-Versorgung: Ferngas
- \* Heizung: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
- \* Warmwasseraufbereitung: dezentral mittels Nachtstromboiler und Untertischniederdruckspeicher (Küche)

### 1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

1. technisches Gutachten 9.12.1987
2. technisches Gutachten 8. 7.1988

- \* Bebauungsplan: 12.7.1984; 27.2.1985
- \* Widmungsbewilligung: Bescheid vom 24.11.1987
- \* Baubewilligung: Bescheid vom 26.11.1987
- \* Ortsplanerisches Gutachten Fachabteilung I b:  
27.11.1987
- \* Lärmschutztechnische Begutachtung über Bauplatz  
Fachabteilung I a: 3/1987
- \* Förderungsansuchen: 30.11.1987; 25.5.1988
- \* Positive Begutachtung Wohnbauförderungsbeirat:  
16.12.1987

- \* Ausnahmegewilligung gem. § 92 LFG: 11.12.1987
- \* Erklärung über Bodengutachten: 30.11.1987
- \* Förderungszusicherung: 20.7.1988
- \* Baubeginn: lt.schriftlicher Meldung an Rechtsabteilung 14 19.9.1988
- \* Rohbaubeschau: 6.7.1989 bzw. 21.9.1989
- \* Bauende (lt.Wohnungsübergabe): 1.6.1990
- \* Benützungsbewilligung: 27.6.1990
- \* Bauzeit lt.Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rd. 20 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14: 21.11.1991

#### 1.4 BAUKOSTEN

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhungen, Winterbaumehrkosten (W); C = A + B  
 D = USt; E = A + B + D; F = Skonti

a) Gesamtbaukosten lt. Ansuchen	S 29,191.370,- (inkl.USt)
b) Förderungszusicherung	S 30,067.000,- (inkl.USt)
c) Gesamtbaukosten lt. (ungeprüfter) Endabrechnung inkl.Skonti und Rücklage	S 27,902.881,- (inkl.USt)

#### AUFGLIEDERUNG DER ENDABRECHNUNG

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>	
Reine Baukosten	18,145.224,73	58.224,09	18,230.496,69	3,643.491,55	21,873.988,24	370.124,65	
Kosten Ausstattung	1,996.992,92	27.047,87 (W)	1,996.992,92	399.398,58	2,396.391,50	74.024,93 (USt)	
Nebenkosten	537.838,61	--	537.838,61	81.363,65	619.202,26		
	<u>20,680.056,26</u>	<u>85.271,96</u>	<u>20,765.328,22</u>	<u>4,124.253,78</u>	<u>24,889.582,--</u>	<u>444.149,58</u>	
Planung, Bauaufsicht Sonderfachleute	2,050.634,22	--	2,050.634,22	299.226,84	2,349.861,06	--	
Bauverwaltung	728.100,--	--	728.100,--	--	728.100,--	--	
Baukredit					225.234,24	--	
Wettbewerb	<u>13.253,--</u>		<u>13.253,--</u>		<u>13.253,--</u>	--	
			<u>23,557.315,44</u>		<u>28,206.030,30</u>		
				- Skonti	444.149,58		
				+ Rücklage	141.000,--		
				Gesamtkosten	<u>27,902.881,--</u>		

## 1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

Die gegenständliche Wohnhausanlage entstand aus der Realisierung des 1.Preises eines geladenen städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes.

Das Ziel dieses Wettbewerbes war die Erlangung von Bebauungsvorschlägen und Entwürfen für eine Wohnbebauung sowie die Schaffung eines Teilzentrums auf dem sogenannten Bessemerfeld in Zeltweg.

Auslober hiefür waren neben der SG.Judenburg die GIWOG-Zeltweg und die Stadtgemeinde Zeltweg.

Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten war der 23. März 1987.

### 1.5.1 Entwurf

Die beiden parallel situierten und durch die zwischenliegende Tiefgarage getrennten Baukörper sind in Gebäudelängsrichtung O-W orientiert. Durch das begrünte, mit Gehwegen und einem Kinderspielplatz versehene Tiefgaragendach wurde eine Art Hoffläche gebildet.

Die Bebauung wurde unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgenommen.

Die Erschließung der Obergeschoßwohnungen beider Objekte erfolgt ausschließlich über zwar überdachte, ansonsten jedoch offene Laubengänge.

Diese Art der Erschließung stellt zwar im konkreten Fall eine formale Bereicherung der Fassadengliederung dar, ist jedoch nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unter den im Bereich Zeltweg gegebenen klimatischen Bedingungen - ohne vertikalen Schutz der nordseitig gelegenen Laubengänge - unzweckmäßig, da die diversen Verkehrsflächen (Wohnungszugangsbereiche)

den Witterungseinflüssen nachteilig spürbar (Schnee, Eis) ausgesetzt sind.

Das teilunterkellerte Haus A weist im Kellergeschoß (KG) neben einem Trocken- und Technikraum 5 Kellerabteile auf.

Im Erdgeschoß (EG) befinden sich zwei Dreizimmerwohnungen; das 1. und 2. Obergeschoß (OG) umfaßt insgesamt drei Vierzimmer Maisonettenwohnungen, wobei das 2.OG gegenüber dem 1.OG bzw. dem KG um rund 1,30 m zurückspringt.

Die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen - die Erschließung aller Aufenthaltsräume erfolgt zentral über die Vorräume - sind grundsätzlich funktionell konzipiert.

Nicht nachahmenswert erscheinen bei der EG-Grundrißdisposition die Eingangslösung und der Eßbereich beim Wohnungstyp G (Beilage 1) und die Eßbereicherschließung beim Wohnungstyp H (Beilage 2) und zwar aus folgenden Gründen:

\* Typ G

Der Windfangbereich (2,90 m<sup>2</sup>, drei Türen) ist für eine 3-Zimmerwohnung mit rund 87 m<sup>2</sup> insoferne unzureichend, als für mehr als eine eintretende Person zu wenig "Stauraum" und zu geringe Bewegungsfreiheit gegeben ist.

In der Einreichplanung war die Wohnungseingangstür zudem nach innen aufgehend geplant.

Der im Anschluß an den Windfang mit "Essen" ausgewiesene, rund 11 m<sup>2</sup> große Bereich, der 4 Türen aufweist, ist - durch die Lage der Türen - trotz der relativ großen Fläche als Eßplatz nicht funktionell nutz- und möblierbar.

\* Typ H (rund 87 m<sup>2</sup>)

Dieser Wohnungstyp weist in der Einreichplanung mit 4,70 m<sup>2</sup> einen den Erfordernissen eines Windfanges gerechte und - aufgrund der Situierung der Türen - gut nutzbare Fläche auf; die Erschließung des 5,65 m<sup>2</sup>

großen Eßplatzes über die mit einer Breite von 2,355 m für eine zweizeilige Küche im Grenzbereich liegende reine Arbeitsküche ist gleichermaßen undurchdacht wie die Küchenerschließung über den Windfang. Dies wurde im Zuge der Ausführungsplanung auch erkannt und ebenso geändert wie die im Wohnzimmerbereich 40 cm vor der, den Windfang, die Küche und den Eßplatz abgrenzenden l2er Wand, geplante Unterzugs- bzw. Stützenkonstruktion.

Als nachteiliger Effekt dieser Umplanung wurde allerdings der Windfang auf 2,60 m<sup>2</sup> verkleinert. Die Grundrißlösungen der drei sich über das 1. und 2.OG. erstreckenden und nur flächenmäßig geringfügig unterschiedlichen Vierzimmer Maisonetten des Hauses A sind funktionell einwandfrei.

Im KG. des vollunterkellerten Hauses B sind je ein Heiz-, ein Technik- und ein Trockenraum, 12 Kellerabteile sowie 2 Schutzräume mit einem gemeinsamen Notausgang raumökonomisch untergebracht.

Im Erdgeschoß wurden eine 2-Zimmerwohnung sowie vier 3-Zimmer Maisonettenwohnungen mit funktionellen Grundrißlösungen geplant.

Eher als Verlegenheitslösung wird vom Landesrechnungshof die Tatsache gewertet, daß die im 1.OG situierten, nordseitig gelegenen Loggien der Maisonettenwohnungen ausschließlich über deren Bäder erschlossen werden.

Das 1.OG weist - neben den 2.Obergeschoßen - der 4 Maisonettenwohnungen - eine funktionell konzipierte Dreizimmerwohnung auf.

Über das 2. und 3.OG erstrecken sich vier Dreizimmer- und zwei Vierzimmermaisonetten mit guten Grundrißlösungen.

Als nicht sonderlich praxisnah bzw. benutzerfreundlich ist die Größe bzw. Situierung der Badezimmerfenster der Maisonettenwohnungen zu sehen.

Hiebei wurden Fenster mit einer Mauerlichte von 70/140 - offensichtlich aus formalen Gründen im Hochformat, in gleicher Höhe wie die Fenster der Aufenthaltsräume - teilweise im Badewannenbereich eingeplant (Beilage 3).

Wie bereits vermerkt, erfolgt die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge. Die Erschließung dieser Laubengänge erfolgt beim Haus B - mit unnötigem Aufwand - über zwei Treppenanlagen, wobei die westseitige, die über die gesamte Gebäudetiefe vom Niveau  $\pm 0,00$  - als einarmig gerade, den Baukörper trennende Treppe - bis auf das Niveau  $+ 5,94$  führt.

Diese Treppe dient ausschließlich und nur der Erschließung des letzten Laubenganges im 2.Obergeschoß, das ohnehin durch die ostseitige Treppenanlage erreichbar ist.

Die Einplanung der westseitigen Treppe wird daher als unwirtschaftlich gewertet, da Nutzen (rund 10 m kürzere Wege) und Aufwand in keiner akzeptablen Relation stehen und zudem nachteiligerweise zwei zusätzliche Außenwände geschaffen wurden.

Festgestellt wird, daß die Baukörpergliederung und die Grundrißgestaltung zum Teil durch erhöhten Konstruktions- bzw. Materialaufwand [auskragende Geschoße; tragende Mauern, teilweise nicht übereinander, sondern versetzt; offensichtlich aus formalen Gründen statisch überdimensionierte Betonstützen für Loggien- bzw. Laubengangsabstützungen; statisch unnötigerweise bis zum Terrain geführte Stahlstützen (zwischen den Betonstützen) als Konstruktionselemente für die Abstützung von Laubengangdächern; Fortsetzen von (nicht überdachten) Laubengängen in Bereiche, die nicht zur Wohnungserschließung dienen; funktionell unnötigerweise 2 Stiegenhäuser bei Haus B] "erkauft" wurden.

### 1.5.2 Einreichplanung

Die bereits im Polierplanmaßstab erstellte Einreichplanung erfolgte - mit Ausnahme von geringfügigen Mängeln im Schutzraumbereich - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Die o.a. Mängel betreffen die Größe der Schutzräume. Gemäß den "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" ist die Anzahl der Schutzplätze nach der Anzahl der Zimmer (Aufenthaltsräume) zu ermitteln. Im konkreten Fall: bei einer Zweizimmerwohnung (3 Plätze), elf Dreizimmerwohnungen (je 3,5 Plätze) und fünf Vierzimmerwohnungen (je 4 Plätze) - wären insgesamt 61,5 Plätze erforderlich, wobei gemäß den zitierten Richtlinien halbe Schutzplätze aufzurunden sind; die für die gegenständliche Wohnanlage erforderliche Schutzraumplatzanzahl beträgt somit 62.

Tatsächlich ausgewiesen sind 61 Plätze, die sich auf 2 Schutzräume (mit gemeinsamem Fluchtweg) verteilen. Der im Plan Nr. 87557/6 für 25 Personen mit einer Fläche von 21,05 m<sup>2</sup> ausgewiesene Schutzraum Nr.1 ist flächenmäßig ausreichend groß.

Zu gering hingegen ist die im o.a. Plan mit 24,32 m<sup>2</sup> angegebene Fläche des Schutzraumes Nr.2, der - gemäß Plan - für 36 Personen ausgewiesen wurde.

Die Mindestfläche für 36 Personen wäre:

36 Personen a 0,60 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>
Lüfter	1,50 m <sup>2</sup>
2 WC, 2 Vorräume a 1,0 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>
	<u>27,10 m<sup>2</sup></u>

Die für die im gegenständlichen Fall tatsächlich erforderliche Personenanzahl von 37 notwendige Mindestfläche wäre  $(27,10 \text{ m}^2 + 0,60 \text{ m}^2)$  27,70 m<sup>2</sup> und somit um rund 3,4 m<sup>2</sup> größer als die vorhandene (die vorhandene Fläche des Schutzraumes 2 ist für 31 Personen ausreichend).

### 1.5.3 Ausführungsplanung

Infolge der bereits polierplanmäßig, mit gutem Informationsgehalt erstellten Einreichplanung ergaben sich bei der Überarbeitung der Grundrisse für die Ausführungsplanung nur geringfügige Änderungen, die vornehmlich die Verlegung von nichttragenden Wänden betrafen.

Die Detailplanung erfolgte unter Erfassung aller für ein Bauen nach Plan erforderlichen Detailpunkte.

Die grafische Planausarbeitung wurde hiebei mit "liebevollem" Aufwand (Darstellung von Ziegeln, Schraffuren u. dgl.) vorgenommen.

Als Planungsmankos werden primär diverse nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wenig benutzerfreundliche und wenig sinnhafte Ausführungen gesehen:

\* Zweifel an der Sinnhaftigkeit von (offenen) Laubengangwohnungerschließungen unter - wie im Bereich Zeltweg im Winter gegebenen - "rauen" klimatischen Bedingungen wurden bereits unter dem Prüfpunkt 1.5.1 geäußert.

Zumindest undurchdacht erscheint, daß die durch die genannte Erschließungsart ohnehin vorhandene Problematik noch dadurch verstärkt wird, daß die als Oberflächenbelag für die Laubengänge gewählten Terrazzoplatten bei gefrierendem Regen bzw. Schneefall aufgrund der sehr glatten Oberflächenbeschaffenheit extreme Rutschgefahr mit sich bringen.

- \* Gleichfalls - angesichts der begründet zu erwartenden Konsequenzen - wenig sinnvoll erscheint die Oberflächenmaterialwahl für den Stiegenaufgang beim Haus A:

Die Oberflächen der Betontrittstufen des zwar überdachten, jedoch ansonsten offenen und den Witterungseinflüssen partiell ausgesetzten "Stiegenaufganges" sind fein verrieben.

Die bei ungünstigen Witterungsverhältnissen dadurch zu erwartende Rutschgefahr ist offensichtlich und "hausgemacht".

- \* (Für die Wohnungerschließung unnötige) Laubengangbereiche wurden nicht überdacht, Loggien wurden (nachteiligerweise) teilweise nicht vollständig überdacht.

- \* Die ursprüngliche Planung sah die Verglasung der Fensterelemente im Bereich der Loggien - bzw. Vorgartentüren - trotz teilweise dahinter situierter Heizkörper - bis zum Boden vor.

Aufgrund diesbezüglicher massiver Einsprüche (unerwünschte Einsicht und bzw. schlechtere Wärmedämmung) durch den Wohnbauträger und die Wohnungseigentumsbewerber wurde dem Planer insofern eine Änderung abgerungen, als die "bodenlangen" Bereiche mit Parapetmauerwerk bzw. Blindfeldern versehen wurden.

Die Parapetaufmauerung erfolgte hierbei nicht bündig, sondern mit einem Rücksprung gegenüber dem Außenmauerwerk; dies war - lt. Wohnbauträger - eine unabdingbare formale Forderung des Planers.

Ebenso bestand der Planer darauf, daß die Rolläden in diesem Bereich nicht nur - wie aus Sichtschutzgründen erforderlich bis zum Parapet -, sondern gleich wie jene der Balkontüren bis zum Boden geführt werden.

Der "Vorteil" dieser überspitzten formalen Gestaltung

ist bestenfalls darin zu sehen, daß - bei herabgelassenen Rolläden, aber nur dann - die Loggientüren und die angrenzenden Fensterkonstruktionen optisch ein "gleiches Bild" vermitteln und die Parapetausfachungen dadurch "versteckt" werden.

- \* Sämtliche Wohnungseingangstüren sind - ohne Sprossenteilung - voll verglast (Milchglas); das subjektive Sicherheitsgefühl wird durch eine derartige Ausführung nicht gefördert.
- \* Die beiden der Erschließung der Laubengänge dienenden Treppenanlagen des Hauses B wurden ohne Türabschlüsse und damit als "Windkanal" geplant.  
Erst auf Betreiben des Wohnbauträgers wurden nachträglich Türabschlüsse eingebaut.

Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß Architektenwettbewerbe schwerlich durch "hausbackene" gestalterische Planungen gewonnen und Wettbewerbsobjekte zumeist durch nicht immer rationell verfolg- und begründbare formale "Kunstgriffe verfeinert" werden, sollte dennoch die "Gebrauchstüchtigkeit" dadurch nicht eingeschränkt werden.

Im gegenständlichen Fall wurden aber teilweise bei der Ausführungsplanung für die Benutzer wenig zweckmäßige Ausführungen gewählt.

Ohne formale Eingriffe und ohne monetären Mehraufwand wären - wie vom Landesrechnungshof dargelegt - benutzerfreundliche (und ungefährlichere) Detaillösungen machbar gewesen.

Angesichts der angeführten Kritiken betreffend die Sinnhaftigkeit von Konstruktionen bzw. Materialfestlegungen wird die Planungsarbeit insgesamt - trotz "liebvoller" grafischer Ausarbeitung der Pläne, ansprechender Gesamtgestaltung und nicht übersehbaren Planungseingagements - nur als durchschnittlich befunden.

Abschließend zum Prüfpunkt "Planung" wird darauf hingewiesen, daß Wettbewerbe vom Auslober insoferne bedingt steuerbar sind, als diverse Zielvorstellungen (z.B. keine bzw. keine offenen Laubengangerschließungen) in den Wettbewerbsbestimmungen festgelegt werden können.

Dieser Hinweis erfolgt im Wissen darum, daß damit die in Verbindung mit Wettbewerbsprojekten verbundene Problematik der nicht bzw. nur bedingt freien Planerwahl (öffentlich oder geladener Wettbewerb) und den daraus entstehenden Konsequenzen der Volens- oder - wie vielfach - im ungünstigen Fall, der Nolensbeauftragung des erstgereihten Projektes, nicht aus der Welt geschafft, sondern nur verringert werden können.

1.6 EINHALTUNG DER VERGABE-VERORDNUNG  
(allgemeine Feststellungen)

\* § 3 Art der Vergabe

Die Ausschreibungen der diversen Leistungen erfolgten sowohl öffentlich als auch beschränkt.

Die diesbezüglichen Vorgaben der o.a. Verordnung wurden mit Ausnahme der Schlosserarbeiten eingehalten.

\* § 4 Inhalt der Ausschreibung

Die einschlägigen Vorgaben wurden generell beachtet.

\* § 5 Eröffnung von Angeboten

Die diesbezüglichen Vorgaben sind retrospektiv nur teilweise (Pkt.5) überprüfbar.

Zu bemängeln sind die generell fehlenden Numerierungen und teilweise fehlenden Kennzeichnungen (Lochungen, Siegel) von Angeboten sowie vereinzelt unvollständige, von Arch. Pernthaler erstellte Angebotseröffnungsprotokolle (Beilage 4,6).

Die vom Wohnbauträger erstellten Eröffnungsprotokolle waren vollständig.

\* § 6 Ausscheiden von Angeboten

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden bis auf wenige Ausnahmen (s.Prüfpunkt 1.7) eingehalten.

\* § 7 Auswahl des Erstehers

Die hiezu einschlägigen Kriterien wurden grundsätzlich erfüllt. Zu bemängeln ist das teilweise Fehlen jedweder Prüfvermerke (Abhaken, Datum der Prüfung, Unterschrift des Prüfers) bei einzelnen Angeboten (z.B. Bodenleger) sowie das teilweise Übersehen von Ausscheidungsgründen (siehe Prüfpunkt 1.7).

\* § 8 Begründung der Vergabe und

\* § 9 Form der Vergabe

Sämtliche Vergaben wurden ordnungsgemäß schriftlich begründet und erfolgten auch schriftlich.

Zu bemängeln ist allerdings, daß schriftliche Auftragserteilungen teilweise (im Detail siehe Prüfpunkt 1.7) erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgten.

Dazu wird eindringlich auf allfällige, damit verbundene für den Auftraggeber nachteilige und den Auftragnehmer vorteilhafte mögliche Konsequenzen (gerechtfertigte Auftragsannahmeverweigerung sowie Änderungen von Vertragsbedingungen durch den Auftragnehmer) hingewiesen.

## 1.7 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

### 1.7.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung für die o.a. Arbeiten erfolgte zweimal und zwar öffentlich.

#### Erstausschreibung

- \* Angebotseröffnung: 11.3.1988
- \* eingelangte Offerte: 8
- \* Billigstbieter: Fa. Zaunfuchs (S 11.744.085,25 exkl. USt)
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 11.5.1988

Die Zweitausschreibung wurde deswegen erforderlich, weil zum Zeitpunkt der beabsichtigten Auftragsvergabe (Juli 1988) die Zuschlagsfrist bereits abgelaufen war, sowohl der Billigstbieter als auch der zweitgereihete Bieter die Auftragsannahme (zulässigerweise) verweigerten und der Wohnbauträger die - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes - korrekte Vorgangsweise verfolgte, zwecks Vermeidung von allfälligen Komplikationen, den auftragsannahmebereiten drittgereihten Bieter nicht zu beauftragen, sondern vielmehr neu auszuschreiben.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß der Billigstbieter (Fa. Zaunfuchs) sich anfangs - bereits nach Ablauf der Zuschlagsfrist - durchaus auftragsannahmebereit zeigte und die Erstellung eines Terminplanes zusagte.

Anstatt des versprochenen Terminplanes erging jedoch ein mit 4.8.1988 datiertes Schreiben an den Wohnbauträger mit dem Hinweis, daß die Zuschlagsfrist mit 11.5.1988 abgelaufen sei und die o.a. Firma unter

den gegebenen Umständen den Auftrag nicht übernehmen wolle.

Neben der Hinhaltenaktik des Billigstbieters ist vor allem die vom Architekten mit 2 Monaten unnötig kurz vorgegebene Zuschlagsfrist zu kritisieren.

In diesem Zusammenhang ist zu vermerken, daß vom Wohnbauträger wiederholt auf die kurzen Zuschlagsfristen hingewiesen wurde.

### Zweitausschreibung

- \* Art der Ausschreibung: Öffentlich  
(Grazer Zeitung 12.8.1988)
- \* Angebotseröffnung: 1.9.1988
- \* eingelangte Offerte: 7
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

### Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft  
C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u> (Firmen)	<u>B</u> (S)	<u>C</u> (S)	<u>D</u> (%)
Zi-Bau/Zeltweg	11,882.195,22	11,838.021,15	0
Zechner/Scheifling	12,201.441,52	12,201.441,52	3,07
Strobl/Weiz	12,333.669,50	12,333.669,50	4,19
*Berlinger/Obdach	(13,362.187,79)	(13,362.187,79)	(12,88)
Bauer/Knittelfeld	13,542.723,--	13,554.653,--	14,50
*Haiden/Judenburg	(13,790.836,50)	(13,790.836,50)	(16,50)
Felice/Judenburg	14,036.354,11	14,037.208,11	18,58

- \* Von den Firmen Berlinger und Haiden wurde jeweils die Pos. 01.02.01 (Baustellengemeinkosten) nicht ausgepreist.

Die in der Vergabeordnung (§ 6) festgelegte Mindestfrist von 14 Werktagen für die Angebotslegung wurde unterschritten; der Grund hierfür lag offensichtlich in der durch die Erstausschreibung verlorene Zeit.

- o Billigstbieter: Fa.Zi-Bau
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,07 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 11,838.021,15 (inkl. 7 % Nachlaß)
- o Auftragssumme: S 11,838.021,15
- o Zuschlagserteilung: 6.9.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 1.12.1988
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 11,568.796,36
  - b) geprüft: S 11,537.162,30 (S 11,524.325,97)\*
  - c) Differenz a-b: S 31.634,06
- o davon Zusatzleistungen: S 226.182,10
- o davon Regieleistungen: S 65.803,80
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti S 195.609,30 (exkl.USt)

\* Von dieser geprüften Schlußrechnungssumme wurde von der örtlichen Bauaufsicht noch ein Betrag von S 12.836,33 exkl.USt in Abzug gebracht der - infolge von Fehlleistungen - diversen Firmen (Apoloner, Arch.Pernthaler, Leitner, Schlapschi) angelastet wurde.

Diese konsequente Verfolgung des Verursacherprinzips ist anzuerkennen und positiv hervorzuheben.

In der bei der Aufsichtsbehörde eingereichten Endabrechnung ist in der Kostenaufgliederung bei den Baumeisterarbeiten ein Betrag von S 11,614.756,65 (exkl.USt) ausgewiesen. Der Differenzbetrag (+S 90.430,68) zur geprüften Schlußrechnungssumme (S 11,524.325,97) ergab sich durch insgesamt 15 "Kleinrechnungen".

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

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden teilweise - trotz partiell guter monetärer Übereinstimmung der einzelnen Leistungsgruppen und sehr guter Übereinstimmung des Angebots- und Schlußrechnungsbetrages - ungenau vorgenommen.

Im Detail wird auf die nachstehend angeführte Gegenüberstellung der diversen Leistungsgruppen hingewiesen.

Die sachlichen Angebotsprüfungen erfolgten sorgsam unter Erstellung von Preisspiegeln.

Bei den rechnerischen, ebenfalls durch das Büro Arch.Pernthaler vorgenommenen Angebotsprüfungen wurden beim Bestbieterangebot zwei Fehler übersehen (S 47.499,--).

Die Fehler betrafen einen Übertragungsfehler bei den Stahlbetonarbeiten sowie einen Multiplikationsfehler bei der Baureinigung.

Beide Fehler wurden vom Wohnbauträger! bei der Überprüfung der bereits geprüften Angebote erkannt und korrigiert.

Hiezu ist anzumerken, daß diese Tätigkeiten - ebenso wie diverse andere - nicht im Aufgabenbereich des Wohnbauträgers lagen und überaus aner kennenswerte "Fleißaufgaben" darstellten.

In diesem Zusammenhang ist das selten anzutreffende Engagement des Wohnbauträgers hervorzuheben.

Dieses betraf vornehmlich:

- \* die Bauaufsichtstätigkeit (vom Obmann des Wohnbauträgers wurden beim gegenständlichen Prüfobjekt und werden beim derzeitigen Fortsetzungsbau nahezu täglich Baustellenkontrollen vorgenommen)
- \* die engagierte Vertretung von (sinnvollen) Wünschen der Wohnungseigentumsbewerber
- \* das Erkennen und "Bekämpfen" von sinnwidrigen Planungen bzw. Ausführungsabsichten

- \* den verstärkten Einsatz von Eigenmitteln
- \* das Einholen von Vergleichsangeboten für aufzunehmende Kredite
- \* die rechnerische Prüfung von Teil- und Schlußrechnungen
- \* den Einsatz bezüglich der Behebung aufgetretener Mängel.

Aber nicht nur die Korrektheit des Wohnbauträgers bei der Tätigkeit im eigenen Aufgabenbereich ist hervorzuheben sondern auch der selten anzutreffende, monetär nicht honorierte Einsatz in "Fremdbereichen".

Gegenüberstellung Angebot - Schlussrechnung

<u>LEISTUNGSGRUPPE</u>	<u>ANGEBOT (A)</u>	<u>SCHLUSSRECHNUNG (S)</u>
01 Baustellengemeinkosten	S 671.000,--	S 565.000,--
03 Erdarbeiten	S 392.500,--	S 385.638,89
05 Dränarbeiten	S 17.120,--	S --
06 Kanalisierungsarbeiten	S 271.600,--	S 203.791,50
07 Beton- und Stahlbetonarbeiten	S 5,121.320,--	S 5,292.173,20
08 Gerüstarbeiten	S 132.450,--	S 139.653,05
09 Mauer-Versetzarbeiten	S 2,708.740,--	S 2,478.920,90
10 Verputzarbeiten	S 1,730.630,--	S 1,681.892,20
11 Estricharbeiten	S 643.749,14	S 660.750,--
12 Abdichtung gegen Feuchtigkeit	S 136.750,--	S 118.424,50
13 Außenanlagen	S 540.700,--	S 503.836,15
16 Fertigteile	S 128.400,--	S 53.820,--
18 Winterbauarbeiten	S 37.500,--	S --
19 Baureinigung	S 27.000,--	S 27.000,--
20 Regiearbeiten	S 152.595,--	S 70.756,77
<u>Zusatzangebote</u>	S --	S 243.206,56
	S 12,729.055,--	S 12,405.550,86
- 7 % Nachlaß	- S 891.033,85	- S 868.388,56
	S 11,838.021,15	S 11,537.162,30
	=====	=====

\* ad 01 (Baustellengemeinkosten)

Die Differenz der beiden Beträge ist primär auf den Entfall von - in diesem Ausmaß unverständlicherweise - zu umfangreich vorgesehenen - Sicherheitspositionen zurückzuführen.

So waren, bei einer angenommenen Bauzeit von 24 Monaten, 24! Monate zeitgebundene Kosten für vom Auftraggeber angeordnete Stilliegezeiten sowie 4 Monate Stilliegezeiten für Gerätekosten ausgeschrieben und auszupreisen.

\* ad 03 (Erdarbeiten)

Die gute monetäre Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag dieser Leistungsgruppe ist nicht auf genaue Ausschreibungsmassenermittlungen sondern auf den zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen sowie auf die niedrigen Einheitspreise zurückzuführen.

\* ad 05 (Dränarbeiten)

Diese sicherheitshalber und einsichtigerweise ausgeschrieben Arbeiten fielen nicht an.

\* ad 06 (Kanalisierungsarbeiten)

Die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung zeigt sich u.a. darin, daß die Schlußrechnungssumme dieser Leistungsgruppe nur rund 75 % der Angebotssumme ausmachte.

\* ad 07 (Beton- und Stahlbetonarbeiten)

Die monetär gute Übereinstimmung bei dieser Leistungsgruppe beruht primär auf den zufallsbedingten Ausgleich von vielfach ungenau ermittelten Ausschreibungsmassen.

(z.B. Stahlbetonbewehrung Wohnhäuser Pos.07.12 EH = 17,-/kg; A = 33.500 kg S = rd. 46.200 kg Stahlbe-

tonbewehrung Tiefgarage EH = 17,-/kg, A = 14.000 kg  
S = rd. 7900 kg).

\* ad 08 (Gerüstarbeiten)

Aufgrund niedriger Einheitspreise und zufallsbedingtem Ausgleich von Mehr- und Mindermassen ergab sich eine gute monetäre Übereinstimmung.

\* ad 09 (Mauer- und Versetzarbeiten)

Die Ausschreibungsmassenermittlung dieser Leistungsgruppe erfolgte insgesamt relativ genau; die Differenz zwischen dem Angebots- und Schlußrechnungsbetrag ist primär auf den Entfall kleinerer Positionen zurückzuführen.

\* ad 10 (Verputzarbeiten)

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde insgesamt sorgsam vorgenommen.

\* ad 11 (Estricharbeiten)

Die gute Übereinstimmung der Angebots- und Schlußrechnungssumme entspricht der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung.

\* ad 12 (Abdichtung gegen Feuchtigkeit)

Die Differenz zwischen der Angebots- und Schlußrechnungssumme ist auf teilweise ungenaue Massenermittlung und auf den Entfall einzelner Positionen zurückzuführen.

\* ad 13 (Außenanlagen)

Bei dieser LG sind nahezu bei allen Positionen Massendifferenzen von mehr als 10 % festzustellen.

\* ad 16 (Fertigteile)

Ungenauere Massenermittlung (Schlußrechnungsbetrag rund 42 % des Angebotsbetrages).

\* ad 18 (Winterbauarbeiten)

Diese (sinnvollerweise) sicherheitshalber ausgeschriebenen Leistungen wurden nicht beansprucht.

\* ad 19 (Baureinigung)

Diese LG wurde als Pauschale ausgeschrieben und auch derart abgerechnet.

\* ad 20 (Regiearbeiten)

An Regiearbeiten fielen nur 0,6 % des Schlußrechnungsbetrages an; die unter dieser LG verrechneten Tätigkeiten wurden gerechtfertigterweise in Regie angeordnet.

\* ad Zusatzleistungen

Die mit Angeboten belegten Zusatzleistungen beliefen sich auf (vertretbare) rund 2 % der Schlußrechnungssumme und betrafen sowohl Aufzahlungen für ausgeschriebene Leistungen als auch Ergänzungsleistungen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden insgesamt mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Leistungen.

Die Prüfung der diversen Abschlagsrechnungen durch die örtliche Bauaufsicht erfolgte teilweise "großzügig"; so wurden beispielsweise Stilliegezeiten anerkannt, die bei der Schlußrechnungsprüfung aberkannt wurden.

Vom Landesrechnungshof wird allerdings festgestellt und kritisiert, daß die (umfangreichen) Abrechnungsunterlagen bzw. die verrechneten Massen vielfach nur mit unüblich hohem Arbeitsaufwand und in Teilbereichen der Erdarbeiten überhaupt nicht nachvollziehbar waren.

Eine bessere Transparenz und Übersichtlichkeit der Abrechnungsunterlagen wäre angebracht.

Anerkennenswert ist, daß im Zuge der Schlußrechnungsprüfung generell die Zuordnung von Kosten, die infolge von Schadensbehebungen an Bauteilen anfielen, konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgenommen wurden.

Die bei den Zusatzleistungen angebotenen bzw. verrechneten Preise waren im wesentlichen angemessen.

### 1.7.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Vorweg wird positiv vermerkt, daß den Leistungsverzeichnissen diverser Professionistenarbeiten Detail- bzw. Prinzipskizzen beigelegt wurden; dies war dem Informationsgehalt der Ausschreibungsunterlagen dienlich.

#### 1.7.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 20.4.1988
- \* eingeladene Bieter: 8
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Rieger/Wasendorf	459.982,30	454.791,40	0
Fa.Herzog/Leoben	463.698,--	463.698,--	2
Fa.Hickel/Knittelfeld	498.479,--	492.479,--	8,3
Fa.Traußnig/Pöls	520.950,--	520.950,--	14,5

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und insgesamt genau; in den Prüfprotokollen fehlen allerdings Vermerke darüber, daß die Seite 4 des Angebotsschreibens der Fa.Rieger nicht - wie erforderlich - datiert war.

- o Billigstbieter: Fa.Rieger
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 2 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter

- o Angebotssumme: S 454.791,40
- o Auftragssumme: S 454.791,40
- o Zuschlagserteilung: 6.9.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.8.1988
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 348.700,18
  - b) geprüft: S 338.215,50
  - c) Differenz a-b: S 10.484,68
- o davon Zusatzleistungen: S 4.979,50
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 6.754,50 (exkl.USt)

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist, daß nur 4 von 8 zur Offertlegung eingeladene Firmen Angebote legten.

Zu kritisieren ist die verspätete Zuschlagserteilung (siehe auch Prüfpunkt 1.6); die mit 4 Monaten unnötig kurz fixierte Zuschlagsfrist wurde um rund 2 1/2 Wochen überschritten.

Die große Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme (der Schlußrechnungsbetrag belief sich nur auf rd. 74 % des Angebotsbetrages) ist zum einen auf die Nichtbeanspruchung der in der Auftragssumme enthaltenen Regieleistungen (rd. 22.000,-) und zum anderen auf den Entfall von ausgeschriebenen und auch bestellten Leistungen in der Größenordnung von 72.000,- zurückzuführen.

Der o.a. Betrag kam im wesentlichen durch den Entfall der Positionen 36.10 Z 3 (Abgehängte Decke im Heizraum) und 36.10 Z 4 (Spaliere) zustande.

Die Ausschreibungsmassenermittlung der tatsächlich verrechneten Positionen war insgesamt genau.

Die für die (geringfügigen) Zusatzleistungen verrechneten Preise waren angemessen.

Die Überprüfung der, aufgrund der vorgelegten Aufmaß- bzw. Abrechnungsunterlagen nicht einfach nachvollziehbare Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab - soweit retrospektiv überprüfbar - keine Mängel. Der ungerechtfertigte Versuch des Auftragnehmers trotz vertraglich vereinbarter Festpreise in der Schlußrechnung Kostenerhöhungen zu verrechnen wurde von der örtlichen Bauaufsicht unterbunden.

1.7.2.2 SPENGLERARBEITEN UND ABGASANLAGE

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 20.4.1988
- \* eingeladene Bieter: 11
- \* eingelangte Offerte: 6
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A= Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft  
C= Angebotsbetrag geprüft;  
( )=Abgasanlage

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>
Fa.Schöggl/Zeltweg	472.887,- (51.631,-)	wie B
Fa.Pirker(Fohnsdorf)	474.415,- (62.255,-)	"-
Fa.Längauer/Judenburg	476.782,- (55.732)	"-
Fa.Sajowitz(Leoben)	477.350,- ( -- )	"-
Fa.Reumiller(Knittelfeld)	477.727,21( -- )	"-
Fa.Zemau/Scheifling	612.248,- ( -- )	"-

Abgesehen von der äußerst engen Bieterreihung ist aufzeigenswert, daß nur 6 von 11 zur Offertlegung eingeladene Firmen Angebote legten. Zwecks Vermeidung derartiger Angebotsergebnisse wird generell empfohlen, das Interesse der Firmen an der Angebotslegung vor der Einladung zu erkunden.

Die Angebotsprüfungen erfolgten grundsätzlich genau, jedoch wären - obwohl die anzubietende Abgasanlage im Leistungsverzeichnis gesondert ausgewiesen wurde - jene Firmen, die diese Anlage nicht angeboten hatten, wegen Unvollständigkeit auszuschneiden gewesen. Dies deshalb, weil in den Ausschreibungsunterlagen kein Hinweis darüber aufscheint, daß die Abgasanlage nicht angeboten werden müsse.

- o Billigstbieter: Fa.Schöggel
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,5 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 524.518,-
- o Auftragssumme: S 524.518,-
- o Zuschlagserteilung: 6.9.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.8.1988
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 605.698,21
  - b) geprüft: S 605.480,26
  - c) Differenz a-b: S 217,95
- o davon Zusatzleistungen: S 45.353,93
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S
- o Skonti: S 11.500,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde in Teilbereichen ungenau, die Leistungserfassung hingegen umfassend vorgenommen.

Die Angebotssumme belief sich exkl.Regieleistungen (S 9.560), die nicht beansprucht wurden, auf S 514.958,-;

Die Schlußrechnungssumme betrug exkl.Zusatzleistungen S 560.126,33, wobei 12 Kleinpositionen mit einem Angebotsbetrag von insgesamt S 12.660,- nicht zur Ausführung gelangten.

Dies bedeutet, daß die Kosten der in der Schlußrechnung nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Positionen um rund 11,5 % höher waren als jene des Angebotes.

Der angeführte Prozentsatz spiegelt die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung insoferne nur partiell wider, als der zufallsbedingte Ausgleich von diversen Mehr- und Mindermassen daraus nicht zu entnehmen ist.

Zu bemängeln ist, daß die schriftliche Zuschlagserteilung wiederum (siehe Prüfpunkt 1.7.2.1) erst nach

Ablauf der mit 4 Monaten festgesetzten Zuschlagsfrist erfolgte.

Die durch Offerte belegten Zusatzleistungen betrafen im wesentlichen die Aufzählung der Trapezfassadenbleche von verzinkter - auf Aluminiumausführung.

Diese Ausführungsänderung stellt eine sinnvolle Verbesserung dar, da bei der Fassadenverblechung im Bereich der Fensterausschnitte die Blechschnittstellen der verzinkten Bleche stark rostanfällig gewesen wären.

Der für die Aluminiumausführung angebotene und auch derart verrechnete Preis war angemessen.

Außer den erwähnten, durch Offerte belegten Zusatzleistungen fielen noch gesondert verrechnete Leistungen von rd. 12.000,- an, die vornehmlich infolge von Kleinarbeiten in Detailbereichen anfielen.

Die hierfür verrechneten Preise waren - mit Ausnahme der Regiestundensätze - angemessen.

Die mit 4 bzw. 7 Stunden verrechneten Arbeiten wurden in einem Fall mit 334,-/Stunde und im anderen Fall mit 350,-/Stunde in Rechnung gestellt.

Der Angebotspreis betrug für den Spengler 276,- und für den Hilfsarbeiter 202,-/Stunde.

Wegen der geringen Stundenzahl kann die monetäre Differenz allerdings als irrelevant angesehen werden.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte korrekt. Bei der Schlußrechnungsprüfung wurde ein vom Auftragnehmer falsch verrechneter Einheitspreis nicht korrigiert.

Dies betraf die Pos.10 (Wandabstandskonsolen) der Abgasanlage, die mit 727,-/Stk. angeboten und - zum Nachteil des Auftragnehmers - nur mit 272,-/Stk. verrechnet wurde.

Bei insgesamt 8 verrechneten Stück ergab sich somit eine Minderverrechnung von  $8 \times (727 - 272) = 3640,-$  exkl.USt.

### 1.7.2.3 SCHWARZDECKERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 20.4.1988
- \* eingeladene Bieter: 9
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Reumiller/Knittelfeld	342.163,43	wie B	0
Fa.Isolit/Graz	412.764,20	-"-	20,6
Fa.Schöggel/Zeltweg	421.973,80	-"-	23,3
Fa.Sajowitz/Leoben	443.392,--	-"-	29,6
Fa.Längauer/Judenburg	641.779,--	-"-	87,6

Anzeigenswert am Angebotsergebnis ist, daß

- o nur geringes Bieterinteresse vorlag (9 eingeladene Firmen, 4 Offerte)
- o sämtliche Angebote frei von Rechenfehlern waren und
- o der Gesamtpreisunterschied zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern überdurchschnittlich groß war.

Bei der Angebotsprüfung wurde eine von der Fa.Reumiller im Leistungsverzeichnis vorgenommene Korrektur übersehen.

Diese Korrektur betraf die Pos.21.0708 Z1 - "Filter-schicht 40 cm unter Terrassenbelägen 40 cm dick".

Beim o.a. Text wurden vom Bieter jeweils die Nullen weggestrichen, wodurch die ausgeschriebenen 40 cm auf 4 cm verringert wurden; der angebotene Einheitspreis

hiefür belief sich auf S 34,50.

Da die Bieterkorrektur sehr "dezent" vorgenommen wurde, erscheint es erklärbar, daß diese bei der Angebotseröffnung nicht auffiel.

Nicht verständlich ist jedoch das Übersehen dieses unzulässigen Eingriffes bei der Angebotsprüfung.

Festgestellt wird, daß das Offert der Fa.Reumiller gemäß § 6 der Vergabeverordnung auszuschneiden gewesen wäre.

o Billigstbieter: s.Feststellungen zur Angebotsprüfung

o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 20,6 %

o Auftragnehmer: Fa.Reumiller

o Angebotssumme: S 342.163,43 (inkl. 3 1/2 % Nachlaß)

o Auftragssumme: - " -

o Zuschlagserteilung: 6.9.1988

o Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.8.1988

Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,  
inkl. 3 1/2 % Nachlaß)

a) ungeprüft: S 251.716,68

b) geprüft: S 225.169,67

c) Differenz a-b: S 26.547,01

o davon Zusatzleistungen: S 0

o davon Regieleistungen: S 0

o Kostenerhöhungen: S 6.079,58

o Skonti: S 2.600,-

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die große Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist sowohl auf großzügige Ausschreibungsmassenermittlungen als auch auf den Entfall von Regiestunden und der Nichtausführung von ausgeschriebenen Leistungen zurückzuführen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen erfolgte genau; die Überprüfung durch den Landesrechnungshof

ergab nur vernachlässigbar geringe Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Massen.

Obwohl die Arbeiten mit Festpreisen ausgeschrieben waren, wurden vom Auftragnehmer (zahlenmäßig richtige) Kostenerhöhungen in Rechnung gestellt.

Diese Kosten (S 6.079,58 exkl.USt) wurden von der örtlichen Bauaufsicht bei der sorgsam vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung gestrichen, schlußendlich aber vom Wohnbauträger bezahlt.

Der Grund hierfür war offensichtlich ein mit 17.5.1990 datiertes Einsschreiben des Auftragnehmers an den Wohnbauträger.

Darin wurde u.a. angeführt, daß - lt.Auftragsschreiben - als vorgesehener Fertigstellungstermin der 30.6.1989 vertraglich fixiert war.

Da der Leistungszeitraum für die Ausführung der Schwarzdeckerarbeiten zwischen 17.11.1989 und 3.4.1990 war, kann seitens des Landesrechnungshofes der Argumentation des Auftragnehmers und der Handlung des Wohnbauträgers gefolgt werden.

Die Anerkennung der per 20.9.1989 mit 2,7 % verrechneten Kostenerhöhung war - trotz vereinbarter Festpreise - nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes unter den gegebenen Umständen fair und gerechtfertigt.

1.7.2.4 STEINMETZARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 6.9.1988
- \* eingeladene Bieter: 7
- \* eingelangte Offerte: 5
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft  
C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Stadtgemeinde Judenburg	217.735	wie B	0
Fa.Wieser/Zeltweg	230.655	"-"	5,9
Fa.Vallant/Eisenerz	233.640	"-"	7,3
Fa.Matschy/Kapfenberg	260.280	"-"	19,5
Fa.Grein/Graz	289.315	"-"	32,9

Das über die Angebotseröffnung erstellte Protokoll (Beilage 6) ist mangelhaft und entspricht nicht den Bestimmungen des § 5(6) der Vergabe-Verordnung.

So fehlen u.a. beim Angebot der Stadtgemeinde Judenburg Vermerke über

- o den Beginn bzw. das Ende der Eröffnung
- o nicht deklarierte Kalkulationsgrundlagen in den Angebotsbestimmungen (S 2)
- o das nicht deklarierte Datum auf Seite 3 der Angebotsbestimmungen
- o die fehlende firmenmäßige Fertigung auf Seite 4 der Angebotsbestimmungen.

Zudem ist das Eröffnungsprotokoll mit 1.9.1988 datiert - die Angebotseröffnung erfolgte jedoch erst am 6.9.1988.

Bei der Angebotsprüfung wurde offensichtlich übersehen,

daß die o.a.Mängel beim Angebot der Stadtwerke Judenburg gemäß § 6(7) der Vergabe-Verordnung einen Ausscheidungsgrund darstellen.

- o Billigstbieter: s.Feststellungen zur Angebotsprüfung
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,9 %
- o Auftragnehmer: Stadtwerke Judenburg
- o Angebotssumme: S 217.735
- o Auftragssumme: S 217.735
- o Zuschlagserteilung: 5.10.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 6.12.1988
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 255.866,49
  - b) geprüft: S 255.866,49
  - c) Differenz a-b: S 0
- o davon Zusatzleistungen: S 24.594,35
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 4.951,-

Die Auftragssumme belief sich ohne darin enthaltene Regieleistungen (S 8.350,-) auf S 209.385,-; die nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Positionen betragen S 231.272,14 und somit rund 110,5 % der Auftragssumme.

Eine genauere Ausschreibungsmassenermittlung wäre ebenso möglich und angebracht wie eine umfassendere Leistungserfassung.

Die Zusatzleistungen, die hauptsächlich Abdeckplatten betrafen, betragen mehr als 10 % der Auftragssumme und umfaßten 5 Positionen mit teilweisen Unterteilungen; nach dem Leistungsverzeichnis wurden hingegen nur 4 Positionen abgerechnet.

Zu bemängeln ist das Fehlen von Angeboten für die Zusatzleistungen und die Usance, Zusatzleistungen in der Schlußrechnung nicht als Zusatzleistungen

zu deklarieren, sondern die Numerierung der Leistungsverzeichnis-Positionen "still" fortzusetzen.

Die für die Zusatzleistungen verrechneten und anerkannten Preise sind in Relation zu vergleichbaren Positionen der Ausschreibung überhöht.

Als Nachverrechnung zur Schlußrechnung fielen für das nachträgliche Herstellen von 17 Ausschnitten für Fußabstreifgitter noch Kosten von 7.795,- exkl.USt an.

Bei durchaus zumutbarem rechtzeitigen Erkennen (vor Verlegung der Terrazzoplatten) der Notwendigkeit von Fußabstreifgittern vor Wohnungseingängen mit Laubengangerschließungen wäre nur ein Bruchteil der o.a. Kosten angefallen.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten korrekt.

Im Gegensatz zu den vorangeführten Professionistenarbeiten wurde die schriftliche Auftragserteilung - trotz kürzerer Zuschlagsfrist - zeitgerecht vorgenommen.

1.7.2.5 FLIESENLEGERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 23.4.1989
- \* eingeladene Bieter: 9
- \* eingelangte Offerte: 7
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Bergling/Gleisdorf	213.760	wie B	0
Fa.Kociper/Judenburg	215.340	215.240	1
Fa.Schaffler/Lannach	219.585	wie B	3
Fa.Krenn/Judenburg	268.170	wie B	25
Fa.Büttinghaus/Leoben	277.100	wie B	30
Fa.Oberlassnig/Knittelfeld	280.700	wie B	31
Fa.Rothschädl	321.665	wie B	50

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist die geringe Differenz zwischen den erst- bis drittgereihten Bietern und die große Differenz zu den nachgereihten Bietern und - betreffend die Angebotsprüfung - die Tatsache, daß das Angebot des Billigstbieters der Fa.Bergling, "jungfräulich" wie ein ungeprüftes Offert ohne jeden Prüfvermerk ist.

- o Billigstbieter: Fa.Bergling
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rund 1 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 213.760
- o Auftragssumme: S 213.760
- o Zuschlagserteilung: 5.7.1989
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 1.9.1989

- o Schlußrechnungssumme: (exkl.Kostenerhöhung,  
exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 235.552,50
  - b) geprüft: S 235.552,50
  - c) Differenz a-b: S 0
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 4.809,17

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist primär auf die ungenaue Massenermittlung einer Position (dauerelastische Kittfugen, Ausschreibung 350 m - Schlußrechnung 734 m) zurückzuführen.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab keine monetär relevanten Abstriche.

1.7.2.6 KUNSTSTOFF- UND SONSTIGE BÖDEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 23.4.1989
- \* eingeladene Bieter: 8
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.inkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Wasler/Judenburg	468.085	477.085	0
Fa.Buchsbaum/Zeltweg	517.994	521.990	9,4
Fa.Hromatka/Graz	591.110	591.110	23,9
Fa.Gaishüttner/Knittelfeld	609.450	609.450	27,7

Von der Fa.Wasler wurden bei den Regiearbeiten 50 anzubietende Lehrlingsstunden nicht ausgepreist.

Im Angebotseröffnungsprotokoll fehlt der hierfür erforderliche Vermerk.

Zudem geht aus dem Protokoll nicht hervor, ob die Angebotspreise Brutto- oder Nettopreise sind.

Ein diesbezüglicher Vermerk im Angebotseröffnungsprotokollvordruck wird empfohlen.

Die Angebotsprüfungen erfolgten sorgsam; allerdings wird nachdrücklich nahegelegt, die Prüfaktivität auch in den Angeboten zu dokumentieren.

Im konkreten Fall weist u.a. das Angebot der Fa.Wasler keinen einzigen Hinweis auf eine "Prüfbehandlung" auf.

Daß gewissenhaft geprüft wurde geht dennoch u.a. daraus hervor, daß vom Prüfer der Mangel im Angebot der Fa.Wasler erkannt und - nach Rückfrage - gemäß § 6(8) behoben wurde.

- o Billigstbieter: Fa.Wasler
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 9,4 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 477.085
- o Auftragssumme: S 426.510
- o Zuschlagserteilung: 5.7.1989
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.10.1989
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 376.188,01
  - b) geprüft: S 394.718,39
  - c) Differenz a-b: S 18.530,38
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 7.595,06

Die Ermittlung der im Auftragschreiben angeführten und gegenüber der Angebotssumme um rd. 51.000,- reduzierten Auftragssumme ist aus den Prüfunterlagen nicht rekonstruierbar.

Hinweise über das Zustandekommen einer von der Angebotssumme abweichenden Auftragssumme sollten Bestandteil von Auftragschreiben sein.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit ausreichender Genauigkeit.

Die Differenzen zwischen der Angebots- bzw. Auftrags- und Schlußrechnungssumme sind auf den Entfall bzw. die Nichtbeauftragung der neben Textil- und Kunststoffböden zusätzlich ausgeschriebenen Parkettböden sowie die Nichtinanspruchnahme von angebotenen Regieleistungen zurückzuführen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft.

Anerkennenswert ist die Objektivität des Prüfers, der diverse Minderverrechnungen des Auftragnehmers richtigstellte und nach "oben" korrigiert.

### 1.7.2.7 SCHLOSSERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 6.9.1988
- \* eingeladene Bieter: 10
- \* eingelangte Offerte: 6
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl.inkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft  
C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	(S)	<u>D(%)</u>
Fa.Apoloner/Neumarkt	963.275	916.535,-	0
Fa.Röhrich/Judenburg	1,025.804	993.124,-	8,4
Fa.Pressler/Knittelfeld	1,193.474	1,056.124,-	15,2
Fa.Sgardelli/Knittelfeld	1,315.035	1,167.025,-	27,3
Fa.Heidenbauer/Bruck	1,357.797	1,184.771,-	29,3
Fa.Loidolt/St.Katharein	1,469.067	1,391.987,-	51,9

Die Ausschreibung der Schlosserarbeiten erfolgte beschränkt; gemäß § 3(2) der Vergabeverordnung sind beschränkte Ausschreibungen nur dann zulässig, wenn der Gesamtwert der Leistung 1,000.000 S (exkl.USt) nicht übersteigt.

Im konkreten Fall waren aufgrund der anzubietenden Leistungen Kosten in diesem Grenzbereich zu erwarten. Es wäre daher einer öffentlichen Ausschreibung der Vorzug zu geben gewesen.

Das gegenständliche Angebotsergebnis brachte durch einen "glückliche Zufall" mit sich, daß eine Bieterfirma unterhalb der Millionengrenze blieb, womit der zitierte Paragraph der Vergabeverordnung dem Buchstaben nach, theoretisch eingehalten wurde.

Es wird empfohlen künftighin im Zweifelsfalle generell öffentlich auszuschreiben.

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler

der Bieter, sondern auf den Abzug einer im Leistungsverzeichnis nicht als Variante deklarierten Position zurückzuführen.

Das über die Angebotseröffnung verfaßte Protokoll (Beilage 4) ist mangelhaft (Angebotspreise sind nicht inkl., sondern exkl.USt, Angebotseröffnung war am 6.9. und nicht am 1.9.1988; Beginn bzw. Ende der Eröffnung fehlt)

- o Billigstbieter: Fa.Apoloner
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,4 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 916.535
- o Auftragssumme: S 916.535
- o Zuschlagserteilung: 5.10.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 6.12.1988
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 830.890,70
  - b) geprüft: S 818.467,20
  - c) Differenz a-b: S 12.423,50
- o davon Zusatzleistungen: S 81.876,-
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti S 20.652,20

Die Ausschreibungsmassenermittlung der tatsächlich ausgeführten Positionen war genau, die Leistungserfassung hingegen wenig umfassend.

Dies ist u.a. daraus ersichtlich, daß sich die Zusatzleistung auf rund S 82.000,- bzw. 10 % der Abrechnungssumme beliefen.

Die für die Zusatzleistungen verrechneten bzw. anerkannten Preise waren im wesentlichen angemessen, jedoch sollte generell der Leistungserfassung verstärkte Beachtung zukommen.

Daß die Schlußrechnungssumme trotz der Zusatzleistungen um rd. 98.000,- geringer als die Auftragssumme

war, ist u.a. - außer der Nichtbeanspruchung der beauftragten Regiestunden - primär auf den Entfall der Maisonettengeländer zurückzuführen, die auf Wunsch der Wohnungswerber als Holzkonstruktion ausgeführt wurden.

In der der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnung scheinen zudem 9 Kleinrechnungen mit insgesamt rd. 40.000,- auf, sodaß die Gesamtsumme der nicht nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Arbeiten rd. 122.000,- betrug.

In Relation zur Auftragssumme von 916.535,-, in der sowohl die Regiearbeiten als auch die Innenstiegen-geländer inkludiert waren, ist der o.a. Betrag für die nicht ausgeschriebenen, jedoch erforderlichen Zusatzarbeiten als sehr hoch anzusehen.

Im übrigen waren unter den beigestellten Prüfunterlagen keine Zusatzangebote. Anzuerkennen sind die korrekte Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung.

1.7.2.8 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 11.4.1989
- \* eingeladene Bieter: 6
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Rebol/Judenburg	415.007,50	419.923,75	0
Fa.Hubinger/Judenburg	479.980,--	500.855,--	19,3
Fa.Grasser/Knittelfeld	529.826,22	532.080,22	26,7

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf einen Mangel in der Textierung des Leistungsverzeichnisses zurückzuführen.

Dieser Mangel bestand darin, daß bei der für die Bodenmarkierungen vorgesehenen Position die Positionsnummer und die Leistungsbeschreibung vergessen wurden und nur 115 undefinierte Meter "auszupreisen" waren.

Im Zuge der Angebotsprüfungen wurden - lt. Angebotsprüfprotokoll - die Preise für die Bodenmarkierungen telefonisch eingeholt.

Es wird - zwecks besserer Transparenz - empfohlen, derartige Auskünfte künftighin schriftlich einzuholen.

Zu bemängeln ist das Fehlen jedweden Prüfvermerks bei den (offensichtlich) geprüften Angeboten.

Zudem sollte im Angebotseröffnungsprotokoll ein Hinweis darüber aufscheinen, ob die angeführten Beträge die Umsatzsteuer beinhalten oder nicht.

Aufzeigenswert ist die stark überhöhte Preisgestaltung der Regiestunden beim Billigstbieter, der Fa.Rebol. So betrogen die Angebotspreise dieser Firma (in Klammer Preise der Mitbieter) für die

- o Facharbeiterstunde S 522,50 (S 272,- bzw. 230,89)
- o Hilfsarbeiterstunde S 494,-- (S 221,- bzw. 205,80)
- o Lehrlingsstunde S 427,50 (S 187,- bzw. 143,08)

Vermerkt wird, daß - unter den gegebenen Bedingungen sinnvollerweise - keine Regiearbeiten angeordnet wurden.

- o Billigstbieter: Fa.Rebol
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 19,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 419.923,75
- o Auftragssumme: S 419.923,75
- o Zuschlagserteilung: 7.7.1989
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 31.10.1989
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti, inkl. 5 % Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 250.810,31
  - b) geprüft: S 213.364,51
  - c) Differenz a-b: S 37.445,80
- o davon Zusatzleistungen: S 18.536,25
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 5.278,62

Zusätzlich zum angeführten Schlußrechnungsbetrag wurden bei den Maler- und Anstreicherarbeiten noch S 34.357,86 verrechnet.

Dieser Betrag inkludiert im wesentlichen Leistungen des Hauptangebotes, die erst später verrechnet wurden.

Die verrechnete Gesamtsumme belief sich somit auf S 247.722,37; demgegenüber steht eine Angebots- bzw. Auftragssumme von S 419.923,75.

Die große Differenz der beiden Beträge spiegelt die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. der Leistungserfassung krass wider.

Genau hingegen wurden die Schlußrechnungs- bzw. Schlußrechnungsmassenprüfung durchgeführt.

Die Zusatzleistungen wurden durch entsprechende Offerte belegt; die hierfür anerkannten Preise waren angemessen.

1.7.2.9 TISCHLERARBEITEN (Innentüren)

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 20.4.1988
- \* eingeladene Bieter: 10
- \* eingelangte Offerte: 8
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.inkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz.

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Ewald Unger/St.Georgen	305.010,-	wie B	0
Fa.Mauthner Peter/Weiz	317.340,-	317.314,-	4,0
Fa.Probst Reinhard/St.Peter	328.048,-	wie B	7,9
Fa.Zöscher Franz/Mürzhofen	348.410,-	wie B	14,2
Fa.Stockinger/Judenburg	348.481,-	wie B	14,3
Fa.Kogler Walter/Zeltweg	358.640,-	wie B	17,6
Fa.Kraker Reinhard/Bruck Mur	369.562,-	wie B	21,2
Fa.Huber Reinhard/Zeltweg	394.674,-	wie B	29,4

Bemerkenswert am Angebotsergebnis sind das große Bieterinteresse und die Tatsache, daß - mit Ausnahme eines Angebotes - sämtliche Offerte fehlerfrei waren.

Über einen Textierungsfehler in den Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses (3-seitig gefälzte statt stumpf einschlagender Türblätter) wurden die Bieter während der Zuschlagsfrist korrekterweise schriftlich informiert.

- o Billigstbieter: Fa.Unger
- o Differenz zum zweitgereihten Beiter: 4 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 305.010,-
- o Auftragssumme: S 305.010,-
- o Zuschlagserteilung: 6.9.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.8.1988

- o Schlußrechnungssumme (exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 314.506,-
  - b) geprüft: S 311.092,-
  - c) Differenz a-b: S 3.414,-
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti S 6.222,-

Die Schlußrechnungs- und Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgten gleichermaßen korrekt wie die Ermittlung der Ausschreibungsmassen und die Leistungserfassung.

Die geringfügige Differenz zwischen dem Auftrags- und Schlußrechnungsbetrag ist auf Umschichtungen innerhalb der diversen Türgrößen zurückzuführen.

1.7.2.10 TISCHLERARBEITEN

(Innengeländer, Brüstungen, Handläufe)

Die o.a. Arbeiten kamen - auf Wunsch der Wohnungseigentumsbewerber - anstelle der ursprünglich bei den Schlosserarbeiten ausgeschriebenen Metallkonstruktionen zur Ausführung.

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 9.2.1990
- \* eingeladene Bieter: 8
- \* eingelangte Offerte: 7
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft

C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Oberzaucher/Judenburg	88.301,-	wie B	0
Fa.Stockinger/Judenburg	110.340,-	wie B	25
Fa.Kogler/Zeltweg	222.645,-	224.645,-	154,4
Fa.Hickel/Knittelfeld	233.910,-	wie B	164,9
Fa.Rieger/Wasendorf	252.660,-	wie B	186,1
Fa.Ehrenreich/Unzmarkt	253.980,-	wie B	187,6
Fa.Moitzi/Mitterlobming	259.390,-	wie B	193,7

Auch die Ausschreibung dieser Tischlerarbeiten brachte großes Bieterinteresse mit sich, wobei die Differenzen zwischen dem erst- bzw. zweitgereihten und den restlichen Bietern bemerkenswert groß sind.

Kein einziges der rechenfehlerfreien Angebote weist auch nur einen Hinweis auf eine Offertprüfung hin. Lediglich das fehlerhafte Angebot der Fa.Kogler zeigt eine diesbezügliche Aktivität.

Es wird nahegelegt, generell sämtliche geprüften Angebote mit diesbezüglichen Vermerken zu versehen (Anhaken, Datum der Prüfung, Unterschrift des Prüfers).

- o Billigstbieter: Fa.Oberzaucher
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 25 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 88.301
- o Auftragssumme: S 88.301
- o Zuschlagserteilung: 21.2.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: nicht angegeben
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 68.954,-
  - b) geprüft: S 68.954,-
  - c) Differenz a-b: S 0
- o davon Zusatzleistungen: S 6.366,-
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 1.344,83

Bei den diversen Angebotsschreiben wurde übersehen, den Ablauf der Zuschlagsfrist zu deklarieren.

Die nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Arbeiten (S 62.588) betragen nur rund 71 % der Auftragssumme; die nicht unerhebliche Differenz von 29 % ist ausschließlich auf Massendifferenzen zurückzuführen.

Die verrechneten Zusatzarbeiten betrafen optische Verbesserungen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt.

1.7.2.11 KUNSTSTOFFFENSTER

Die Ausschreibung der Kunststoffenster erfolgte zweimal.

Die die Ausschreibungsunterlagen der Erstausschreibung (Angebotsabgabe 27.5.1988) lt.Rechtsabteilung 14 nicht den Erfordernissen entsprachen, war eine Zweitausschreibung erforderlich.

Auch diese Ausschreibung erfolgte in Entsprechung der Vergabe-Verordnung öffentlich.

- \* Angebotsabgabetermin: 21.10.1988
- \* eingelangte Offerte: 5
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A=Bieterfirma; B=Angebotsbetrag ungeprüft  
C=Angebotsbetrag geprüft; D=Prozentdifferenz.

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Internorm	1,202.891,-		0
Fa.Wick	1,481.858,-		23,2
Fa.Ehrenreich	1,497.458,-	wie B	24,5
Fa.Hickel	1,733.710,-		44,1
Fa.Triumpf	1,752.971,-		45,7

- o Billigstbieter: Fa.Internorm
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,2 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 1,202.891
- o Auftragssumme: S 1,202.891
- o Zuschlagserteilung: 15.11.1988
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.1.1989
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 1,169.184
  - b) geprüft: S 1,164.934,60
  - c) Differenz a-b: S 4.250,60
- o davon Zusatzleistungen: S 101.056,60

- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 30.820,33

Die nach den Positionen des Leistungsverzeichnisses abgerechneten Leistungen (Schlußrechnungssumme minus Zusatzleistungen) beliefen sich auf S 1,063.878; demgegenüber steht eine Auftragssumme von S 1,202.891. Die nicht unerhebliche Differenz von rd. 140.000,- ist nicht auf ungenaue Leistungserfassungen bzw. Ausschreibungsmassenermittlungen, sondern auf die Nichtbeanspruchung der in der Auftragssumme enthaltenen Regiearbeiten und den Entfall einer Position (111) zurückzuführen.

Die durch preisangemessene Zusatzofferte belegten Zusatzleistungen betrafen im wesentlichen drei Abschlußtüren für die Stiegenhäuser des Hauses B sowie das nachträgliche Versetzen der Unterputzgurtschlucker für die Rolläden.

Der Einbau der ursprünglich in der Planung unverständlicherweise nicht vorgesehenen Stiegenhausabschlußtüren erfolgte auf Betreiben der Wohnungseigentumsbewerber bzw. des Wohnbauträgers und war insoferne unumgänglich, als die Stiegenhäuser "windkanalähnliche" Eigenschaften aufwiesen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgten korrekt.

Zusammenfassend ist zum Prüfpunkt 1.7 festzustellen:

- \* die Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. Leistungserfassungen waren zum Teil oberflächlich
- \* die Angebotseröffnungsprotokolle wiesen teilweise Mängel und die geprüften Angebote in einigen Fällen keine Prüfvermerke auf

- \* die schriftlichen Zuschlagserteilungen erfolgten vereinzelt erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist
- \* die Prüfungen der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnungen erfolgten gleichermaßen korrekt und objektiv wie die Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen; die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Leistungen.  
Die im Aufgaben- und Verantwortungsbereich des überaus engagiert agierenden Wohnbauträgers gelegenen Aktivitäten waren - mit Ausnahme von teilweise verspäteten Zuschlagserteilungen - ohne Mangel.  
Besonders hervorzuheben ist hiebei der Eigenmitteleinsatz und das konsequente Bemühen, Skonti (insgesamt S 370.124,65 exkl.USt) zu erzielen.

## 1.8. PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

### A) Büroleistung (Arch.Pernthaler)

Vertragliche Grundlagen für die Ermittlung des Architektenhonorars waren die um 10 % verminderten Gebühren der GOA (Gebührenordnung für Architekten) sowie geschätzte Nettoherstellungskosten von S 20,000.000,-. Die Honorarverrechnung erfolgte auf dieser Basis und ergab für die Büroleistung einen Betrag von S 1,109.000,- exkl.USt.

Festgestellt wird, daß die tatsächlichen Nettoherstellungskosten (exkl.Preiserhöhung) S 20,707.104,13 betragen und durch die vereinbarte Vertragsmodalität - zum Vorteil der Wohnungswerber - geringere Kosten entstanden als gemäß den Förderungsrichtlinien zulässig gewesen wären.

Gleiches gilt für die Nebenkosten, die mit 3 % des Honorars, d.s. S 33.270,- verrechnet hätten werden können; tatsächlich wurden nur die hierfür effektiv entstandenen bzw. nachgewiesenen Kosten (S 6.807) in Rechnung gestellt.

### B) Örtliche Bauaufsicht (Ing.Brunner)

Vertragliche Grundlage für die Ermittlung des Honorars für die örtliche Bauaufsicht war die HOB (Honorarordnung der Baumeister) mit einem vereinbarten Werthonorar von 2,9 % der Nettokosten.

Das derart ermittelte und auch verrechnete Honorar betrug - einschließlich für Mieterbesprechungen angefallenen Stunden - S 470.121,57 exkl.USt und war - wiederum zum Vorteil der Wohnungswerber - geringer als das "echte" HOB-Honorar.

C) Statik (Dipl.Ing.Baumkirchner)

Die Honorarermittlung erfolgte korrekt gemäß HOB-S, mit zusätzlich vermindertem Teilleistungsfaktor (§9,4a) und unter Differenzierung des Bearbeitungsfaktors für die Wohnhäuser und die Tiefgarage. Das derart errechnete Honorar für die Statik belief sich auf S 270.744,- exkl.USt.

D) Bauverwaltung (SG.Judenburg)

Für die Bauverwaltungskosten wurden 728.100,- verrechnet. Dies sind 3 % der Summe der reinen Baukosten und der Kosten für die Ausstattung. Die zulässige Möglichkeit auch 3 % der Nebenkosten (S 619.202,26), d.s. rund 18.600,- zu verrechnen wurde vom Wohnbauträger - zugunsten der Wohnungswerber - nicht beansprucht.

E) Baukreditkosten (SG.Judenburg)

Die hierfür korrekt verrechneten Kosten beliefen sich auf S 225.234,24; die Zwischenfinanzierung erfolgte durch die Genossenschaft mit einem Zinssatz von Eckzins + 1 % lt.WGG.

## 1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

### 1.9.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

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

Verbesserungsfähig und verbesserungswürdig erscheint dem Landesrechnungshof die Genauigkeit (siehe Punkt 1.7) der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung.

### 1.9.2 Qualität der Ausführung

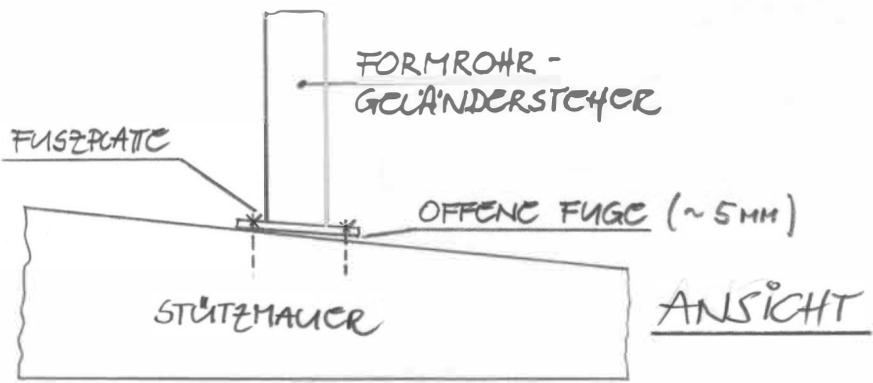
Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt durchschnittlich.

Vom Landesrechnungshof wurden nachstehende Ausführungsmängel festgestellt, die auch dem Obmann der Bauvereini-gung und der örtlichen Bauaufsicht an Ort und Stelle aufgezeigt wurden:

- \* horizontale Putzrisse an der Fassade in Fenstersturz- und Sockelbereichen; vertikale Putzrisse bei Gebäudeecken; diverse Risse im Bereich der Türbänder von Wohnungseingangstüren und am ostseitigen Ende des Laubenganges des Hauses A
- \* Putzabplatzungen im Bereich von Kunststeinsockeln bei den Laubengängen und beim Austritt der westseitigen Treppe des Hauses B
- \* optische Mängel bei Sichtbetonflächen (Nester, Überzähne, Krätzen bei: Balkonuntersichten, Untersicht Garageneinfahrt, Mauerscheiben zwischen Vorgär-

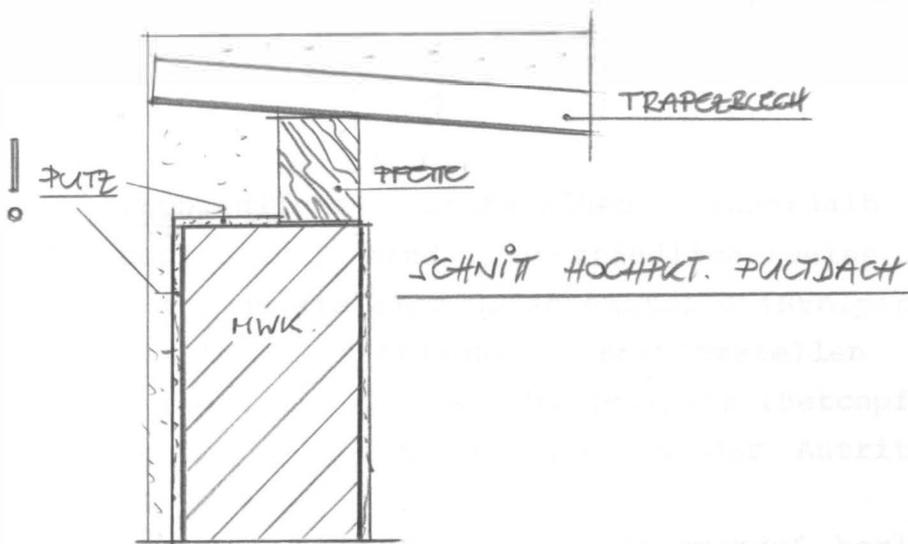
ten, diversen Stützmauern)

- \* Betonabplatzungen, zu geringe Betonüberdeckung der Bewehrung bei Garagenstützmauer
- \* starke Rißbildungen an der Stützmauer zur Garageneinfahrt und im Kellergeschoß
- \* unfertige bzw. unsaubere Detailausbildung beim seitlichen Anschluß der Antrittstufe zu den Mauerwangen bei der westseitigen Treppe des Hauses B
- \* teilweise starke Wandputzrisse in diversen Wohnungen
- \* teilweise Lösen von Kunststeinwandsockeln bei Treppen und Laubengängen; teilweises Aufgehen von dauerelastischen Kittfugen in diesen Bereichen und beim Austritt (Tür) der westseitigen Treppe des Hauses B
- \* vielfach Abblättern des Betonanstriches (Stirnflächen Balkonplatten, Gebäudesockelbereich, Stützmauern Gelände, Stützmauern Treppen)
- \* teilweise starkes Durchhängen von Metallwandabschlußleisten bei der Untersichtverkleidung des Laubenganges (2.OG) beim Haus B
- \* teilweise Fliesenrisse in Bädern
- \* ungenaue und schlampige Ausführung von Schlosserarbeiten:
  - o sämtliche runden Fußplatten der Geländerkonstruktion bei der Tiefgarageneinfahrt sind auf der Krone der Stützmauer insoferne "russisch" befestigt, als die an die Geländersteher geschweißten Fußplatten nicht in gleicher Neigung wie die Stützmauer verlaufen (siehe Prinzipskizze)



- o die Schweißstellen bei den Längsstößen des o.a. Geländers sind unsauber ausgeführt; die Stoßverbindungen weisen zudem von der Sollgerade abweichende "Knickstellen" auf
- o die Befestigung (Dübelung, Schraubung) des Lüftungsjalousienrahmens (Aufgang Haus A) erfolgte insoferne unvollständig, als die Befestigung nur bei 5 von 9 (vorgesehenen) Befestigungspunkten vorgenommen wurde
- o der Anschluß der oberen Rundrohrgeländerholme (Loggien, Laubengänge) an die Fassade erfolgte durch das Einführen des Holmes in die in den Außenputz bzw. das Außenmauerwerk hierfür vorgebohrten Löcher; da die Lochdurchmesser im Mauerwerk naturgemäß größer als jene der Holme waren, ergaben sich jeweils zwischen Rohr und Lochwand - im konkreten Fall - nicht ausgefüllte Zwischenräume. Dadurch sind sämtliche Geländerwandanschlüsse "wackelig"; zudem besteht die begründete Gefahr, daß Meteorwässer in die nicht verschlossenen Bohrlöcher eindringen, Putzdurchfeuchtungen auftreten und in weiterer Folge durch Frost-Tauwechsel in diversen Bereichen Putzabplatzungen entstehen.

o beim westseitig an das Haus B für Müllcontainer- und Fahrräderunterbringung angebauten Appendix ist das Detail der Pultdachfirstausbildung (horizontal verputzte, der Witterung ungeschützt ausgesetzte Mauerscheibe mit darauf liegender Firstpfette und darauf liegender Trapezverblechung mit 5 cm Überstand über die Mauerscheibe) technisch zumindest unfertig.



o bei insgesamt 4 Treppenanlagen (Betonkonstruktionen) wurden die jeweils ersten Stufen als auf das Terrain aufgesetzte Stahlkonstruktionselemente mit Gitterrosten als Trittstufen geplant und auch derart ausgeführt.

Obwohl sowohl das Niveau der 2. Stufe als auch die Höhe der 1. Stufe plangemäß hergestellt wurden, ergaben sich als Folge von Geländehöheungenauigkeiten im Auflagerbereich der 1. Stufe innerhalb ein und desselben Treppenlaufes unterschiedliche Stufenhöhen (siehe Prinzipskizze).



1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten;  
Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von 18 Monaten wurde um rund 2 Monate überschritten.

Der Grund hierfür war - außer einem strengen Winter - primär die unter dem Prüfpunkt 1.7 dargelegte Problematik (Auftragsannahmeverweigerung durch den Bestbieter der Baumeisterarbeiten nach Ablauf der Zuschlagsfrist; Zweitausschreibung) bei den Baumeisterarbeiten.

Die in der Förderungszusicherung angeführten Baukosten (S 30,067.000,- inkl.USt) wurden wesentlich unterschritten (tatsächliche Kosten rd. S 27.903.000,-).

Die für die Vorlage der Endabrechnung in den Förderungsrichtlinien mit längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung vorgegebene Frist wurde um 5 Monate überschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf rd. S 444.000,- inkl.USt.

Der Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen wurde vom Wohnbauträger u.a. auch in diesem Punkt konsequent entsprochen.

1.9.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht  
(Ing.Brunner)

Die vom o.a. Büro ausgeübte örtliche Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof nach nachstehenden Kriterien bewertet:

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- 4) Einhalten der Baufristen
- 5) Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- 6) Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

ad Pkt 1 (Vorschriften und Auflagen)

Die einschlägigen Vorgaben wurden - abgesehen von den Schutzraumplätzen (Pkt. 1.5.2) - eingehalten.

ad Pkt. 2 (Ausführungsqualität)

Die im Detail unter dem Prüfpunkt 1.9.2 dargelegte Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt befriedigend.

Nicht einzusehen ist, daß diverse, bereits bei der Wohnungsübergabe vorhandene Mängel wie

- o ungleiche Stufenhöhen
- o "russische" Geländerholmanschlüsse an das Mauerwerk
- o schlampiges Betonfinish
- o technisch unüberlegte Müllcontainer - Pultdachausbildung sowie
- o fehlende Brandabschottungen im Kellergeschoß

nicht verhindert bzw. erkannt und behoben wurden.

ad Pkt. 3 (Ausschreibung-Planung-Ausführung)

Auf Übereinstimmung dieser Kriterien wurde geachtet.

ad Pkt. 4 (Baufristen)

Das Überziehen der Baufrist (Pkt.1.9.3) ist - soweit den Prüfunterlagen zu entnehmen - nicht von der örtlichen Bauaufsicht zu verantworten.

ad Pkt. 5

(Massen- und Schlußrechnungsprüfung; Preisangemessenheit von Zusatzleistungen)

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten korrekt und mit angemessener Genauigkeit.

Vom Landesrechnungshof wurden keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und tatsächlichen Massen festgestellt.

ad Pkt. 6

(Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma geführte und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von guter Aussagekraft und weist alle wesentlichen Angaben auf.

Anerkennenswert - weil nicht die Regel - sind die Bautagebuchaufzeichnungen über Professionisteneinsätze, Planlieferungen und Baustellenkontrollen.

Inwieweit die gute Bautagebuchführung dem Auftragnehmer, der örtlichen Bauaufsicht, oder beiden zuzuordnen ist, kann vom Landesrechnungshof retrospektiv nicht beurteilt werden.

Aufgrund der Vermerke über die Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht und deren Anmerkungen, Ergänzungen und Streichungen in den Bautagebüchern, ist die Kontrolltätigkeit - abgesehen von der unter Pkt. 2 vom Landesrechnungshof geäußerten Kritik - nicht zu beanstanden.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu bewerten.

## 1.10. HAUSTECHNIK

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

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

### 1.10.1 Planung

Sämtliche haustechnischen Planungen wurden Sonderfachleuten (Technisches Büro bzw. planende nicht ausführende Firma) übertragen.

Ebenfalls den Fachplanern oblag die Prüfung und Rechnungskontrolle (Abnahme der Arbeiten, Aufmaßprüfung, Rechnungsprüfung).

Für die Projektierung und Bauaufsicht wurden mit den Büros Honorarvereinbarungen in Anlehnung an die "Gebührenordnung für Technische Büros" getroffen, wobei beträchtliche "Genossenschaftsnachlässe" erzielt wurden.

Im einzelnen wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten ein Honorar in der Höhe von 3,5 % der Bestbietersumme (Netto) und für die Projektierung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie der Tiefgaragenentlüftung 3,8 % der Bestbietersumme (Netto) vereinbart.

Die Abrechnungskontrolle für die Elektroinstallationsarbeiten wurde auf Stundenbasis, die Abrechnungskontrolle der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen mit 0,9 % der Nettobestbietersumme vereinbart.

In Summe gesehen wurden für die Projektierung und Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie der Tiefgaragenentlüftung S 128.425,- zuzüglich S 25.685,- (USt) und für die Projektierung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten S 38.926,66 zuzüglich S 7.785,33 (USt), überwiesen.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß in der von der Wohnbauvereinigung aufgestellten Endabrechnung die Kosten für den Fachplaner - Gewerk Elektro mit S 46.629,45 zuzüglich S 9.325,89 (USt) - ausgewiesen wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist jedoch der Betrag von S 46.629,45 (zuzüglich USt) auf den überwiesenen Betrag von S 38.926,66 (zuzügl.USt) zu korrigieren.

Diese Diskrepanz ist entstanden, da zur Zeit der Erstellung der Endabrechnung die Rechnung für Bauaufsicht und Rechnungskontrolle vom Projektanten noch nicht vorlag.

Die Wohnbauvereinigung hat offensichtlich irrtümlich die Kosten für Rechnungskontrolle und Bauaufsicht dem Anbot und nicht dem Werkvertrag des Elektroplaners entnommen und so in der Endabrechnung dargestellt. Tatsächlich wurde jedoch der Auftrag gegenüber dem Anbot dahingehend abgeändert, daß die Kosten für Rechnungs- und Baukontrolle auf Stundenbasis und nicht mit Pauschalprozentsätzen abgerechnet wurden.

In der nunmehr vorliegenden Rechnung des Elektroplaners wurden die Fahrzeiten, obwohl dies nach dem Vertrag zulässig gewesen wäre, nicht in Rechnung gestellt (7 Baustellenbesuche - Reisezeit je ca. 2 1/4 Stunden). Aus diesem Grund fiel auch die Endabrechnung mittels Stundenberechnung günstiger aus als die laut Anbot vorgesehene Pauschalierung in Prozenten.

Zur Qualität der Planung selbst kann festgehalten werden, daß sowohl die Elektroinstallationsarbeiten als auch die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten und Tiefgaragenentlüftung bis auf wenige Ausnahmen im großen und ganzen den Regeln der Technik entsprechend geplant wurden.

Positiv ist, daß ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata vorhanden und nachvollziehbar sind. Weiters kann hervorgehoben werden, daß bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten Plankopien (Installationspläne für die einzelnen Wohnungen bzw. für den Allgemeinbereich, Stromlaufpläne für Wohnungs- und Allgemeinverteiler, Blitzschutzpläne etc.) der Ausschreibung beigefügt wurden.

Die zuvor erwähnten Ausnahmen betreffen die Ausschreibungen der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie der Tiefgaragenentlüftung. Hier muß Kritik insofern geäußert werden, als bei etlichen ausgeschriebenen Fabrikaten (z.B. bei der Fortluftzentrale der Tiefgaragenentlüftung, am Schaltschrank und bei der Regelung sowie beim CO-Überwachungsgerät, bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen etc.) die Zusätze "oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." vergessen wurde. Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der ÖNORM A 2050 eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Weiters muß kritisch angemerkt werden, daß vom Fachprojektanten - sichtlich über Wunsch der Wohnbauvereinigung - die Wärmeverteilung der Heizungsanlage mittels Plattenradiatoren kombiniert mit Fußbodentemperaturierung (Fußbodenheizrohre bzw. Fußbodenheizplatten)

als Zweirohrsystem projektiert wurde.

Bedingt durch diese Art der Wärmeverteilung mußte die Wärmezählung mittels einzelner elektronischer Wärmemengenzähler vorgesehen werden. Zusätzlich wurden Fernanzeigegeräte für getrennte Anzeigen von Wärmemengen im Schaltschrank der Heizzentrale (zentrale Ablesung) vorgesehen.

Dem Landesrechnungshof sind die Vorteile von Fußbodenheizungen (oder von kombinierten Heizsystemen - Fußbodenheizung mit örtlichen Raumheizkörpern) wie z.B.

- \* Fortfall der sichtbaren, manchmal störenden Raumheizkörper
- \* günstiges Temperaturprofil (größere Behaglichkeit)
- \* geringe und hygienisch technisch vorteilhafte Heizmitteltemperaturen

aber auch die Nachteile, wie

- \* Beschränkung bei Fußbodenbelägen
- \* bei Rohrbrüchen teure Reparatur
- \* höhere Anschaffungskosten
- \* schlechtere Regelfähigkeit, Trägheit

bekannt.

Wie schon zuvor erwähnt erfordert das gewählte Heizsystem eine aufwendigere Verteilung (Zweirohrsystem) sowie eine aufwendigere Wärmemengenerfassung (jeweils pro Wohnung ein geeichter Wärmemengenzähler).

Der Landesrechnungshof anerkennt zwar die Bemühungen der Wohnbauvereinigung ihren Wohnungswerbern komfortable Heizungssysteme zur Verfügung zu stellen, er ist jedoch der Ansicht, daß durch die beträchtlich höheren Anschaffungskosten dem im geförderten Wohnbau anzuwendenden Grundsatz der Sparsamkeit nicht voll Rechnung getragen wird.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits von sich aus, bei der weiteren, zum Zeitpunkt der Prüfung des Landesrechnungshofes

im Bau befindlichen Ausbaustufe, Einsparungen (Entfall der Fernablesung der Wärmemengenzähler) veranlaßt hat.

Die Wohnbauvereinigung hat weiters zugesagt, die vom Landesrechnungshof während der Prüfung in Diskussionen aufgezeigten Einsparmöglichkeiten, wie z.B. reine Heizkörperheizungen, Einrohrheizungssysteme, Aufteilung der Heizkosten mittels elektronischen Heizkostenverteilern etc. - insbesondere bei der Gefahr von Baukostenüberschreitungen - künftig zu realisieren.

Zur Planung der Tiefgaragenentlüftung ist festzuhalten:

Im Baubewilligungsbescheid für die Tiefgarage vom 26. November 1987 heißt es, daß

"nach dem in Ausarbeitung befindlichen Bebauungsplan die gegenständliche Garage Teil einer späteren Großgarage sein wird"

In den Auflagen zum Bescheid heißt es unter Pkt. 06

"Die Ausführung hat unter Bedachtnahme darauf zu erfolgen, daß die Anlage Teil einer späteren, eigenständigen Großgarage ist. Dabei sind alle Vorkehrungen zu treffen, welche die erforderlichen Erweiterungen nach der plangemäß folgenden Bebauung gewährleisten."

Und es heißt weiters unter Pkt.17:

"Die Garagenanlage ist mit einer mechanischen Abluftanlage gemäß Steiermärkischer Garagenordnung § 17 Abs.(1)-(4) auszustatten."

Dieser Vorschreibung wurde zum Teil insofern Rechnung getragen, als die Größe der Abluftventilatoren mit einer Luftleistung  $2 \times 2.400 \text{ m}^3/\text{h}$  um rund 100 % überdimensioniert wurde. Gemäß Steiermärkischer Garagenordnung § 17 Abs.1 würde für den gegenständlichen ersten Teilausbau der Tiefgarage (Nutzfläche von  $382 \text{ m}^2$ ) eine Luftmenge von rund  $2290 \text{ m}^3/\text{h}$  genügen. Die Blechkanäle für die Abluftführung selbst wurden aber dem 1.Bauabschnitt entsprechend ausgelegt;

vom Landesrechnungshof wurde eine durchschnittliche Kanalluftgeschwindigkeit von ca. 5 Meter/sec. bei einer maximal zulässigen Obergrenze von ca. 7 m/sec. (also innerhalb der Toleranzgrenze) ermittelt.

Nach Aussage der Wohnbauvereinigung war zum Zeitpunkt der Planung der 1.Ausbaustufe der Tiefgarage die Größe der 2.Ausbaustufe der Tiefgarage noch nicht endgültig fixiert, aus diesem Grund erfolgte die Kanaldimensionierung lediglich dem 1. Bauabschnitt entsprechend. Es sei vereinbart gewesen, diese Luftkanäle im Zuge des Ausbaues der 2.Ausbaustufe vom 1. Teil zu demontieren und im 2. Teil zu montieren. Im einzelnen wird darauf vom Landesrechnungshof im Abschnitt "Ausführung der Arbeiten" eingegangen.

Zur Planung der Regelung und des Schaltschranks der Tiefgaragenentlüftung ist festzuhalten, daß nach Ansicht des Landesrechnungshofes der § 24 Abs.1 der Steiermärkischen Garagenordnung nur ungenügend berücksichtigt ist. Es heißt dort:

"Mechanische Lüftungsanlagen und CO-Warnanlagen müssen so gewartet werden, daß sie ständig betriebsbereit sind"

Wie bei der Überprüfung der Anlage durch den Landesrechnungshof am 12. Mai 1993 festgestellt werden mußte, war die Anlage außer Betrieb, ohne daß dies den Benutzern signalisiert wurde (der Sicherheitsautomat für den Steuerkreis des Regelschranks war ausgeschaltet - ob bewußt oder ob durch einen Fehler in der Anlage eine Selbstauslösung erfolgte, konnte vom Landesrechnungshof nicht festgestellt werden).

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre eine Anlage im Sinne des § 24 so zu konzipieren, daß eine Störungsmeldung oder ein Ausfall der Anlage auf jeden Fall den Benutzern signalisiert werden müßte. Dieses Fehlen der Störungsanzeige muß kritisiert

werden. Im einzelnen wird darauf im Abschnitt "Ausführung der Arbeiten" noch eingegangen werden.

### 1.10.2 Ausschreibung und Vergabe

Im wesentlichen treffen die bereits unter Pkt. 1.6 angeführten allgemeinen Feststellungen für die Ausschreibung und Angebotsbehandlungen auch für den haustechnischen Bereich zu. Die Ausschreibungen für die Elektroinstallations- sowie Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten erfolgten öffentlich, die Angebotsabgaben waren am 11. April 1988.

Die Tiefgaragenentlüftung wurde beschränkt ausgeschrieben, die Angebotsabgabe war am 24. Juni 1988.

Die haustechnischen Arbeiten wurden wie folgt vergeben:

#### Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.Schlapschi, Zeltweg	2,479.377,--	2,479.377,--
Fa.Steiner, Zeltweg	2,578.788,20	2,578.788,50
Fa.Hopf, Knittelfeld	2,617.167,70	2,617.167,70
Fa.Stiegler, Judenburg	2,661.921,60	2,661.921,80

- o Billigstbieter: Fa.Schlapschi
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,01 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 11.10.1988
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:  
innerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmengefertigt und mit 6.9.1988 datiert).
- o Angebotssumme: S 2,479.377,--

- o Auftragssumme: S 2,388.881,-- (ohne Kaminanlage)
- o Schlußrechnungssumme  
(exkl.Kostenerhöhungen, exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 2,583.242,42
  - b) geprüft: S 2,493.345,42
- o davon Zusatzleistungen: S 264.689,80  
(das sind Leistungen, die nicht im Hauptanbot enthalten waren und teilweise Leistungen, die durch eine geänderte Ausführung nötig jedoch kostenneutral waren)
- o davon Regieleistungen: S 16.810,--
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 46.682,12

Elektroinstallationsarbeiten

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.Leitner,Scheifling	888.180,06	888.180,06
Fa.Gruber,St.Nikolai	904.578,--	904.578,--
Fa.Köffel,Zeltweg	1,011.484,56	1,017.648,66
Stadtwerke Judenburg	1,016.233,--	1,051.393,--

- o Billigstbieter: Fa.Leitner
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,85 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 11.7.1988
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:  
nach Ablauf der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 6.9.1988 datiert).
- o Angebotssumme: S 888.180,06
- o Auftragssumme: S 888.180,06
- o Schlußrechnungssumme:  
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 866.533,54
  - b) geprüft: S 856.814,27

- o davon Zusatzleistungen: S 215.654,50  
(das sind Leistungen, die nicht im Hauptanbot enthalten waren oder Leistungen, die zum Großteil auch kostenreduzierende Ausführungen mit verminderten Pauschalen beinhalten)
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 36.038,93
- o Skonti: S 17.594,32

Entlüftungsanlage Tiefgarage

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag</u> <u>geprüft</u>
Fa.Schlapschi,Zeltweg	253.062,--	253.062,--
Fa.Hopf,Knittelfeld	261.202,--	261.202,--
Fa.Stiegler,Judenburg	261.546,--	261.546,--
Stadtwerke Judenburg	267.011,--	267.011,--
Fa.Steiner,Zeltweg	274.604,--	274.604,--

- o Billigstbieter: Fa.Schlapschi
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,22 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 24.10.1988
- o Schriftliche Zuschlagserteilung:  
innerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 6.9.1988 datiert).
- o Angebotssumme: S 253.062,--
- o Auftragssumme: S 253.062,--
- o Schlußrechnungssumme  
(exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 227.769,40
  - b) geprüft: S 223.809,40
- o davon Zusatzleistungen: S - 5.130,--
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 4.181,19

### 1.10.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

- \* Die Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten ergaben keinen Anlaß zur Beanstandung. Nach Durchsicht der Rechnung kann vielmehr positiv festgestellt werden, daß der verantwortliche Fachplaner seiner Prüfaufgabe sichtlich sorgfältig (Korrekturen nach unten als auch nach oben) nachgekommen ist (auch Berichtigungen von Einheitspreisen von Nachtragsleistungen wie z.B. architekturbedingte Sonderfertigung von Verteilern für Zentralzählung etc.).
  
- \* Kritik muß bei der Ausführung der Heizungsanlage geäußert werden:
  - \*\* In der Heizzentrale fehlt das Anlagenschema. Ein Abrechnungsplan für die Heizzentrale war den Akten nicht zu entnehmen.
  
  - \*\* Die Abschottung von Wanddurchbrüchen zwischen Heizzentrale und Vorraum ist mangelhaft.
  
  - \*\* Beim Schaltschrank der Heizzentrale sind verschiedene offene Kabeleinführungen nicht abgedichtet.
  
  - \*\* Der Mauerdurchbruch zwischen Heizzentrale und Gasübernahmestation wurde nicht abgedichtet.
  
  - \*\* Die Potentialausgleichsleitungen bei den Gasrohren sind sowohl im Heizraum als auch in der Gasübernahmestation abgeklemmt worden (zwecks Anstrich der Gasleitung mit gelber Schutzfarbe), der

Potentialausgleich wurde jedoch nicht wieder angeklemt.

\*\* Die Blitzleuchte der Gaswarnanlage wurde noch nicht montiert, sondern lag lose im Verteilerschrank.

Die Kontrolle der Ausführung der Arbeiten und die Abrechnung der Tiefgaragenentlüftung ergab mehrfach Anlaß zur Beanstandung:

\* Wie schon im Abschnitt Planung erwähnt, wurde die Tiefgarage und deren Entlüftung in zwei Abschnitten errichtet. In der Endabrechnung des 1. Bauabschnittes sind jedoch Geräte bzw. Anlagenteile enthalten, die auch dem zweiten Bauabschnitt dienen (Abluftventilatoren, Regelung etc.), aus diesem Grund kann die vorgelegte Endabrechnung "Tiefgaragenentlüftung 1. Bauabschnitt" vom Landesrechnungshof nicht akzeptiert werden, da dieser Umstand dabei nicht berücksichtigt wurde.

Es kann jedoch positiv festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits von sich aus zugesagt hat, die gesamten Aufwendungen für die Tiefgaragenentlüftung (1. und 2. Bauabschnitt) zu erfassen und eine dementsprechend richtige verhältnismäßige Aufteilung (der Anzahl der Tiefgaragenplätze entsprechend) über alle angefallenen Kosten (auch Ummontagen von bereits im 1. Teil verwendeten Blechkanälen etc.) neu zu erstellen. In der derzeitigen Form ist insbesondere das Aufmaß der ausgeführten Blechkanäle (Dimensionierungen) für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar.

\* An weiteren Ausführungs- bzw. Abrechnungsmängeln sind dem Landesrechnungshof aufgefallen:

- \*\* Die Maueraussparungen (Lüftungskanaldurchführungen) zwischen Lüftungszentrale und Garage selbst sind nicht abgeschottet.
  
- \*\* Unter Pos.1.02 wurden 195 kg Profileisenkonstruktion verrechnet. Das Gewicht der verwendeten Stahlrohrkonstruktion dürfte nach Ansicht des Landesrechnungshofes jedoch maximal 30 kg betragen.  
Die zwei Abluftventilatoren sind übereinander auf sogenannten "Munzecken" aufgestellt. Zwei Stück Munzecken wurden beim Aufstellen der Lüftungsgeräte irrtümlich oder durch Schlamperei durch Holzklötzchen ersetzt. Eine solche Aufstellungsweise entspricht nicht den Regeln der Technik und müßte durch Munzecken oder eine stabile Stahlrohrkonstruktion ersetzt werden.
  
- \*\* Unter Pos. 2.23 und Pos. 2.23 a wurden insgesamt 3 Schalldämpfer verrechnet, tatsächlich vorhanden ist nur 1 Schalldämpfer.
  
- \*\* Unter Pkt. 2.11 sind 5 m<sup>2</sup> Wärmeisolierung als Kondensationsschutz verrechnet, diese Wärmeisolierung ist nicht vorhanden.
  
- \*\* Unter Pos. 2.15 sind Ansauggitter mit 45<sup>0</sup> abge-schrägter Ansaugöffnung verrechnet. Ausgeführt wurden Ansauggitter mit gerader Ansaugung, ein Minderpreis in der Rechnung fehlt.
  
- \*\* Unter Pos. 3.02 wurde der Regelungs- und Schaltverteiler verrechnet. Darin war eine Zeitschaltuhr mitausgeschrieben, diese ist nicht vorhanden, ein Minderpreis in der Rechnung fehlt.

\*\* Unter Pos. 4.02 wurden 4 Stk. Beschriftungsschilder verrechnet, diese sind nicht vorhanden.

\*\* Unter Pos. 3.07 wurde ein CO-Warnfühler mit Schutzkorb verrechnet. Der Schutzkorb (mechanischer Schutz gegen Beschädigungen) ist nicht vorhanden.

\*\* Die Abluftführung selbst (Blechkanal) von den Abluftventilatoren kommend, endet ohne Abschottung in einen gemauerten Schacht in der Lüftungszentrale. Im Extremfall könnten durch die fehlende Abschottung Abgase nicht ins Freie geführt, sondern wiederum in die Garage eingeleitet werden.

\*\* Gemäß § 17 Abs. 2 der Steiermärkischen Garagenordnung

müssen mechanische Abluftanlagen mindestens 2 gleich große Ventilatoren haben, wobei jeder Ventilator aus einem eigenen Stromkreis gespeist sein muß.

Dieser Vorschrift wurde im Schalt- bzw. Regelschrank Genüge getan. Die Vorsicherung für die Ventilatoren (Anspeisung des Regelschranks) hat jedoch dieselbe Nennstromstärke wie die einzelnen Unterabsicherungen. Dies bedeutet, daß keine Selektivität in der Absicherung gegeben ist und im Extremfall bei Ausfall eines Ventilators auch der zweite außer Betrieb gesetzt werden könnte.

Auf das mangelhafte Konzept des Regel- und Schaltschranks der Tiefgaragenentlüftung hinsichtlich der fehlenden Summenstörungsmeldung bzw. Signalisierung des Ausfalles der Anlage für den Benutzer wurde bereits im Abschnitt Planung hingewiesen.

\*\* Die Lüftungsanlage war zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den Landesrechnungshof nicht eingeregelt (sämtliche Drosselklappen mit Handfeststellvorrichtungen waren im Zustand "voll-offen").

Aufgrund der vorangeführten groben sicherheitstechnischen Mängel bei der Ausführung der Anlage und der Aufmaßmängel bei der Abrechnung, kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß weder die Arbeiten selbst noch die Kontrollen dieser Arbeiten mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt wurden. Die Mängel wurden der Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung zur Kenntnis gebracht.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung die Behebung der Mängel, eine neuerliche Überprüfung der Anlage (inkl. Luftmengenmessungen), eine neue Aufmaßkontrolle, eine Gesamtaufstellung der Tiefgaragenentlüftung 1. und 2. Bauabschnitt und eine dem 1. Bauabschnitt entsprechende richtige Zuordnung veranlaßt hat.

#### 1.10.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Die Versorgung stellt eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz - direkt aus der Trafostation" dar.

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

#### IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

##### Geprüfte Bauvereinigung:

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten Judenburg,  
reg. Genossenschaft m.b.H.,  
Europastraße 64, 8750 Judenburg"

##### Prüfungsauftrag:

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage

**Zeltweg, Bessemerstraße 11 und Erzstraße 10**

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Förderungsrichtlinien 1986" und der "Vergabe-Verordnung 1986", der anzuwendenden ÖNORMen und anderer in Frage kommenden Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.) sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Das Prüfobjekt besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen und ebensovielen Tiefgarageneinstellplätzen. Die Nutzflächen der einzelnen Wohnungen bewegen sich zwischen 66 und 96 m<sup>2</sup>; insgesamt beträgt die reine Wohnnutzfläche 1.440 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtbaukosten betragen laut Förderungszusicherung rund S 30,000.000,-, die tatsächlichen Gesamtbaukosten laut Endabrechnung rund S 28,000.000,-.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die Wohnhausanlage entstand aus der Realisierung des ersten Preises eines geladenen städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes mit dem Ziel, Bebauungsvorschläge und Entwürfe für eine Wohnbebauung auf dem sogenannten Bessemerfeld in Zeltweg zu erlangen. Dieser Aspekt muß bei der Beurteilung des Planungsentwurfes berücksichtigt werden. So ist die Baukörpergliederung und die Grundrißgestaltung zum Teil durch erhöhten Konstruktions- bzw. Materialaufwand "erkauft" worden. Als Beispiele sind anzuführen: auskragende Geschoße; tragende Mauern teilweise nicht übereinander, sondern versetzt; offensichtlich aus formalen Gründen statisch überdimensionierte Betonstützen für Loggien - bzw. Laubengangabstützungen; statisch unnötigerweise bis zum Terrain geführte Stahlstützen für die Abstützung von Laubengangdächern; Laubengänge in Bereichen, die nicht zur Wohnungsererschließung dienen; funktionell nicht notwendige zwei Stiegehäuser beim Haus B. Die Art der Erschließung durch Laubengänge kann zwar als formale Bereicherung der Fassadengliederung angesehen werden, ist jedoch in Hinblick auf die gegebenen klimatischen Verhältnisse - ohne vertikalen Schutz der nordseitig gelegenen Laubengänge - unzumutbar.

Die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen in beiden Häusern sind grundsätzlich funktionell konzipiert. Bei einigen Wohnungstypen gibt es allerdings im einzelnen zu kritisierende Lösungen. Als Beispiel sei angeführt, daß im Haus B die im ersten Obergeschoß situierten, nordseitig gelegenen Loggien der Maisonettenwohnungen ausschließlich über deren Bäder erschlossen werden. In diesen Maisonettenwohnungen wurden überdies

die Fenster in den Badezimmern - offensichtlich aus formalen Gründen im Hochformat - teilweise im Badewannenbereich eingeplant. Eine solche Lösung ist zweifellos nicht sehr benutzerfreundlich.

Die Einreichplanung erfolgte mit Ausnahme von geringfügigen Mängeln im Schutzraumbereich, unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist zusammen mit der Baubeschreibung die wesentlichen für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf. Der angeführte Mangel betrifft die Schutzraumplatzanzahl. Nach den einschlägigen Vorschriften wären für die Wohnanlage 62 Plätze erforderlich gewesen. Planlich ausgewiesen sind nur 61 - tatsächlich vorhanden nur 56.

Für die Ausführungsplanung waren aufgrund der bereits polierplanmäßig erstellten Einreichplanung nur geringfügige Änderungen notwendig.

Als Planungsmankos werden verschiedene wenig benutzerfreundliche und wenig sinnhafte Ausführungen gesehen. Dazu gehören insbesondere der glatte Oberflächenbelag für die (bereits kritisierten) offenen Laubengänge und für den Stiegenaufgang beim Haus A; die (teilweise) fehlende Überdachung von Laubengangbereichen und Loggien; die ursprünglich vorgesehene Verglasung der Fensterelemente im Bereich der Loggien bzw. Vorgartentüren trotz teilweise dahinter situierter Heizkörper (nach massiven Einsprüchen durch den Wohnbauträger und der Wohnungseigentumswerber wurden die "bodenlangen" Bereiche mit Parapetmauerwerk bzw. Blindfeldern versehen); die volle Verglasung der Wohnungseingangstüren (Einschränkung des subjektiven Sicherheitsgefühls).

Zusammenfassend wird zur Planung festgestellt, daß nach Ansicht des Landesrechnungshofes auch bei Wettbewerbsobjekten durch die gestalterische Planung die Gebrauchstüchtigkeit des Produkts nicht eingeschränkt werden sollte.

In diesem Fall wurden aber bei der Ausführungsplanung für die Benutzer teilweise wenig zweckmäßige Ausführungen gewählt. Auch ohne formale Eingriffe und ohne monetären Mehraufwand wären, wie im Bericht dargelegt, benutzerfreundliche und ungefährlichere Detaillösungen machbar gewesen.

Ansichts der angeführten Kritik betreffend die Sinnhaftigkeit von Konstruktionen bzw. Materialfestlegungen muß die Planungsarbeit insgesamt, trotz des nichtübersehbaren Planungsengagements, nur als durchschnittlich befunden werden.

Abschließend wird noch zum Thema "Architektenwettbewerb", bei aller diesbezüglicher Einschränkung, doch empfohlen, den Wettbewerbsteilnehmern diverse Zielvorstellungen (wie z. B. keine offenen Laubengangerschließungen) vorzugeben.

### **Einhaltung der Vergabe-Verordnung**

Die Vorschriften der Vergabe-Verordnung, LBGl. Nr. 52/86, wurden im allgemeinen eingehalten.

Zu kritisieren ist bei der Wahl der Ausschreibungsart (öffentlich bzw. beschränkt), daß bei den Schlosserarbeiten eine beschränkte Ausschreibung erfolgte, obwohl zu erwarten war, daß der Wert der Leistungen die Wertgrenze für die öffentliche Ausschreibung erreichen könnte. Lediglich das Billigstbieterangebot blieb unter dieser Wertgrenze.

Weiters ist zu bemängeln, daß vielfach Prüfvermerke fehlen und daß Ausscheidungsgründe teilweise übersehen wurden.

Der wesentlichste Kritikpunkt ist allerdings, daß die Auftragserteilungen teilweise erst nach Ablauf der (zu kurz bemessenen) Zuschlagsfristen erfolgt sind. Dazu wird eindringlich auf allfällige, damit verbundene für den Auftraggeber nachteilige und den Auftragnehmer vorteilhafte, mögliche Konsequenzen hingewiesen.

### MASSEN- SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG:

#### Baumeisterarbeiten:

Diese Arbeiten wurden zweimal (öffentlich) ausgeschrieben. Die Zweitausschreibung wurde deshalb erforderlich, weil nach Ablauf der Zuschlagsfrist sowohl der Billigstbieter als auch der zweitgereichte Bieter die Auftragsannahme (zulässigerweise) verweigerten. Richtigerweise entschied sich der Wohnbauträger für eine neuerliche Ausschreibung. Abgesehen von der Hinhaltetaktik des Billigstbieters ist aber mit ein Grund für diese Situation die zu kurz bemessene Zuschlagsfrist gewesen.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden unter Verwendung der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau und unter Festlegung aller vertragsrechtlich relevanten Bestimmungen erstellt.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden teilweise - trotz partiell guter monetärer Übereinstimmung der einzelnen Leistungsgruppen und sehr guter Übereinstimmung des Angebots- und Schlußrechnungsbetrages - ungenau vorgenommen.

Die sachlichen Angebotsprüfungen erfolgten sorgsam unter Erstellung von Preisspiegel. Bei der rechnerischen Angebotsprüfung wurden beim Bestbieter zwei Fehler

übersehen. Diese Fehler wurden vom Wohnbauträger (!) bei der Überprüfung der bereits geprüften Angebote erkannt und korrigiert. Hier sei angemerkt, daß diese Tätigkeiten, obwohl sie nicht im Aufgabenbereich des Wohnbauträgers lagen, in überaus aner kennenswerter Weise wahrgenommen wurden.

Es sei daher in diesem Zusammenhang das ansonsten eher selten anzutreffende - über seine Verpflichtungen hinausgehende - Engagement eines Wohnbauträgers hervorgehoben, insbesondere:

- die intensive Überwachung der Bauaufsichtstätigkeit,
- die engagierte Vertretung von sinnvollen Wünschen der Wohnungseigentums werber
- das Erkennen und "Bekämpfen" von sinnwidrigen Planungen bzw. Ausführungsabsichten
- der verstärkte Einsatz von Eigenmitteln
- das Einholen von Vergleichsangeboten für aufzunehmende Kredite
- die rechnerische Prüfung von Teil- und Schlußrechnungen
- den Einsatz bei der Mängelbehebung.

Eine Gegenüberstellung der Angebot- und Schlußrechnungsbeträge bei den einzelnen Leistungsgruppen ergibt zusammenfassend folgende Feststellung:

Die in einzelnen Leistungsgruppen vorhandene monetäre Übereinstimmung zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag ist nicht immer auf eine genaue Ausschreibungsmassenermittlung zurückzuführen, sondern auf den zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen sowie auf niedrige Einheitspreise (z.B. bei den Erdarbeiten, Beton- und Stahlbetonarbeiten, Gerüstarbeiten).

Eine (relativ) genaue Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte bei den Maurer- und Versetzarbeiten, den Verputzarbeiten und vor allem bei den Estricharbeiten. An Regiearbeiten fielen nur 0,6 % des Schlußrechnungsbeitrages - und dies gerechtfertigt - an.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden insgesamt mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Leistungen.

Vom Landesrechnungshof wird allerdings festgestellt und kritisiert, daß die "umfangreichen" Abrechnungsunterlagen bzw. die verrechneten Massen vielfach nur mit unüblich hohem Arbeitsaufwand und in Teilbereichen der Erdarbeiten überhaupt nicht nachvollziehbar waren.

Eine bessere Transparenz und Übersichtlichkeit der Abrechnungsunterlagen wären daher angebracht.

Anerkennenswert wieder ist, daß im Zuge der Schlußrechnungsprüfung generell die Zuordnung von Kosten, die infolge von Schadensbehebungen an Bauteilen anfielen, konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgenommen wurde.

#### PROFESSIONISTENARBEITEN

Dazu kann vorweg festgestellt werden, daß die Wahl der Ausschreibungsart in allen Fällen den Vorschriften der Vergabe-Verordnung entspricht. Bei den Schlosserarbeiten allerdings nur dem Buchstaben nach, weil der Wert der Leistungen beim Bestbieter nur durch einen "glücklichen Zufall" unter der für die öffentliche Ausschreibung vorgesehenen Wertgrenze blieb. Hier

wird empfohlen, in jenen Fällen, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Wertgrenze erreicht bzw. überschritten wird, von vornherein der öffentlichen Ausschreibung den Vorzug zu geben.

Bei einigen Professionisten war die Bieterbeteiligung sehr gering (z. B. bei den Zimmermannsarbeiten, Spenglerarbeiten, Schwarzdeckerarbeiten), obwohl ausreichend genug Firmen zur Offertlegung eingeladen wurden. Zur Vermeidung derartiger unbefriedigender Angebotsergebnisse wird generell empfohlen, das Interesse der Firmen an der Angebotslegung bereits vor der Einladung zu erkunden.

Weiters mußte festgestellt werden, daß die Angebotseröffnungsprotokolle teilweise Mängel und die geprüften Angebote in einigen Fällen keinerlei Prüfvermerke aufwiesen. Es wird daher zur Dokumentation der erfolgten Prüfung empfohlen, entsprechende Prüfvermerke (anhaken, Prüfdatum, Unterschrift des Prüfers) in den Angeboten anzubringen.

Zusammenfassend kann auch festgestellt werden, daß die Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. Leistungserfassungen zum Teil oberflächlich waren.

Die Prüfungen der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnungen erfolgten gleichermaßen korrekt und objektiv wie die Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen. Die diesbezügliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Leistungen.

Überhaupt waren die im Aufgaben- und Verantwortungsreich des überaus engagiert agierenden Wohnbauträgers gelegenen Aktivitäten - mit Ausnahme von teilweise verspäteten Zuschlagserteilungen - ohne Mangel.

Besonders hervorzuheben ist hiebei der Eigenmitteleinsatz und das konsequente Bemühen, Skonti (insgesamt S 370.124,65 exkl. UST) zu erzielen.

Zu den einzelnen Professionistenarbeiten ist folgendes anzumerken:

Zimmermannsarbeiten

Die Zuschlagserteilung erfolgte zu spät. Die Ausschreibungsmassenermittlung der tatsächlich verrechneten Position war insgesamt genau. Die für die geringfügigen Zusatzleistungen verrechneten Preise waren angemessen. Die Überprüfung der auf Grund der vorgelegten Unterlagen nicht einfach nachvollziehbaren Schlußrechnung ergab keine Mängel.

Spenglerarbeiten und Abgasanlage

Die Angebotsprüfungen erfolgten grundsätzlich genau, jedoch wären jene Firmen, die die Abgasanlage, die im Leistungsverzeichnis gesondert ausgewiesen wurde, nicht angeboten hatten, wegen Unvollständigkeit auszuschneiden gewesen. Dies deshalb, weil in den Ausschreibungsunterlagen kein Hinweis darüber aufscheint, daß die Abgasanlagen nicht angeboten hätten werden müssen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung war teilweise ungenau, die Leistungserfassung hingegen umfassend.

Die Kosten der in der Schlußrechnung nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Positionen waren um rund 11,5 % höher als jene des Angebots. Dieser angeführte Prozentsatz spiegelt die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung insoferne nur teilweise wieder, als der zufallsbedingte Ausgleich von diversen Mehr- und Mindermassen diese Ungenauigkeit kaschiert.

Auch hier ist zu kritisieren, daß die Zuschlagserteilung nach Fristablauf erfolgte. Die durch Offerte belegten Zusatzleistungen betrafen insbesondere die Aufzählung der Trapezfassadenbleche von verzinkter Ausführung auf eine Aluminiumausführung. Diese Änderung stellt eine sinnvolle Verbesserung dar, wobei auch der dafür verrechnete Preis angemessen ist.

Für weitere Zusatzleistungen waren die verrechneten Regiestundensätze unangemessen hoch. Wegen der geringen Stundenanzahl kann jedoch diese ungerechtfertigte Differenz als irrelevant angesehen werden.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte korrekt. Bei der Schlußrechnungsprüfung wurde ein vom Auftragnehmer falsch verrechneter Einheitspreis zu Lasten des Auftragnehmers nicht korrigiert. Es ergab sich dadurch eine Minderverrechnung von S 3.640,- exkl. UST.

### Schwarzdeckerarbeiten

Hier sei vor allem auch erwähnt, daß sämtliche Angebote frei von Rechenfehlern waren.

Bei der Angebotsprüfung wurde eine im Leistungsverzeichnis vorgenommene Korrektur übersehen. Da sie sehr "dezent" war, ist es erklärbar, daß sie bei der Angebotseröffnung nicht auffiel. Auffallen

hätte sie aber bei der Angebotsprüfung müssen. Nach § 6 der Vergabe-Verordnung hätte das Angebot dieser Firma, die auch der Bestbieter war, ausgeschieden werden müssen.

Die Auftragserteilung erfolgte auch hier nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Ausschreibungsmassenermittlung war großzügig, sodaß zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme eine große Differenz festzustellen ist. Diese gründet sich aber auch auf den Entfall von Regiestunden und der Nichtausführung von ausgeschiedenen Leistungen. Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte genau.

Obwohl die Arbeiten mit Festpreisen ausgeschrieben waren, wurden vom Auftragnehmer (zahlenmäßig richtige) Kostenerhöhungen in Rechnung gestellt. Diese Kosten (rund S 6.000,- exkl. UST) wurden von der örtlichen Bauaufsicht bei der sorgsam vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung gestrichen, schließlich aber vom Wohnbauträger bezahlt. Und dies nach Auffassung des Landesrechnungshofes, im Hinblick auf die im Bericht detailliert ausgeführten Gründe, zu Recht.

### Steinmetzarbeiten

Das über die Angebotseröffnung erstellte Protokoll ist mangelhaft. So fehlen unter anderem beim Angebot der Stadtgemeinde Judenburg (Bestbieter) Vermerke über den Beginn bzw. das Ende der Angebotseröffnung, über die deklarierten Kalkulationsgrundlagen in den Angebotsbestimmungen, über das nicht deklarierte Datum auf Seite 3 der Angebotsbestimmungen und über die fehlende firmenmäßige Fertigung auf Seite 4 der Angebotsbestimmungen. Weiters ist das Eröffnungsprotokoll mit 1.9.1988 datiert, obwohl die Angebotseröffnung erst am 6.9.1988 erfolgte.

Bei der Angebotsprüfung wurde offensichtlich übersehen, daß die angeführten Mängel beim Angebot des Bestbieters gemäß § 6 Z. 7 der Vergabe-Verordnung einen Ausscheidungsgrund darstellten.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte, ebenso wie die Leistungserfassung, ungenau und zu wenig umfassend.

Zu bemängeln ist ferner das Fehlen von Angeboten für die Zusatzleistungen und weiters die Usance, Zusatzleistungen in der Schlußrechnung nicht als solche zu deklarieren. Auch die für die Zusatzleistungen verrechneten und anerkannten Preise sind in der Relation zu vergleichbaren Positionen überhöht.

Als Nachverrechnung zur Schlußrechnung fielen für das nachträgliche Herstellen von 17 Ausschnitten für Fußabstreifgitter Kosten in der Höhe von S 7.795,- exkl. UST, an. Die Höhe dieser Kosten hätten nur einen Bruchteil betragen, hätte man rechtzeitig "erkannt", daß vor den Wohnungseingängen Fußabstreifgitter notwendig sind.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten korrekt.

Positiv ist zu vermerken, daß im Gegensatz zu den vorhergehenden Professionistenarbeiten hier der Zuschlag innerhalb der Zuschlagsfrist erteilt wurde.

### Fliesenlegerarbeiten

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden hier mit gebotener Sorgfalt durchgeführt. Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist primär auf die ungenaue Massenermittlung (nur) einer Position zurückzuführen.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab keine relevanten Abstriche.

### Kunststoff- und sonstige Böden

Im Angebotseröffnungsprotokoll sind einige Mängel, die auffallen hätten müssen, nicht vermerkt. Die Angebotsprüfungen erfolgten aber offenbar sorgsam, obwohl - wie bereits dargelegt - in den Angeboten keinerlei Prüfvermerke enthalten sind.

Die im Auftragsschreiben angeführte und gegenüber der Angebotssumme um rund S 51.000,- reduzierte Auftragssumme ist aus den Prüfunterlagen nicht rekonstruierbar. Ein derartiger Hinweis über das Zustandekommen einer abweichenden Auftragssumme sollte aber aus dem Auftragsschreiben hervorgehen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit ausreichender Genauigkeit. Auch die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft. Anerkennenswert ist insbesondere die Objektivität des Prüfers, der diverse Minderverrechnungen des Auftragnehmers richtigstellte und nach "oben" korrigierte.

### Schlosserarbeiten

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt, obwohl auf Grund der anzubietenden Leistungen, Kosten zu erwarten waren, die um die Wertgrenze zur verpflichtenden öffentlichen Ausschreibung liegen. Da aber das Angebot des Billigstbieters knapp unter dieser Grenze lag, kann "nur" empfohlen werden, in Hinkunft im Zweifelsfall öffentlich auszuschreiben, wenn die diesbezügliche Wertgrenze erreicht werden könnte. Das Angebotseröffnungsprotokoll ist in einigen Punkten mangelhaft.

Die Ausschreibungsmassenermittlung der tatsächlich ausgeführten Positionen war genau, die Leistungserfassung hingegen ungenau. So beliefen sich die notwendigen Zusatzleistungen auf rund S 82.000,- bzw. 10 % der Abrechnungssumme. Die für diese Zusatzleistungen verrechneten bzw. anerkannten Preise waren im wesentlichen angemessen. Dennoch sollte generell der Leistungserfassung verstärkt Beachtung zukommen. Insgesamt ist der für die erforderlichen Zusatzarbeiten angefallene Betrag in Relation zur Auftragssumme als sehr hoch anzusehen. Außerdem waren in den Prüfunterlagen keine Zusatzangebote enthalten. Anzuerkennen sind aber die korrekte Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung.

### Maler- und Anstreicherarbeiten

Aufgrund eines Mangels in der Textierung des Leistungsverzeichnisses mußten bei der Angebotsprüfung Preise telefonisch eingeholt werden. Zwecks besserer Transparenz wird empfohlen, in Hinkunft derartige Auskünfte schriftlich einzuholen. Im Angebotseröffnungsprotokoll fehlt ein Hinweis darüber, ob die angeführten Beträge die Umsatzsteuer beinhalten oder nicht.

Aufzeigenswert ist die stark überhöhte Preisgestaltung der Regiestunden beim Billigstbieter. Sinnvollerweise wurden unter diesen Bedingungen keine Regiearbeiten angeordnet.

Die überaus große Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme spiegelt die Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. der Leistungserfassung wider.

Die Schlußrechnungs- bzw. Schlußrechnungsmassenprüfung wurden allerdings genau durchgeführt.

Die Zusatzleistungen wurden durch entsprechende Offerte belegt; die hierfür anerkannten Preise waren angemessen.

### Tischlerarbeiten (Innentüren)

Hier ist bemerkenswert, daß zum Unterschied zu den meisten anderen Arbeiten ein großes Bieterinteresse herrschte. Auch ist darauf positiv hinzuweisen, daß mit Ausnahme eines Angebots sämtliche Offerte fehlerfrei waren.

Die Schlußrechnungs- und Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgten gleichermaßen korrekt wie die Ausschreibungsmassen- und die Leistungserfassung.

### Tischlerarbeiten

Auch hier war das Bieterinteresse groß. Bei diesen Arbeiten wurde die Zuschlagsfrist nicht angegeben.

Die nach dem Leistungsverzeichnis abgerechneten Arbeiten betragen rund 71 % der Auftragssumme; diese nicht unerhebliche Differenz von 29 % ist ausschließlich auf Massendifferenzen zurückzuführen.

Die verrechneten Zusatzarbeiten betrafen optische Verbesserungen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt.

### Kunststofffenster

Die Ausschreibung der Kunststofffenster erfolgte zweimal und zwar deshalb, weil die Ausschreibungsunterlagen der Erstausschreibung nicht den Erfordernissen entsprachen.

Die Ausschreibung erfolgte in Entsprechung der Vergabe-Verordnung öffentlich.

Die nicht unerhebliche Differenz zwischen Abrechnungs- und Auftragssumme ist im Gegensatz zu anderen Gewerken hier nicht auf ungenaue Leistungserfassungen bzw. Ausschreibungsmassenermittlungen zurückzuführen, sondern auf die Nichtbeanspruchung von Regiearbeiten und den Entfall einer Position. Die durch preisangemessene Zusatzofferte belegten Zusatzleistungen betrafen im wesentlichen drei Abschlußtüren für die Stiegenhäuser des Hauses B sowie das nachträgliche Versetzen der Unterputzgurtschlucker für die Rolläden. Der Einbau der ursprünglich in der Planung unverständlicherweise nicht vorgesehenen Stiegenhausabschlußtüren erfolgte auf Betreiben der Wohnungseigentumsgeber bzw. des Wohnbauträgers und war nach Ansicht des Landesrechnungshofes insofern unumgänglich, als die Stiegenhäuser an und für sich "windkanalähnliche" Eigenschaften aufwiesen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgten korrekt.

## HONORARNOTEN

Vertragliche Grundlage für die Ermittlung des Architektenhonorars betreffend die Büroleistung waren die um 10 % verminderten Gebühren der GOA, sowie geschätzte Nettoherstellungskosten von 20 Millionen Schilling.

Die tatsächlichen Nettoherstellungskosten (exkl. Preiserhöhung) betragen jedoch rund 20,7 Millionen Schilling. Aufgrund der vereinbarten Vertragsmodalitäten entstanden zum Vorteil der Wohnungswerber geringere Kosten als dies nach den Förderungsrichtlinien möglich gewesen wäre.

Gleiches gilt auch für die Nebenkosten, die mit 3 % des Honorars verrechnet hätten werden können. Tatsächlich wurden die hierfür effektiv entstandenen und nachgewiesenen Kosten in Rechnung gestellt.

Auch das Honorar für die örtliche Bauaufsicht war auf Grund der vertraglichen Vereinbarung zum Vorteil der Wohnungswerber geringer als das zulässigerweise mögliche Honorar.

Die Honorarermittlung für die Statik erfolgte korrekt nach der HOB-S, mit zusätzlich vermindertem Teilleistungsfaktor und unter Differenzierung des Bearbeitungsfaktors für die Wohnhäuser und die Tiefgarage.

Für die vom Wohnbauträger selbst wahrgenommenen Bauverwaltungskosten wurden 3 % der Summe der reinen Baukosten und der Kosten für die Ausstattung verrechnet. Die zulässige Möglichkeit, auch 3 % der Nebenkosten zu verrechnen, wurde zugunsten der Wohnungswerber nicht beansprucht.

Die Baukreditkosten beliefen sich auf rund S 225.000,-. Die Zwischenfinanzierung erfolgte durch die Genossenschaft selbst mit einem Zinssatz vom Eckzins + 1 %, entsprechend den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

### Baudurchführung:

#### Übereinstimmung von Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann insgesamt - ebenso wie die zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Ausführungsplanung bzw. der Ausführung - als gut angesehen werden. Zu verbessern wäre die Genauigkeit der Ausschreibungsmas-senermittlung bzw. der Leistungserfassung, wie dies bereits bei den einzelnen Leistungsgruppen angeführt wurde.

### Ausführungsqualität

Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt durchschnittlich.

Vom Landesrechnungshof wurden einige Ausführungsmängel festgestellt, die der Bauvereinigung und der örtlichen Bauaufsicht an Ort und Stelle aufgezeigt wurden. Die Mängel sind im Prüfbericht im Detail beschrieben.

Die Behebung der Mängel wurde seitens des Vertreters der Wohnbauvereinigung verbindlich zugesagt. Nach Mitteilung der Vertreter der Bauvereinigung bei der Schlußbesprechung wurden die Mängel in der Zwischenzeit behoben.

### Baufristen, Baukosten, Skonti

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Baudauer von 18 Monaten wurde um rund zwei Monate überschritten. Der Grund hierfür war neben einem strengen Winter die bereits angeführte Auftragsannahmeverweigerung durch den Bestbieter der Baumeisterarbeiten und die dadurch notwendig gewordene Zweitausschreibung.

Die in der Förderungszusicherung angeführten Baukosten (rund 30 Millionen Schilling incl. UST) wurden wesentlich unterschritten (rund 28 Millionen Schilling).

Die Vorlagefrist für die Endabrechnung wurde um fünf Monate überschritten.

Erfreulich ist die Feststellung, daß im Zuge der Bauabwicklung, Skonti in der Höhe von rund S 444.000,- (inkl. UST) erzielt werden konnten. Damit wurde der Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglichst nachzukommen, vom Wohnbauträger in diesem Punkt konsequent entsprochen.

### Örtliche Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ist insgesamt positiv zu bewerten.

Zu bemängeln ist, daß einzelne bereits bei der Wohnungsübergabe vorhandene Mängel (z. B. ungleiche Stufenhöhen, schlampiges Betonfinish, fehlende Brandabschottungen im Kellergeschoß) nicht verhindert bzw. nicht erkannt und behoben wurden.

Positiv soll hervorgehoben werden, daß das Bautagebuch von guter Aussagekraft ist und alle wesentlichen Angaben aufweist. Besonders aner kennenswert, weil nicht die Regel, sind die Bautagebuchaufzeichnungen über Professionisteneinsätze, Planlieferungen und Baustellenkontrollen.

Auch die Kontrolltätigkeit ist - abgesehen von der oben geäußerten Kritik - nicht zu beanstanden.

## HAUSTECHNIK

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

Die haustechnischen Planungen sowie die Prüfung und Rechnungskontrolle waren Sonderfachleuten übertragen.

Für die Projektierung und Bauaufsicht wurden mit dem jeweiligen technischen Büro Honorarvereinbarungen in Anlehnung an die "Gebührenordnung für Technische Büros" getroffen, wobei beträchtliche "Genossenschaftsnachlässe" erzielt wurden.

Im Zusammenhang mit der Honorarabrechnung ist der Wohnbauvereinigung allerdings bei der Herstellung der Endabrechnung ein Irrtum unterlaufen, der dahingehend zu korrigieren wäre, daß der in der Endabrechnung ausgewiesene Betrag von rund S 46.000,- (zuzüglich UST.), auf den tatsächlich überwiesenen Betrag von rund S 39.000,- (zuzüglich UST.), berichtigt wird.

Zur Qualität der Planung ist festzustellen, daß sie in allen Gewerken bis auf wenige Ausnahmen im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht. Die Ausnahmen betreffen die Ausschreibungen der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie der Tiefgaragenentlüftung. Bei der Textierung der Ausschreibung ist zu kritisieren, daß bei etlichen Fabrikaten, die nach der ÖNORM A 2050 vorzusehende Alternativmöglichkeit ("oder gleichwertig") nicht eingeräumt wurde.

Weiters muß kritisch angemerkt werden, daß - offensichtlich auf Wunsch der Wohnungswerber - ein Heizsystem gewählt wurde, das eine aufwendigere Verteilung und eine aufwendigere Wärmemengenerfassung erfordert. Zwar sind die Bemühungen der Wohnbauvereinigung, den Wohnungswerbern komfortable Heizsysteme zur Verfügung zu stellen, aner kennenswert, durch die beträchtlichen Anschaffungskosten erscheint jedoch dem, im geförderten Wohnbau anzuwendenden Grundsatz der Sparsamkeit, nicht voll Rechnung getragen zu sein.

Im Zusammenhang mit dieser Kritik kann allerdings positiv festgestellt werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits von sich aus bei den weiteren zum Zeitpunkt der Prüfung im Bau befindlichen Ausbaustufen Einsparungen veranlaßt hat. Weiters hat sie zugesagt, die vom Landesrechnungshof zur Diskussion gestellten Einsparmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Heizungssystemen in Hinkunft zu realisieren.

Im Zusammenhang mit der Tiefgaragenentlüftung wurde im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben, daß bei der Planung die Absicht zu berücksichtigen ist, die Tiefgarage im Zusammenhang mit dem zweiten Bauabschnitt zu einer eigenständigen Großgarage umzugestalten. Dieser Vorschreibung wurde insofern Rechnung getragen, als die Größe der Abluftventilatoren entsprechend überdimensioniert wurde. Die Blechkanäle für die Abluftführung selbst aber wurden dem 1. Bauabschnitt entsprechend dimensioniert ausgelegt. Dies widerspricht den Auflagen des Baubewilligungsbescheides, insofern, als die Blechkanäle für die Abluftführung nicht den höheren Anforderungen für die Großgarage entsprechend dimensioniert wurden. Nach Angaben der Wohnbauvereinigung ist dies allerdings darauf zurückzuführen, daß bei

der Planung der ersten Ausbaustufe die Größe der zweiten Ausbaustufe der Tiefgarage noch nicht fixiert war. Die (zu gering dimensionierten) Luftkanäle sollen daher in Zuge der zweiten Ausbaustufe vom ersten Teil demontiert und im zweiten Teil montiert werden.

Weiters ist zur Planung der Regelung und des Schaltschranks der Tiefgaragenentlüftung festzuhalten, daß den Vorschriften der Steiermärkischen Garagenordnung insofern nicht ausreichend Rechnung getragen wurde, als nicht gewährleistet ist, daß die mechanische Lüftungsanlage und die CO-Warnanlage ständig betriebsbereit ist, bzw. den Benutzern der Tiefgarage signalisiert wird, daß die Anlage außer Betrieb ist.

Im Zusammenhang mit dem Prüfpunkt Ausschreibung und Vergabe treffen die bereits im bautechnischen Berichtsteil getroffenen Feststellungen im Wesentlichen zu. Die Elektroinstallations- sowie Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten wurden öffentlich, die Tiefgaragenentlüftung wurde beschränkt ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgte jeweils an den Billigstbieter. Die Zuschlagserteilung bei den Elektroinstallationsarbeiten erfolgte nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

### Ausführung und Abrechnung

Die diesbezügliche Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen, vielmehr ist positiv herauszustreichen, daß der verantwortliche Fachplaner seiner Prüfaufgabe sichtlich sorgfältig nachgekommen ist.

Bei den Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten aber muß insbesondere bei der Ausführung der Heizungsanlage in einigen Punkten Kritik geäußert werden. So fehlt z. B. das Anlagenschema in der Heizzentrale,

die Abschottung von Wanddurchbrüchen zwischen Heizzentrale und Vorraum ist mangelhaft, im Schaltschrank der Heizzentrale sind offene Kabeleinführungen nicht abgedichtet, der Mauerdurchbruch zwischen Heizzentrale und Gasübernahmestation wurde nicht abgedichtet, Potentialausgleichsleitungen bei den Gasrohren sind abgeklemmt, die Blitzleuchte der Gaswarnanlage war nicht montiert.

Auch die Kontrolle der Ausführung und die Abrechnung der Tiefgaragenentlüftung ergab mehrfach Anlaß zur Beanstandung.

Hier ist insbesondere die Endabrechnung des ersten Bauabschnittes zu erwähnen, in der Geräte bzw. Anlagenteile enthalten sind, die auch dem zweiten Bauabschnitt dienen werden (Abluftventilatoren, Regelung, etc.). Dieser Umstand ist bei der Endabrechnung nicht berücksichtigt worden. Allerdings hat die Wohnbauvereinigung bereits zugesagt, die gesamten Aufwendungen für die Tiefgaragenentlüftung (erster und zweiter Bauabschnitt) zu erfassen und eine dementsprechend richtige verhältnismäßige Aufteilung über alle angefallenen Kosten neu zu erstellen.

Eine Reihe von weiteren Ausführungs- und Abrechnungsmängeln im Zusammenhang mit der Tiefgaragenentlüftung führen zum Schluß, daß weder die Arbeiten selbst noch die Kontrollen dieser Arbeiten mit der nötigen Sorgfalt durchgeführt wurden. Die Mängel wurden der Wohnbauvereinigung während der Prüfung zur Kenntnis gebracht. Die Behebung der Mängel, eine neuerliche Überprüfung der Anlage, eine neue Aufmaßkontrolle, eine Gesamtaufstellung der Tiefgaragenentlüftung erster und zweiter Bauabschnitt und eine dem ersten Bauabschnitt entsprechende richtige Zuordnung wurden von der Wohnbauvereinigung zugesagt.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen  
Elektroversorgungsunternehmens (EVO)

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

Die Schlußbesprechung hat am 21. Oktober 1993 mit folgenden Teilnehmern stattgefunden:

Von der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg, reg.Gen.m.b.H.":

Ernst HASLEBNER, Obmann

Agnes HANSMANN, Vorstandsmitglied

Wilhelm BAIER, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wilhelm GABERSCIK, Mitglied des Aufsichtsrats

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr.Herbert LIEB

W.Hofrat Dr. Hans LEIKAUF

Hofrat Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER

Dipl.Ing. Herbert UNGER

Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 28. Oktober 1993

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

