

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 G 11 - 93/4

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
von Bauvorhaben  
der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft  
reg. Gen.m.b.H.,  
8010 Graz, Neuholdaugasse 5

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Prüfungsauftrag .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft .....</b>	<b>2</b>
<b>III. Bautechnische Prüfung .....</b>	<b>4</b>
1.0 Bauvorgaben Fürstenfeld, Hans-Fronius-Weg 5 und 6 .....	6
1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	6
1.2 Baubeschreibung - technische Daten .....	6
1.3 Ansuchen, Bescheide, Daten .....	7
1.4 Baukosten .....	9
1.5 Planung .....	10
1.6 Einhaltung der Bestimmungen der Durch- führungsverordnung zum Steierm. Wohnbau- förderungsgesetz 1989 hinsichtlich der Ver- gabe von Leistungen .....	13
1.7 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	15
1.7.1 Baumeisterarbeiten .....	15
1.7.2 Professionistenarbeiten .....	20
1.8 Prüfung von Honorarnoten .....	49
1.9 Baudurchführung .....	57
1.10 Haustechnik .....	61
<b>IV. Schlußbemerkungen .....</b>	<b>76</b>

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., 8010 Graz, Neuholdaugasse 5 errichteten Wohnanlage durchgeführt.

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

Fürstenfeld, Hans-Fronius-Weg 5 und 6.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Juni 1993 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung OBR Dipl.Ing. Herbert Unger und AR Ing. Reinhard Just durchgeführt.

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

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

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

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1909 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft  
registrierte Genossenschaft m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

### 2. Organe

- \* Vorstand
- \* Aufsichtsrat
- \* Generalversammlung

#### Vorstand

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Mag. Max Klöckl

Obmann

Ing. Alfred Fink

Obmannstellvertreter

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Landesrat a.D. Josef Gruber	Vorsitzender
Heinz Nerath	Vorsitzenderstellvertreter
Dr. Herbert Knapp	Mitglied
Werner Reimelt	Mitglied
Johann Wilfling	Mitglied
Andreas Grabensberger	Mitglied
Leopold Stöhr	Mitglied
Augustin Roskar	Mitglied
Karoline Schäfer	Mitglied

### 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 und dem mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Ingenieurbüro beigestellten 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.

## 1.0 BAUVORHABEN FÜRSTENFELD, HANS-FRONIUS-WEG 5 UND 6

### 1.1 PLANER, BAUAUFSICHT, PROJEKTANTEN

- \* Architekturplanung (Büroleistung) Ing. Brunner/Spielberg
- \* Örtliche Bauaufsicht:
- \* Bodenuntersuchung: Dipl.Ing.Schleich/Graz
- \* Vermessung: Dipl.Ing.Fromme/Fürstenfeld
- \* Statik: Dipl.Ing.Lorenz/Graz
- \* Sanitär: Technisches Büro Ing.Starchel/Wagna
- \* Elektro: Technisches Büro Dipl.Ing. Gossar/Graz
- \* Heizung: Technisches Büro Ing.Starchel/Wagna

### 1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, ein Doppelwohnhaus mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen liegt am südöstlichen Stadtrand im Bereich zwischen der Mühlbreitenstraße und der ÖBB-Strecke Hartberg-Fürstenfeld.

Bei diesem Objekt handelt es sich um den 3.Bauabschnitt einer insgesamt 6 Doppelwohnhäuser und 74 Wohneinheiten umfassenden, im reinen Wohngebiet gelegenen Wohnanlage.

Das vollunterkellerte Doppelwohnhaus mit 3 Wohngeschossen - eines davon ein ausgebautes Dachgeschoß - weist 12 Drei-Zimmerwohnungen mit Wohnnutzflächen von 69,72 m<sup>2</sup> bzw. 73,36 m<sup>2</sup> auf; die Summe der Wohnnutzflächen beträgt rund 860 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche rund 435 m<sup>2</sup> und der umbaute Raum rund 4.811 m<sup>3</sup>.

Im Kellergeschoß wurden je Haus 1 Schutz-, 1 Fahrrad- und 1 Kinderwagenabstellraum, 1 Waschküche, 1 Trockenraum sowie 6 Kellerabteile vorgesehen.

Die Erschließung der rd. 16.300 m<sup>2</sup> großen, leicht geneigten (5 ‰) Grundstücksfläche erfolgt via Mühlbreitenstraße über den Hans-Fronius-Weg.

Die vorhandene Bebauungsdichte von 0,46 liegt innerhalb der zulässigen (0,1-0,6).

### Konstruktion

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- \* Kellermauerwerk: a) außen: Beton 225/30 cm  
b) innen: Beton 160/30 cm; 25 cm
- \* Außenwände ab EG: Hochlochziegel (HLZ) 30 cm
- \* Tragende Innenwände: HLZ 25 cm
- \* Scheidewände: HLZ 7; 12 cm
- \* Stiegenhauswände: Ziegel NF
- \* Geschoßdecken: Stahlbeton B 225; 16 cm
- \* Dach: Satteldach 40°, Kehlbalkendachstuhl
- \* Dachdeckung: Eternitdoppeldeckung
- \* Fenster: Holz, i-plus-Verglasung neutral

### Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation
- \* Niederschlagswasserbeseitigung: Ortskanalisation
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- \* Energieversorgung: Stadtwerke Fürstenfeld
- \* Heizung: Öl-Etagenheizung
- \* Warmwasseraufbereitung: E-Boiler

### 1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: 8.10.1981
- \* Baubewilligung: 28.9.1989
- \* Gutachten Fachabteilung 1 b: 19.9.1983; 26.9.1989
- \* Förderungsansuchen: 28.9.1989; 24.11.1989
- \* Förderungszusicherung: 18.12.1989

- \* Baubeginn lt. schriftlicher Meldung an Rechtsabteilung 14: 26.3.1990 (Datum des Schreibens 15.5.1990)
- \* Rohbaubeschau: nicht vorgenommen
- \* Bauende lt. Wohnungsübergabe: 15.3.1991
- \* Benützungsbewilligung: 1.7.1991
- \* Bauzeit lt. Vorgabe Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rund 12 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14:  
28.10.1991

#### 1.4 Baukosten

- a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung: S 16,249.000,- inkl. UST  
b) Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung: S 16,528.304,49 inkl. UST

#### Aufgliederung der Endabrechnung (b)

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhungen; C = A + B; D = UST; E = C + D; F = Skonti;

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Reine Baukosten	10,843.842,78	456.022,63	11,299.865,41	2,259.973,08	13,559.838,49	357.512,38
Kosten Ausstattung	699.912,52	104.299,76	804.212,28	160.842,44	965.054,72	71.502,49 (UST)
Nebenkosten	346.078,30	---	346.078,30	57.431,66	403.509,96	
	<u>11,889.833,60</u>	<u>560.322,39</u>	<u>12,450.155,99</u>	<u>2,478.247,18</u>	<u>14,928.403,17</u>	<u>429.014,87</u>
Planung, Bauaufsicht						
Sonderfachleute	1,139.679,64	---	1,139.679,64	223.466,04	1,363.145,68	
Bauverwaltung	380.542,68	---	380.542,68	38.054,27	418.596,95	
Baukredit	---	---	---	---	264.173,56	
			<u>13,970.378,31</u>		<u>16,974.319,36</u>	
				- Skonti	429.014,87	
				- Pönale	17.000,--	
					<u>16,528.304,49</u>	
						inkl. UST

## 1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

### 1.5.1 Entwurf

Die in Längsrichtung annähernd N-S orientierten, mit Satteldächern versehenen und im Giebelbereich mit versetzten Firsten aneinandergeschlossenen gleichartigen Baukörper entsprechen formal dem üblichen Standard des sozialen Wohnbaues.

Durch ansprechende Detaillösungen wurden die schlichten Baukörper optisch aufgewertet.

Die Erschließung des im südlichen Bereich der insgesamt gefälligen Wohnanlage situierten und als Zweispänner konzipierten Doppelwohnhauses erfolgt ostseitig.

Die gesamte Wohnanlage wurde unter guter Ausnützung der Grundstücksfläche geplant. Die Wohnungsgrundrisse wurden rationell und funktionell disponiert; die Erschließung von 2 Wohnräumen erfolgt nachteiligerweise nicht zentral, sondern über das Wohnzimmer als "Durchgehzimmer".

Die Grundrißgestaltungen, die in Relation zu den Wohnungsflächen vertretbare Verkehrsflächenanteile aufweisen, ermöglichen eine zweckmäßige Möblierung.

### 1.5.2 Einreichplanung

Die bereits polierplanmäßig erstellte Einreichplanung erfolgte - mit Ausnahme von (nicht unwesentlichen) Mängeln im Schutzraumbereich - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung

alle für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungskonform beabsichtigten Ausführung wesentlichen Kriterien auf.

Die Mängel betreffen das Fehlen der Schutzraumnotausgänge und die zu gering dimensionierte Stärke der Schutzraumaußenwände:

Gemäß den "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" ist ab drei Wohn- oder Betriebsgeschossen ein Notausgang vorzusehen (Pkt. 7.2) und die Stärke der Außenwand in Abhängigkeit vom Abstand zwischen Unterkante (UK.) Decke und Oberkante (OK.) Terrain mit 30, 50 bzw. 60 cm zu dimensionieren (Pkt. 9.1).

Im gegenständlichen Fall wurden die Außenwände mit 30 cm vorgesehen; diese Wandstärke ist nur bei einer Nulldifferenz zwischen UK. Decke und OK. Terrain zulässig.

Aufgrund der konkreten Gegebenheiten, der Abstand zwischen UK. Decke und OK. Terrain betrug rund 70 cm, wären 60 cm starke Schutzraumaußenwände erforderlich gewesen.

Die festgestellten Planungsmankos, insbesondere das Fehlen der erforderlichen Schutzraumnotausgänge, erscheinen dem Landesrechnungshof umso unverständlicher, als die Planungsarbeiten ansonsten überaus professionell abgewickelt wurden.

Der guten Ordnung wegen wird noch angemerkt, daß die angeführten Bauordnungswidrigkeiten von der Baubehörde nicht beanstandet wurden und die Bauausführung somit gemäß der Einreichplanung erfolgte.

### 1.5.3 Ausführungsplanung

Aufgrund des Umstandes, daß die Einreichpläne bereits im Maßstab verkleinerte Polierpläne mit gutem Informationsgehalt darstellten, waren Änderungen entbehrlich.

Anzuerkennen sind die umfassende Detailplanung und die gut ausgearbeitete Bauphysik.

Zusammenfassend ist die Gesamtplanungsarbeit - abgesehen vom Schutzraumbereich - als rationell und gut zu werten.

## 1.6 EINHALTUNG DER VERGABE-VERORDNUNG

(allgemein. Feststellungen exkl. Haustechnik)

### \* § 3 Art der Vergabe

Außer der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten, die öffentlich erfolgte, wurden sämtliche sonstigen Leistungen beschränkt ausgeschrieben. Diese Art der Ausschreibung war unter den gegebenen Umständen - mit Ausnahme von zwei Professionistenarbeiten - zulässig.

Die Ausnahmen betrafen die Zimmermanns- und Tischlerarbeiten (Türen), deren Angebotsergebnisse in der Größenordnung von je einer Million Schilling waren; in diesen beiden Fällen (s. Prüfpunkt 1.7.2) wäre - trotz der Tatsache, daß die geprüften Angebotsbeträge der Billigstbieter durch Einsparungen unter der Wertgrenze lagen - eine öffentliche Ausschreibung angebracht gewesen.

Generell sollte bei im Grenzbereich zu erwartenden Angebotsbeträgen der öffentlichen Ausschreibung der Vorzug gegeben werden.

### \* § 4 Inhalt der Ausschreibung

Die diesbezüglichen einschlägigen Vorgaben wurden generell eingehalten.

### \* § 5 Eröffnung von Angeboten

Soweit retrospektiv überprüfbar (Pkt. 5), wurden die diesbezüglichen Vorgaben mit Ausnahmen der Numerierung der Angebote eingehalten.

### \* § 6 Ausscheiden von Angeboten,

### \* § 7 Auswahl des Erstehers,

### \* § 8 Begründung der Vergabe und

\* § 10 Aufhebung der Ausschreibung

Den Auflagen der §§ 6, 7, 8 und 10 wurde ausnahmslos und beispielhaft nachgekommen.

\* § 9 Form der Vergabe

Die einschlägigen Vorgaben wurden grundsätzlich eingehalten.

Bemängelt wird (siehe Prüfpunkt 1.7.2), daß die schriftlichen Auftragserteilungen erst nach Ablauf der Zuschlagsfristen erfolgten.

Zusammenfassend ist dem Wohnbauträger bzw. dem von diesem beauftragen Ingenieurbüro - abgesehen von zwei (geringfügigen) Formalmängeln und (als Hauptkritikpunkt) den verspäteten schriftlichen Zuschlagserteilungen, die im gegenständlichen Fall (zufallsbedingt) keine negativen Auswirkungen mit sich brachten - eine überaus gewissenhafte Einhaltung der einschlägigen Vorgaben zu attestieren.

**1.7 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG**

**Ausschreibung - Angebot - Zuschlag**

**spezielle Feststellungen**

**1.7.1 BAUMEISTERARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: öffentl.
- ° Angebotsabgabetermin: 23.11.1989
- ° eingelangte Offerte: 3
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	A(S)	B(S)	C(%)
Heinrich/Fürstenfeld	5,949.768,96	wie A	0
Domweber/Fürstenfeld	6,514.863,93	--	9,5
OH-Bau/Langegg	8,017.171,-	--	34,7

Sämtliche Angebote waren frei von Mängeln.

Aufzeigenswert ist - neben der großen Differenz zwischen der erst - bzw. zweitgereihten und der drittgereihten Firma - das für Baumeisterarbeiten dieser Größenordnung geringe Bieterinteresse.

- ° Billigstbieter: Fa. Heinrich
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 9,5 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 5,949.786,96 (inkl. 5,5 % Nachlaß)
- ° Auftragssumme: S 5,700.000,- (inkl. 5,5 % + 3 % Nachlaß)

- ° Zuschlagserteilung: 25.4.90
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 22.5.90
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. 5,5 %  
+ 3 % Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 5.738.484,75
  - b) geprüft: S 5.738.484,75
  - c) Differenz a - b: 0
- ° davon Zusatzleistungen: S 38.484,75
- ° davon Regieleistungen: 0
- ° Kostenerhöhungen: S 285.106,05
- ° Skonti: S 180.707,73

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich einerseits durch den Entfall (Beilage 1) von 7 ausgeschriebenen (und auch angebotenen) Leistungen (Leitungsschutz Mauerziegel; nur Versetzen anstatt Beistellen von Kellerfenstern, Blindrahmen und Türen) im Gesamtwert von rund S 63.000,- und andererseits durch einen 3%igen, aufgrund der Pauschalvergabe gewährten Sondernachlasses.

Hiezu ist zu vermerken, daß - wie aus den Angebotsunterlagen hervorgeht - ursprünglich keine Pauschalvergabe beabsichtigt war.

Diese Vergabe - bzw. Abrechnungsvariante wurde offensichtlich bei Vergabegesprächen ins Auge gefaßt.

So erklärte sich der Billigstbieter, die Fa. Heinrich, in einem vier Tage nach der Angebotseröffnung(23.11.89) verfaßten, mit 27.11.89 datierten und an den WBT gerichteten Schreiben (Beilage 2) mit Vorbehalten (Massen- und Planprüfung) bereit, die Arbeiten - bei Pauschalvergabe - um einen gegenüber dem Angebotsbetrag um 3 % verminderten Preis auszuführen.

Aus dem Schriftverkehr ist zu ersehen, daß die für die Massen- und Planprüfung erforderlichen Unterlagen bereits am 28.11.89 vom Büro Ing. Brunner an die Fa. Heinrich abgesandt wurden (Beilage 3).

Mit Schreiben vom 17.1.90 an den Wohnbauträger (Beilage 4) erklärte sich die Fa. Heinrich mit der Pauschalvergabe einverstanden, wobei allerdings die vom Auftraggeber mit 15.12.89 vorgegebene Frist für die Erklärung nicht eingehalten wurde.

Unabhängig davon wurde die Fa. Heinrich am 25.4.90, vor Ablauf der Zuschlagsfrist, mit der Ausführung der Baumeisterarbeiten betraut.

Die für die Vergabe zu Bauschpreisen unumgänglichen Voraussetzungen - eine umfassende Leistungserfassung und eine genaue Ausschreibungsmassenermittlung - waren im gegenständlichen Fall, wie eine vom Landesrechnungshof diesbezüglich vorgenommene stichprobenweise Überprüfung zeigte, in ausreichendem Maße gegeben.

Allerdings wurden die mit guter Genauigkeit ermittelten Ausschreibungsmassen sämtlicher Positionen mit einer 5%igen, bzw. in einigen (wenigen) Fällen mit einer 10%igen "Sicherheitsreserve" versehen.

Die derart ermittelten Massen (tatsächliche Massen plus 5 bzw. 10 Prozent) wurden darüberhinaus auf ganze Einer- bzw. Zehnerstellen aufgerundet und ergaben somit die Massengrundlage für das Leistungsverzeichnis.

Eine solche Vorgangsweise ist bei "großzügigen" Ausschreibungsmassenermittlungen durchaus üblich; bei gut ermittelten Ausschreibungsmassen, wie im konkreten Fall, war sie jedoch entbehrlich bzw. insofern sogar nachteilig als dadurch Bieterreihungsstürze "provoziert" werden.

Bei einer Aufmaßabrechnung wären die aufgezeigten Überhöhungen der Ausschreibungsmassen ohne Einfluß auf den Gesamtpreis geblieben, da nach den tatsächlichen Massen abzurechnen gewesen wäre.

Im gegenständlichen Fall der Pauschalvergabe jedoch, waren diese bewußt vorgenommenen Ausschreibungsmassenüberhöhungen sehr wohl von Belang, da der die (unbegründeten) Massenzuschläge mitumfassende Gesamtangebotspreis die Grundlage für den Bauschpreis von S 5,700.000, (exkl. UST, inkl. 3 % Nachlaß wegen Pauschalauftrag) bildete.

Durch die Vergabe zu dem überhöhten Bauschpreis kam es zu einer Verteuerung gegenüber der Abrechnung nach Aufmaß. Diese Verteuerung kann auch der 3%ige Preisnachlaß nicht mehr "beschönigen", da dieser in keinem Zusammenhang mit den (ungerechtfertigten) Massenzuschlägen (5 % bzw. 10 %) Massenaufwendungen zu bringen ist, sondern vielmehr als Nachlaß für den durch die Pauschalvergabe bedingten Entfall der (zeitaufwendigen) Erstellung der bei Abrechnung nach Aufmaß notwendigen Abrechnungsunterlagen.

Diese Fehlleistung, die bei wohlwollendster Auslegung der Fakten als Übersehen gewertet werden kann, ist allein vom Wohnbauträger bzw. von dem mit der Planung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragten Ingenieurbüro zu verantworten.

Der guten Ordnung halber wird noch vermerkt, daß die Massenberechnungen des o.a. Büros - mit den deklarierten 5 % Massenzuschlägen - von der Fa. Heinrich überprüft wurden (Beilage 4).

Es erscheint müßig zu explizieren, warum von der Fa. Heinrich nicht auf die Massenüberhöhungen aufmerksam gemacht wurde.

Festgestellt wird, daß aufgrund des dargelegten Sachverhaltes eine Rechnungskorrektur zugunsten

der Wohnungseigentumswechsler von minus [ S 5,000.000,-  
(Pauschalbetrag) + S 282.720,- (Kostenerhöhung) ] 5 %  
= S 299.136,- exkl. UST bzw. S 358.963,- inkl. UST  
vorzunehmen ist.

Rechnungskorrektur: - S 358.963,- inkl. UST

In der Schlußbesprechung haben die Vertreter der Bauvereinigung erklärt, daß diese Rechnungskorrektur anerkannt und seitens der Bauvereinigung den Wohnungseigentumswechslern gutgeschrieben werden wird.

Abschließend zu den Baumeisterarbeiten wird festgestellt, daß mit den Arbeiten - lt. schriftl. Baubeginnsmeldung (26.3.90) - rund ein Monat vor schriftlicher Zuschlagserteilung (25.4.90) begonnen wurde.

### 1.7.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Die Ausschreibungen der nachstehenden Arbeiten erfolgten generell beschränkt; diese Art der Ausschreibung war - bis auf zwei Grenzbereichfälle (Zimmermann, Tischler-Türen) - richtlinienkonform.

Bezüglich der sonstigen allgemeinen Beachtung der im gegenständlichen Fall verbindlichen Vergabe-Verordnung 1986 wird auf den Prüfpunkt 1.6 verwiesen.

#### 1.7.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte zweimal und zwar in beiden Fällen beschränkt.

Die Zweitausschreibung wurde deswegen erforderlich, weil bei der Erstausschreibung von 5 zur Offertlegung eingeladenen Firmen bis zum Abgabetermin am 16.11.1989 nur ein Angebot (Fa.Haas, S 1,290.245,- exkl.USt) gelegt und dieses vom Angebotsprüfer zudem als stark überhöht bewertet wurde.

#### Zweitausschreibung

- o Angebotsabgabetermin: 29.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 1

#### Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	A(S)	B(S)	C(%)
Allhauer/M.Allhau	1,094.257,--	975.218,60	0
Rieger/B.St.Leonhard	1,199.185,--	1,065.785,--	9,3
Haas*/G.Wilfersdorf	1,290.245,--	1,097.045,--	12,5
Pregartner/Graz	1,554.713,--	1,333.833,--	36,8

\* Angebot ausgeschieden (fehlende firmenmäßige Fertigung)

Festgestellt wird, daß im gegenständlichen Fall gemäß § 3 der Vergabe-Verordnung 1986 (Art der Vergabe) - aufgrund des Gesamtwertes der Leistung eine öffentliche Ausschreibung vorzunehmen gewesen wäre.

Dies wäre bei der Erstausschreibung zeitlich durchaus möglich und auch angebracht gewesen.

Daß auch bei der Zweitausschreibung aus Zeitgründen die "schnellere" beschränkte Ausschreibung gewählt wurde war zwar nicht richtlinienkonform, für den Landesrechnungshof aufgrund der Gegebenheiten jedoch einsichtig.

Es wird jedenfalls empfohlen, künftighin - bei im Schwellenwertbereich (nunmehr allerdings zwei Million Schilling) zu erwartenden Angebotspreisen - der öffentlichen Ausschreibung den Vorzug zu geben.

Zudem wird empfohlen, Firmen die offensichtlich kein Interesse an einer Angebotslegung zeigen, nicht einzuladen.

Im gegenständlichen Fall wurde die in Fürstenfeld ansässige Firma Amtmann, die bereits bei der Erstausschreibung (Angebotsabgabetermin 16.11.1989) kein Angebot gelegt hatte, auch bei der Zweitausschreibung (Angebotsabgabetermin 29.11.1989) als fünfte Firma zur Offertlegung eingeladen.

Diese Vorgangsweise ist insoferne völlig unverständlich, als wohl nicht ernstlich zu erwarten war, daß

die genannte Firma innerhalb von drei Tagen plötzlich ein gesteigertes Bieterinteresse zeigen wird. "Zufälligerweise" wurde durch diese Vorgangsweise aber der Bestimmung des § 3 Vergabe-Verordnung 1986 formal entsprochen, wonach mindestens fünf Bieter zur Angebotslegung einzuladen sind, wenn der Gesamtwert der Leistung S 500.000,- übersteigt.

Die nicht unerheblichen Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotssummen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die im Zuge der Angebotsprüfungen vorgenommenen Ausschreibungsmassenreduzierungen (Dachflächenfenster, Rollos) bzw. den Entfall von angebotenen Leistungen (Loggiengeländer) zurückzuführen.

Die Leistungserfassung und die Ausschreibungsmassenermittlungen erfolgten insgesamt mit angemessener Sorgfalt.

- o Billigstbieter: Fa.Allhauer
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 9,3 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 1,094.257,--
- o Auftragssumme: S 975.218,60
- o Zuschlagserteilung: 26.4.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 28.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (inkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,  
inkl. 3 % Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 865.413,77
  - b) geprüft: S 850.909,75
  - c) Differenz a-b: S - 14.504,02
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o davon Kostenerhöhungen: S 22.889,63
- o Skonti: S 25.336,03

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist zum einen auf Einsparungen bei der Ausführung und zum anderen auf Mindermassen bei 3 preisrelevanten Positionen zurückzuführen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft; die Nachvollziehbarkeit der Abrechnungsunterlagen ist anerkennenswert.

Ein geringfügiger Fehler unterlief dem Prüfer bei der Kostenaufgliederung für die Endabrechnung. Hierbei wurde der Gesamtbetrag zwar richtig ausgewiesen, jedoch bei der Rückrechnung der Kosten ohne Preiserhöhung bzw. der Preiserhöhung - aufgrund des 3%igen Preisnachlasses - ein Fehlschluß vollzogen. Dadurch wurden die Kosten ohne Preiserhöhung um rd. S 500,- zu nieder und die Preiserhöhung um rd.S 500,- zu hoch ausgewiesen.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.7.2.2 DACHDECKERARBEITEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 15.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 5
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Schögg1/Zeltweg	332.740,-	wie A	0
Caska/Fürstenfeld	351.486,-	--	5,6
Sifkovits/Fürstenfeld	387.293,-	--	16,4
Blösch1/Köflach	414.870,-	--	24,7
Kmentt/Seiersberg	452.335,-	--	35,9

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist - außer der großen Differenz zwischen dem erst- bzw. zweitgereihten und den nachgereihten Bietern - die Mängelfreiheit (betreffend die Gesamtsumme) sämtlicher Offerte.

- o Billigstbieter: Fa.Schögg1
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 5,6 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 332.740,-
- o Auftragssumme: S 332.740,-
- o Zuschlagserteilung: 17.5.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 310.323,30
  - b) geprüft: S 303.573,50
  - c) Differenz a-b: S - 4.749,80

- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 14.875,10
- o Skonti: S 9.553,46

Im Zusammenhang mit der Angebotsprüfung ist aner kennenswert (weil bedauerlicherweise offenbar nicht Allgemeinwissen s gut), daß ein dem Billigstbieter bei der Position 06.09 Z unterlaufener Additionsfehler zwischen Lohn und Sonstigem nicht durch eine Berichtigung der Summe, sondern durch eine lineare Korrektur der Summanden behoben wurde.

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung (im Mittel rd. 10 % Sicherheitsreserven) ist verbesserungswürdig, die komplexe Leistungserfassung anzuerkennen.

Die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte verspätet. Im konkreten Fall handelt es sich hierbei (nur) um 2 Tage. In Anbetracht der aus einer - wenn auch nur um 2 Tage - verspäteten Zuschlagserteilung möglichen Komplikationen gerechtfertigte Auftragsannahmeverweigerung, Neuausschreibung, Terminverzug, Kostenerhöhungen) wird nachdrücklich nahegelegt, der Einhaltung von ohnehin (selbsterstellten) Terminvorgaben in Zukunft verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Überdies sollten Auftragnehmer dazu veranlaßt werden, in den Schlußrechnungen die Leistungszeiträume anzuführen.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Leistungen.

Die Anerkennung der ausgewiesenen Kostenerhöhungen erfolgte zu Recht.

1.7.2.3 SPENGLERARBEITEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 15.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 5
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Caska/Fürstenfeld	210.780,-	210.780,-	0
Blöschl/Köflach	227.170,-	227.170,-	7,8
Schöggel/Zeltweg	239.725,-	239.725,-	13,7
Sifkovits/Fürstenfeld	282.445,-	282.445,-	34,0
Koch/Schwanberg	292.715,-	292.715,-	38,9

Die Angebote der o.a. Firmen waren allesamt mängelfrei.

- o Billigstbieter: Fa.Caska
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 7,8 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 210.780,-
- o Auftragssumme: S 210.780,-
- o Zuschlagserteilung: 17.5.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,  
inkl.10 % Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 176.470,65
  - b) geprüft: S 159.555,58
  - c) Differenz a-b: S - 16.915,07

- o davon Zusatzleistungen: S 33.240,18
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 4.685,82
- o Skonti: S 4.927,25

Die Ausschreibungsmassenermittlung bzw. die Leistungserfassung erfolgten "großzügig" bzw. wenig umfassend.

Dies ist aus der Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme bzw. der Höhe der für die Zusatzleistungen - in Relation zum Schlußrechnungsbetrag - angefallenen Kosten ersichtlich, wobei vermerkt wird, daß ein Teil der Zusatzleistungen (günstiger offerierte) Leistungen des Angebotes beinhaltet.

Die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist (siehe Punkt 1.7.2.2).

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde - basierend auf den vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen - grundsätzlich sorgsam vorgenommen.

Hiebei wurde allerdings für die in gesonderter Rechnung als Zusatzleistung ausgewiesene Herstellung von Wasserspeichern aus beschichteten Alu-Blechen (8.400,- exkl.USt) der Abzug des im Angebot zugestandenen 10%igen Nachlasses - in Abweichung zu Pkt. 01.02. der "Allgemeinen Bedingungen" - nicht beansprucht.

Rechnungskorrektur: - S 1.008,- inkl.USt

Die für die Zusatzarbeiten verrechneten Preise waren insgesamt angemessen.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.7.2.4 TISCHLERARBEITEN (Fenster)

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Katzbeck/Rudersdorf	669.988,-	wie A	0
Reicher/Graz	720.600,-	--	7,6
Rauscher/Graz	749.560,-	--	11,9
Geschützte Werkst./Graz	899.780,-	--	34,3

- o Billigstbieter: Fa.Katzbeck
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 7,6 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 669.988,-
- o Auftragssumme: S 669.988,-
- o Zuschlagserteilung: 13.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 675.512,--
  - b) geprüft: S 673.312,40
  - c) Differenz a-b: S - 2.199,60
- o davon Zusatzleistungen: S 5.514,-
- o davon Regieleistungen: S
- o Kostenerhöhungen: S 34.338,93
- o Skonti: S 18.032,15

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten gleichermaßen gewissenhaft wie die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung.

Die Anerkennung der verrechneten Kostenerhöhung war korrekt.

Zu beanstanden ist wiederum die verspätete Zuschlagerteilung.

1.7.2.5 TISCHLERARBEITEN (Türen)

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 6
- o eingelangte Offerte: 6
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Katzbeck/Rudersdorf	923.288,-	693.488,- 679.618,24*	0
Herritsch/Graz	1,032.420,-	680.180,-	0
Reicher/Graz	869.040,-	735.800,-	8,2
Rauscher/Graz	1,046.996,-	785.944,-	15,6
Zirngast/Leibnitz	1,025.490,-	792.370,-	16,5
Mauthner/Weiz	981.096,-	833.624,-	22,6

Die Ausschreibung der Tischlerarbeiten erfolgte beschränkt; es wird empfohlen - bei im Bereich des Schwellenwerts zu erwartenden Angebotsbeträgen - künftighin öffentlich auszuschreiben (§ 3 Vergabe-Verordnung).

Die erheblichen Differenzen zwischen den ungeprüften und geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Angebotsrechenfehler, sondern auf Einsparungen zurückzuführen. Diese betrafen technisch entbehrliche "Kunstgriffe", wie Aufzahlungen für Türstil- und Wandabdeckleisten.

\* ad geprüfter Angebotsbetrag Fa.Katzbeck

Der Angebotsbetrag der Fa.Katzbeck betrug nach Abzug der Einsparungen S 693.488,-. Unter zulässiger Inanspruchnahme der im § 7 der Vergabe-Verordnung vorgesehenen Ortsansässigkeitsklausel wurde die Firma nach Gewährung eines 2%igen Nachlasses und damit verbundener Unterbietung der Angebotssumme der Fa.Herritsch aus Graz als Billigstbieter ermittelt und auch beauftragt.

- o Billigstbieter: Fa.Katzbeck
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 679.618,24
- o Auftragssumme: S 679.618,24
- o Zuschlagserteilung: 13.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti, inkl. 2 % Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 571.904,48
  - b) geprüft: S 571.904,48
  - c) Differenz a-b: S 0
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 29.167,13
- o Skonti: S 21.229,54

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte genau.

Die nicht geringe Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist auf die Nichtausführung von 4 bestellten Positionen (Wandstopper, Abdeckung, Handläufe) zurückzuführen, wobei die Handläufe als (kostengünstigere) Zusatzleistung bei den Schlosserarbeiten bestellt wurden.

Wäre diese Absicht zum Zeitpunkt der Angebotsbewertung bzw. Auftragsvergabe der Tischlerarbeiten (zumutbarerweise) berücksichtigt worden, hätte sich nachstehendes Angebotsergebnis ergeben.

Fa.Herritsch: S 563.480,-

Fa.Katzbeck: S 583.576,-

Der von der ortsansässigen Fa.Katzbeck zu gewährende Nachlaß - zur Erreichung des Angebotsbetrages der Fa.Herritsch - wäre damit nicht 2 % sondern 3,44 % gewesen (Schlußrechnungsbetrag S 563.501,- statt S 571.904,48).

Es wird nahegelegt, Tatsachen, die zum Zeitpunkt der Angebotsbewertung bzw. Zuschlagserteilung bekannt sein müßten, dabei auch einfließen zu lassen.

Bemängelt wird wiederum die verspätete schriftliche Zuschlagserteilung (s.Pkt. 1.7.2.2).

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau; die Zuerkennung der verrechneten Kostenerhöhung war korrekt.

Anzuerkennen ist das Durchsetzungsvermögen der örtlichen Bauaufsicht, die - für einen 17-tägigen Verzug des vereinbarten Fertigstellungstermines - ein Pönale von S 17.000,- einbehalten hat.

Dieser Betrag scheint in der Endabrechnung als kostenmindernder Faktor auf.

1.7.2.6 SCHLOSSERARBEITEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Arnold/Fürstenfeld	298.887,-	149.999,-	0
Hammer/Fürstenfeld	537.892,-	162.746,-	8,5
Stengl/Graz	445.000,-	208.746,-	39
Kern/Graz	1,002.265,-	370.665,-	147

Die erheblichen Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf den Entfall einiger Positionen zufolge von Einsparungsmaßnahmen zurückzuführen; diese betrafen primär (rd. 127.000,-) die Nichtausführung der Parkplatzüberdachung.

- o Billigstbieter: Fa.Arnold
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 8,5 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 149.999,-
- o Auftragssumme: S 149.999,-
- o Zuschlagserteilung: 12.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 211.680,40
  - b) geprüft: S 202.851,40
  - c) Differenz a-b: S - 8.829,-

- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 5.882,60
- o Skonti: S 6.262,03

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten genau.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme begründet sich in einer (durch ein preisangemessenes Angebot belegten) Zusatzleistung.

Diese betraf die bei den Tischlerarbeiten (Türen) entfallenen Handläufe bei den Balkonen, die als Schlosserarbeiten kostengünstiger gefertigt wurden.

Zu bemängeln ist, daß die schriftliche Auftragsvergabe erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte.

Anzuerkennen ist die Genauigkeit der Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung.

Für die Objektivität des Prüfers spricht die Tatsache, daß die vom Auftragnehmer unrichtig ermittelte Kostenerhöhung fairerweise nach oben korrigiert wurde.

1.7.2.7 FLIESENLEGERARBEITEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 4
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Lipp/Graz	503.660,-	516.060,--	0
Gutmann/Fürstenfeld	536.610,-	552.558,30	7,1
Bergling/Gleisdorf	658.800,-	687.550,--	33,2
Nogugsek/U-Premst.	838.755,-	806.830,--	56,3

Die unterschiedlichen Beträge von A und B sind auf "Angebotsbereinigungen" (Massenerhöhung einer Position, Entfall von 3 Aufzahlungspositionen) zurückzuführen.

- o Billigstbieter: Fa.Lipp
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 7,1 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 516.060,-
- o Auftragssumme: S 516.060,-
- o Zuschlagserteilung: 13.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 533.843,13
  - b) geprüft: S 514.018,19
  - c) Differenz a-b: S - 19.824,94

- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 23.130,82
- o Skonti: S 16.114,48

Trotz sehr guter Übereinstimmung der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme wurde die Ausschreibungsmassenermittlung in Teilbereichen ungenau vorgenommen; diese Ungenauigkeiten sind - durch zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen - aus der Gegenüberstellung der Summen nicht augenscheinlich. Die Leistungserfassung hingegen war umfassend. Bemängelt wird die verspätete Zuschlagserteilung. Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen- und der Schlußrechnung erfolgten genau. Die verrechneten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.7.2.8 PVC- UND TEXTILE FUSSBÖDEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Faix/Fürstenfeld	105.753,--	86.965,-	0
Höllnerl/Fürstenfeld	111.025,--	88.900,-	2,2
Polland/Graz	114.702,50	90.695,-	4,3
Kettek/Feldbach	123.258,--	92.508,-	6,4

Die Differenzen der Angebotssummen (A,B) sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die vom Prüfer vorgenommene Streichung der mit 75 m<sup>2</sup> ausgeschriebenen Position 03.06.Z (PVC-Belag Forbo-Sure-Step) zurückzuführen.

Auf Grundlage des Angebotsergebnisses erging der Zuschlag an die Firma Faix.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte am 13.6.1990, rund 4 Wochen nach Ablauf der mit 6 Monaten festgelegten Zuschlagsfrist.

Aufgrund eines Konkurseröffnungsverfahrens über die vorgenannte Firma wurde der Auftrag Ende Juli 1990 storniert und in weiterer Folge die nach Angebotsprüfung an dritter Stelle gereichte Fa.Polland - nach Gewährung eines 2%igen Nachlasses, wodurch der

Angebotspreis der zweitgereihten Firma (Höllnerl), die nach Aussage der Örtlichen Bauaufsicht die Auftragsannahme zulässigerweise (Zuschlagsfrist abgelaufen) ablehnte, erreicht bzw. geringfügig unterboten wurde - beauftragt.

Festgestellt wird, daß die Zuschlagserteilung an die Fa.Polland unter den gegebenen Umständen korrekt und insoferne auch sinnvoll war, als diese Firma bereits beauftragter Billigstbieter bei den Holzfußböden war und somit die gesamten Fußbodenbelagsarbeiten (organisatorisch günstig) im Verantwortungsbereich einer Firma lagen.

- o Auftragnehmer: Fa.Polland
- o Angebotssumme: S 90.695,-
- o Auftragssumme: S 88.881,10 (Angebotssumme minus  
2 % "Sondernachlaß")
  
- o Zuschlagserteilung: 22.8.1990
  
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,  
inkl.Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 110.021,88
  - b) geprüft: S 110.021,88
  - c) Differenz a-b: S 0
  
- o davon Zusatzleistungen: S 5.658,-
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 3.180,65

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung, die im Zusammenhang mit den im nachstehenden Prüfpunkt behandelten Holzfußböden zu sehen ist, war gering.

Dies ist daraus zu ersehen, daß bei den Fußbodenbelagsarbeiten (PVC, Teppich, Parkett) insgesamt 925 m<sup>2</sup> ausgeschrieben, jedoch nur 788 m<sup>2</sup> verlegt wurden.

Diese Feststellung erfolgt im Wissen darum, daß aus Einsparungsgründen weniger Parkett- und mehr (kostengünstigere) PVC- bzw. Teppichböden als geplant, verlegt wurden.

Dies erklärt auch die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme.

Die mit rd.S 5.700,- verrechnete Zusatzleistung betraf das Beistellen und Versetzen von Schlüterschienen, die bei den Fliesenlegerarbeiten entfielen; der hierfür verrechnete Preis war nicht nur angemessen, sondern niedriger als der vom Billigstbieter der Fliesenlegerarbeiten (unter Konkurrenzdruck) offerierte. Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten korrekt.

Die zulässige Verrechnung von Kostenerhöhungen (3,8 % per 1.5.1990) wurde nicht beansprucht.

1.7.2.9 PARKETTLEGERARBEITEN

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 4
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Polland/Graz	137.200,-	137.200,-	0
Kettele/Feldbach	164.800,-	164.800,-	20,1
Kurz/Fürstenfeld	212.000,-	212.000,-	54,5
Faix/Fürstenfeld	233.964,-	233.964,-	70,5

Abgesehen davon, daß sämtliche Angebote mängelfrei waren, ist die große Differenz zwischen den diversen Angeboten bemerkens- und daher aufzeigenswert.

In den Ausschreibungsunterlagen fehlen eindeutige Angaben über die Sortierung der anzubietenden Böden (exquisit, natur, gestreift, rustikal) gemäß ÖNORM B 3000.

Da die gegenständliche Leistungsbeschreibung nur unter grober Annäherung an die LB-H erfolgte und u.a. auch die Vorbemerkungen des LB-H's, in denen betreffend Sortierung vorgegeben ist

"Wenn nicht anders angegeben, sind die Oberböden, .... nach Sortierung Standard bzw. bei Mosaikparkett Natur anzubieten"

fehlen, ist es verwunderlich, daß von den Bietern keine diesbezüglichen Anfragen an den Ausschreiber ergingen.

Vom Billigstbieter wurde in einem Begleitschreiben "der guten Ordnung halber" festgehalten, daß von ihm die Sortierung Eiche gestreift angeboten worden war.

Eine diesbezügliche Überarbeitung der Leistungsbeschreibung wird gleichermaßen empfohlen wie eine Änderung der von der ÖNORM B 2218 (Verlegung von Holzfußböden-Werkvertragsnorm) stark abweichenden Festlegung betreffend Ausmaß und Abrechnung.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte - gleich wie bei den vorangeführten Professionisten - nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

- o Billigstbieter: Fa.Polland
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 20,1 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 137.200,-
- o Auftragssumme: S 137.200,-
- o Zuschlagserteilung: 13.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti,  
inkl.Preisnachlaß)
  - a) ungeprüft: S 75.055,26
  - b) geprüft: S 75.055,26
  - c) Differenz a-b: S 0
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 2.161,65

Betreffend Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung wird auf den vorherigen Prüfpunkt verwiesen.

Die Überprüfung der Schlußrechnungsmassen bzw. der Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab keine Beanstandung.

Die Möglichkeit Kostenerhöhungen (3 % per 1.6.1990) zu verrechnen, wurde nicht wahrgenommen.

- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung, exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 168.713,16
  - b) geprüft: S 161.009,-
  - c) Differenz a-b: S - 7.704,16
- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 7.245,41
- o Skonti: S 5.047,63

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit ausreichender Genauigkeit.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich im wesentlichen durch die Verrechnung von zwei Leistungen mit einem Gesamtwert von 14.561,- exkl.USt.

Diese betrafen das nochmalige Grundieren und Streichen von Rohrholmen (11.016,-) sowie das teilweise nochmalige Ausmalen des Stiegenhauses bzw. der Betonsichtflächen (3.545,-).

Lt. Angabe des Planers erfolgten diese Arbeiten auf ausdrücklichen Wunsch der Interessensgemeinschaft, die mit der ursprünglich ausgeführten Farbgestaltung nicht einverstanden war.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes handelt es sich hierbei um Sonderwünsche, die den Wohnungseigentumsbewerbern anzulasten sind.

Rechnungskorrektur S 14.561,- exkl. UST.

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

An Kostenerhöhungen wurden sowohl für die Maler- als auch die Anstreicherarbeiten je 4,5 % per 1.5.1990 in Rechnung gestellt und anerkannt.

Festgestellt wird, daß die verrechneten Kostenerhöhungen niedriger als die zulässigerweise zu verrechnenden waren (Maler 2,4 % per 1.3.1990 und 4,5 % per 1.5.1990; Anstreicher 5,7 % per 1.5.1990).

Zu bemängeln ist wiederum die verspätete schriftliche Zuschlagserteilung.

1.7.2.11 SONNENSCHUTZ (Jalousien)

- o Art der Ausschreibung: beschränkt
- o Angebotsabgabetermin: 16.11.1989
- o eingeladene Bieter: 5
- o eingelangte Offerte: 3
- o ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl.USt)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Planegger/Graz	105.320,-	78.412,-	0
Dolenz/Graz	102.084,-	83.748,-	6,8
Rolletta/Graz	105.200,-	86.340,-	10,1

Die unterschiedlichen Angebotsbeträge (zwischen A und B) ergaben sich durch Nichtberücksichtigung einer ausgeschriebenen Markisenposition aufgrund von Einsparungsmaßnahmen; sämtliche Offerte waren mängelfrei. Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung waren genau.

- o Billigstbieter: Fa.Planegger
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: rd. 6,8 %
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 78.412,-
- o Auftragssumme: S 78.412,-
- o Zuschlagserteilung: 13.6.1990
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 15.5.1990
- o Schlußrechnungssumme (exkl.Kostenerhöhung,exkl.Skonti)
  - a) ungeprüft: S 42.220,-
  - b) geprüft: S 43.800,-
  - c) Differenz a-b: S + 1.580,-

- o davon Zusatzleistungen: S 0
- o davon Regieleistungen: S 0
- o Kostenerhöhungen: S 0
- o Skonti: S 1.314,-

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte - in konsequent negativer Fortsetzung der Gepflogenheit - erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist auf den Entfall (Einsparung) der zweiten Markisenposition zurückzuführen.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung hingegen wurden "traditionell" sorgsam vorgenommen. Kostenerhöhungen fielen zwischen Angebotslegung und Fertigstellung der Arbeiten nicht an.

Zusammenfassend ist zu Prüfpunkt 1.7 festzuhalten:

- \* aus gegebenem Anlaß (Zimmermann, Tischler-Türen) wird nahegelegt, im Zweifelsfall - bei im Schwellenwertbereich zu erwartenden Angebotsbeträgen - die öffentliche Ausschreibung der beschränkten vorzuziehen
- \* die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung war insgesamt gut, wäre jedoch partiell (Spengler, Dachdecker, Fliesen, PVC, Parkett) verbesserungsfähig
- \* die Leistungserfassung war insgesamt umfassend; ein Indiz dafür ist, daß keine Regiearbeiten erforderlich waren und Zusatzleistungen nur in geringem Ausmaß anfielen
- \* die Ausschreibungsunterlagen wurden fachkundig, unter Angabe aller vertragsrechtlich relevanten Kriterien - die Angebotseröffnungsprotokolle richtlinienkonform erstellt

- \* die Angebotsprüfungen erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln, Prüfprotokollen und Vergabebegründungen - sorgsam, fachkundig und kurzfristig; hervorzuheben ist hierbei, daß sämtliche Angebote Prüfdatum und Unterschrift des Prüfers aufweisen
- \* die schriftlichen Auftragserteilungen erfolgten grundsätzlich (Ausnahme Baumeisterarbeiten) erst nach Ablauf der diversen Zuschlagsfristen; dieses Säumnis war im konkreten Fall (zufallsbedingt) ohne nachteilige Folgen; in Anbetracht der möglicherweise daraus entstehenden Problematik (s. Anmerkungen bei Prüfpunkt 1.7.2.2) sollte die Einhaltung von Fallfristen unbedingt beachtet werden
- \* die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfungen wurden generell gewissenhaft und objektiv durchgeführt, wobei auf die Erzielung von Skonti sehr geachtet wurde
- \* die beigegebenen Prüfunterlagen waren transparent, übersichtlich geordnet, nachvollziehbar und ein positives Beispiel für sinnvolle Minimierung.

Die Leistung des beauftragten Ingenieurbüros bzw. des Wohnbauträgers ist bezüglich der Massen- und Schlußrechnungsprüfungen insgesamt als überaus professionell und korrekt anzusehen und stellt eine anerkennenswerte Synthese von Wollen und Können dar.

Unter diesem Aspekt erscheint die bei den Baumeisterarbeiten "absolvierte" monetär relevante Fehlleistung (s. Prüfpkt. 1.7.1; bewußt überhöhte Ausschreibungsmassen-Grundlage für Pauschalauftrag) umso bedauerlicher.

Die im gegenständlichen Fall verbindlichen Vorgaben der Vergabe-Verordnung 1986 wurden bis auf wenige, oben zusammenfassend dargelegte Ausnahmen konsequent eingehalten.

## 1.8 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

### A) Büroleistung (Ing. Brunner 90 %; GGW 10 %)

Vertragsgrundlagen für die Ermittlung des Honorars für die Büroleistung waren die um 25 % verminderten Gebühren der Gebührenordnung für Architekten (GOA) und die von der Rechtsabteilung 14 anerkannten Nettoherstellungskosten.

Zwischen dem Wohnbauträger und dem Planer wurden die Teilleistungen innerhalb der Gesamtleistung (§ 36 GOA) mit 10 % zu 90 % vereinbart.

Die Honorarerrechnung erfolgte insoferne falsch, als die valorisierten Nettoherstellungskosten für die Honorarermittlung herangezogen und auf diese Basis beim Anteil Ing. Brunner 3 % Nebenkosten aufgeschlagen wurden. Derart ergab sich ein, auch in der Endabrechnung (WBF 8) ausgewiesener Betrag von

S 552.476,13 exkl. UST. inkl. 3 % Nebenkosten (Brunner)

S 44.698,72 exkl. UST (GGW)

S 597.174,85 exkl. UST

=====

Unabhängig davon wurde dieser Betrag im Zuge der Endabrechnungsvorprüfung von der Aufsichtsbehörde insoferne beanstandet, als die Berechnungsgrundlage für die gelegte Honorarnote von der seinerzeitigen (Einreichung, Beilage 5) abwich und die Meinung vertreten wurde, daß die Tätigkeit (Büroleistung) bei Erstellung der Zweiteinreichung als abgeschlossen anzusehen ist.

Zudem wurde von der Aufsichtsbehörde der Büroleistungsanteil der GGW nicht anerkannt, weil dieser bei der seinerzeitigen Zweiteinreichung des Projektes nicht enthalten war.

Hiezu ist festzustellen, daß vom Wohnbauträger den Vorgaben der Aufsichtsbehörde entsprochen wurde.

Vom Ingenieurbüro Brunner wurde die Überbezahlung von S 39.644,32 exkl. UST rückgefordert und vom Wohnbauträger der 10%ige (und um 25 % Nachlaß verminderte) Büroleistungsanteil von S 44.698,72 exkl. UST storniert (Beilagen 6, 7).

Eine diesbezügliche Korrektur der Endabrechnung ist noch vorzunehmen, was nach Mitteilung der Vertreter der Bauvereinigung in der Schlußbesprechung bereits veranlaßt worden ist.

B) Örtliche Bauaufsicht (Ing. Brunner 100 % bzw. Ing. Brunner 75 %, GGW 25 %)

Vertragliche Grundlagen (Beilagen 7/1) für die Ermittlung des Honorars für die örtliche Bauaufsicht waren die GOA und die in den Förderungsrichtlinien definierten Nettoherstellungskosten.

Eine mit gleichem Datum versehene Zusatzvereinbarung (Beilage 7/2) relativierte die o.a. vertragliche Grundlage (Büro Brunner 100 %) insoferne als vom Wohnbauträger zusätzlich (und gesondert) ausbedungen wurde, daß für "die unterstützende Bauleitung durch genossenschaftliche Bauleiter" ein Betrag in der Höhe von 25 % des Honorars an den Wohnbauträger refundiert wird, wobei hiefür vom Wohnbauträger die Legung einer entsprechenden Honorarnote an das Ingenieurbüro Brunner zugesagt wurde.

Derartige Festlegungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sind grundsätzlich nicht unzulässig, wenngleich sich im gegenständlichen Fall die Frage förmlich aufdrängt, warum diese Vereinbarung in einem gesonderten und gleich datierten Schreiben getroffen wurde.

Diese Vorgangsweise sowie die Tatsache, daß in den Prüffakten keine Hinweise für eine Tätigkeit des Wohnbauträgers im Aufgabenbereich der Örtlichen Bauaufsicht aufscheinen und zudem in der Kostenaufgliederung der Endabrechnung nur das Honorar des Ingenieurbüros Brunner (mit 100 %) ausgewiesen wurde, kann bestenfalls als intransparent und nicht nachahmenswertes "Understatement" gesehen werden.

Die vom Wohnbauträger für die anteilige Bauaufsicht verrechneten Kosten belaufen sich auf S 114.133,63 exkl. 10 % UST, das sind 25 % des vom Ingenieurbüro grundsätzlich richtig, unter zulässiger Einbeziehung der Kostenerhöhungen und der 3%igen Nebenkostenpauschale errechneten Honorars (Beilage 7/3).

Abgesehen davon, ob vom Wohnbauträger tatsächlich "unterstützende Bauleitung" geleistet wurde oder nicht, ergaben sich durch die unterschiedlich hoch verrechneten Umsatzsteuersätze (Wohnbauträger 10 %, Ing. Brunner 20 %) monetäre Nachteile für die Wohnungswerber.

Dies begründet sich wie folgt:

\* offiziell (in der Endabrechnung) verrechnet  
(Büro Brunner)

3,62 % von 12,244.126,90 (valorisierte Nettoherstellungskosten abzüglich Vorbelastungen) =	S 443.237,39
+ 3 % Nebenkosten = "	<u>13.297,12</u>
	S 456.534,51
+ 20 % UST = "	<u>91.306,90</u>
Endabrechnungsbetrag	S 547.841,41
=====	

\* vom Büro Brunner an den WBT refundiert (Beilage 7/3)

25 % von S 456.534,51 =	S 114.133,63
+ 10 % UST = "	<u>11.413,36</u>
	S 125.546,99
=====	

Das Honorar für das o.a. Büro belief sich somit auf S 547.841,41 minus S 125.546,99 = S 422.294,42 inkl. UST und Nebenkosten.

Tatsächlich wären jedoch nur S 456.534,51 x 75 % + 20 % UST = S 410.881,06 inkl. UST und Nebenkosten zu verrechnen gewesen.

Die Differenz der beiden Beträge von plus S 11.413,36 ist die Umsatzsteuerdifferenz von 10 % und 20 % vom 25 %-Anteil des Wohnbauträgers und ergab sich als für die Eigentumsbewerber nachteilige Folge der unter diesen Umständen zu beanstandeten Zusatzvereinbarung und wäre daher den Eigentumsbewerbern rückzuerstatten gewesen.

Dies erübrigt sich aber insoferne, als im konkreten Fall eine Neuberechnung des Honorars für die Örtliche Bauaufsicht vorzunehmen ist, da zum einen bei Eigenleistungen des Wohnbauträgers bei Eigentumswohnungen überhaupt keine Umsatzsteuer zu verrechnen ist und die ausgewiesenen Nettoherstellungskosten um die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturbeträge (Spengler S 840,-, Maler und Anstreicher S 14.561,- und Baumeister S 299.136,- jeweils exkl. UST) zu reduzieren sind.

Unter Berücksichtigung dieser Fakten errechnet sich nachstehendes Honorar:

ausgewiesene Nettoherstellungskosten S 12,244.126,90  
minus Korrekturen Landesrechnungshof " 314.537,-

tatsächliche Nettoherstellungskosten S 11,929.589,90  
=====

GOA: § 31 - Ausbauverhältnis 60/100

§ 33 - Gebührentafel b: 10 Mio = 3,73 %  
19,53 Mio = 3,28 %

$$\frac{(3,73 - 3,28) \times 1,929.589,90}{9,53} = 0,09$$

3,73 - 0,09 = 3,64

3,64 % von S 11,929.589,90 = S 434.237,07

+ 3 % Nebenkostenpauschale = " 13.027,11

100 % Honorar ÖBA (exkl. UST) = S 447.264,18  
=====

davon Büro Brunner 75 % = S 335.448,14 exkl. UST

davon Wohnbauträger 25 % = " 111.816,04 exkl. UST

Honorar inkl. UST:

Büro Brunner:	S 335.448,14
+ 20 % UST	" 67.089,63
Wohnbauträger	" 111.816,04
+ 0 % UST	" 0
	<u>S 514.353,81 inkl.UST</u>
	=====

tatsächlich verrechnet:	S 547.841,41 inkl.UST
zu verrechnen:	- " 514.353,81 inkl.UST
	<u>S 33.487,60 inkl.UST</u>
	=====

Rechnungskorrektur minus S 33.487,60 inkl.UST

Korrektur Honorar:

S 456.534,51 - 447.264,18 = S 9.270,33

Korrektur UST:

S 91.306,90 - 67.089,63 = S 24.217,27

C) Statik (DI. Lorenz)

Das hierfür verrechnete, als Pauschale vereinbarte Honorar betrug S 29.000,- plus 3 % Nebenkosten = S 29.870,- exkl. bzw. S 35.844,- inkl. UST.

Das verrechnete Honorar war geringer als das gemäß den Förderungsrichtlinien zulässige.

D) Bauverwaltung (GGW)

Gemäß Pkt. 16 der für das Prüfobjekt gültigen Förderungsrichtlinien 1986 können für die Bauverwaltung 3 % der Kosten für A, B, C, E (siehe Seite 6) jeweils inkl. UST als Pauschalbetrag verrechnet werden.

Diese Kann-Bestimmung wurde insoferne nur teilweise beansprucht, als die Kosten für A, B, C, E ohne UST als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten herangezogen wurden.

Für die derart ermittelten Kosten (S 373.504,68 + S 7.038,- Vorbelastung) wurden in der Endabrechnung 10 % Umsatzsteuer ausgewiesen und verrechnet (S 38.054,27).

Hiezu wird vom Landesrechnungshof festgestellt:

Die "Unterbietung" einer Kann-Bestimmung ist generell zulässig - nicht zulässig ist hingegen die Verrechnung von Umsatzsteuer bei Eigenleistungen im Bereich von Eigentumswohnungen.

Ausgehend von diesem Sachverhalt und den vom Landesrechnungshof vorgenommenen, die Bemessungsgrundlage beeinflussenden Rechnerkorrekturen von S 314.537,- exkl. UST (Baumeister, Spengler und Maler-Anstreicher) ergibt sich für die Bauverwaltungskosten nachstehendes Honorar:

A,B,C,E (exkl.UST)

lt. Endabrechnung	S 12,450.155,99
minus Korrekturen LRH	<u>314.537,--</u>
tatsächliche Bemessungsgrundlage	<u>S 12,135.618,99</u>

[unter Berücksichtigung der vom WBT gewählten, für die Eigentumsbewerber günstigeren Berechnungsbasis (A,B,C,E jeweils exkl.UST)]

3 % x S 12,135.618,99	= S	364.068,57
+ Anteil Vorbelastung	= "	<u>7.038,--</u>
anzuerkennendes Honorar (exkl.UST)	= S	<u>371.106,57</u>

Laut Endabrechnung betrug das Honorar für die Bauverwaltung S 380.542,68 + S 38.054,27 (10 % UST) = S 418.596,95.

Aus der Differenz der beiden Beträge ergibt sich eine Berichtigung von minus S 47.490,38.

Rechnungskorrektur:                    - S 9.436,11 \*  
    - " 38.054,27 \*\*  
    - S 47.490,38  
    =====

\* Korrektur infolge Reduzierung der Bemessungsgrundlage

\*\* Korrektur durch Entfall der Umsatzsteuer

Bei dem vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde am 22.10.1991 mit S 16,528.304,49 inkl.UST eingereichten Endabrechnungsbetrag sind - abgesehen von den vom Landesrechnungshof bei den Baumeister-, Spengler- und Maler- und Anstreicherarbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen von minus S 377.444,40 inkl.UST - bei den Honorarverrechnungen (Pkt. 1.8) Rechnungskorrekturen von S 103.049,48 + S 74.680,27 (Umsatzsteuerkorrektur) = minus S 177.729,75 vorzunehmen.

Dieser Betrag schlüsselt sich wie folgt auf:

<u>Korrektur exkl. UST</u>	<u>Umsatzsteuerkorrektur:</u>
Pkt.A) S 44.698,72	S 4.469,87
Pkt.A) " 39.644,32	S 7.928,86
Pkt.B) " 9.270,33	" 24.217,27
Pkt.D) " 9.436,11	" 38.054,27
S 103.049,48	S 74.680,27

+

Gesamtrechnungskorrektur (Pkt.1.8) minus S 177.729,75

## 1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die im gegenständlichen Fall gegebene Kongruenz dieser übereinzustimmenden Kriterien war gut.  
Partiell verbesserungswürdig (s. Prüfpunkt 1.7) wäre die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlungen.

### 1.9.2 Qualität der Ausführung

Die zum Prüfzeitpunkt sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als gut gewertet werden.

Nachstehend angeführte, "übliche" Mängel wurden vom Landesrechnungshof festgestellt:

- \* Abblättern des Betonanstrichs bei den Gebäudesockelbereichen
- \* fehlender Betonanstrich im Bereich von Nacharbeiten (unter EG. Balkonen)
- \* offene dauerelastische Gebäudetrennfuge
- \* offene E-Leitungseinführungen in den Schutzraum (gemäß Punkt 11.3 der Schutzraumrichtlinien sind derartige Zuleitungen gasdicht auszubilden)

### 1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von 18 Monaten wurde um rund 6 Monate unterschritten.

Die für die Vorlage der Endabrechnung in den Förderungsrichtlinien mit längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung vorgegebene Frist wurde sogar um rund 8 Monate unterschritten.

Da die o.a. Frist der Endabrechnungsvorlage üblicherweise kaum eingehalten wird, ist die (im gegenständlichen Fall wesentliche) Unterschreitung dieser Frist umso anerkennenswerter.

Die in der Förderungszusicherung angegebenen Gesamtbaukosten von S 16,249.000,- inkl. UST, wurden - lt. eingereichter und ungeprüfter Endabrechnung (S 16,528.304,49 inkl. UST) - um S 279.304,49 überschritten.

Durch die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Revisionskorrekturen (Pkte 1.7, 1.8, 1.10) von insgesamt minus S 563.174,15 ergibt sich allerdings eine Unterschreitung des Förderungszusicherungsbetrages.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf rund S 429.000,-.

Der diesbezüglichen Verpflichtung, den Interessen der Wohnungseigentumsbewerber bestmöglich nachzukommen, wurde vom Wohnbauträger vorbildlich entsprochen.

#### **1.9.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

(Ing. Brunner)

Die vom 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 - bis auf Mängel in den Schutzraumbereichen (fehlende Notausgänge; zu geringe Schutzraumaußenwandstärken; s. Prüfpkt. 1.5) und die Verabsäumung der gemäß § 68 der Stmk. Bauordnung vorzunehmenden Rohbaubeschau - eingehalten.

##### **ad Pkt. 2 (Ausführungsqualität)**

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

##### **ad Pkt. 3 (Ausschreibung-Planung-Ausführung)**

Auf Übereinstimmung dieser Kriterien wurde geachtet.

ad Pkt. 4 (Baufristen)

Die vorgegebene Baudauer wurde wesentlich unterschritten.

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

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten korrekt, objektiv und mit angemessener Genauigkeit.

ad Pkt. 6 (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma geführte und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist bestenfalls von durchschnittlicher Aussagekraft.

Generell zu bemängeln sind fehlende Angaben über:

- \* Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht
- \* Eisenabnahmen
- \* Temperaturen
- \* Witterung

Es wird nahegelegt der Führung der Bautagebücher verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Trotz fehlender Vermerke über die Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht kann deren Kontrolltätigkeit aufgrund des vorliegenden Schriftverkehrs und diverser in den Bautagesberichten vorgenommener Anmerkungen, Streichungen und Ergänzungen - als engagiert angesehen werden.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die mit anerkennenswerter Professionalität ausgeübte Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu bewerten.

## 1.10 HAUSTECHNIK

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

Die Prüfung umfaßt die Planung und Ausführung der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

### 1.10.1 Planung:

Sämtliche haustechnischen Planungen wurden über Vorschlag des planenden Baumeisters Sonderfachleuten (Technischen Büros) übertragen.

Den Fachplanern oblag nicht die Angebotsprüfung, Erstellung der Preisspiegel, die Prüfung und Rechnungskontrolle (Abnahme der Arbeiten, Aufmaßprüfung, Rechnungsprüfung). Diese Arbeiten wurden vom planenden Baumeister selbst durchgeführt.

Für die Projektierung 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 2,95 %, für die Projektierung der Heizungsinstallationsarbeiten ein solches in der Höhe von 2,4 % sowie für die der Sanitärinstallationsarbeiten ein Honorar in der Höhe von 2,2 % der jeweiligen Nettoauftragssummen, zuzüglich UST. vereinbart.

Für Bauüberwachung und Abrechnungskontrolle sind keine gesonderten Kosten angefallen, da diese Arbeiten, wie schon zuvor erwähnt, vom planenden Baumeister durchgeführt wurden und in dessen Honorar bereits enthalten sind.

In Summe gesehen wurden für die Projektierung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten S 26.815,31 und für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten S 21.108,67 (jeweils zuzüglich UST.) überwiesen.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

\* In der damals geltenden Fassung der Gewerbeordnung heißt es im § 157 Abs. (2) unter anderem ..:

(2) "Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bauführung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen und zu leiten, doch hat er sich unbeschadet des § 156 Abs. 4 zur Ausführung dieser Arbeiten der hiezu befugten Gewerbetreibenden zu bedienen soweit es sich um Arbeiten von konzessionierten Gewerben, von Handwerken oder der gebundenen Gewerbe der Aufstellung von Lüftungs-, Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen § 103 Abs.1 lit.a Z. 47) handelt."

Es kann daher festgehalten werden, daß die Bauüberwachung und Überprüfung der haustechnischen Anlagen durch den planenden Baumeister gewerberechtlich gedeckt ist.

\* Zur Planungsqualität der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten kann festgehalten werden, daß sie - bis auf eine geringfügige Ausnahme - im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht. Positiv ist, daß ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungen- und Installationsschemata vorhanden und nachvollziehbar sind.

Die erwähnte geringfügige Ausnahme betrifft die Position 1.4.5 der Sanitäranlage - Entlüftung.

Hier wurde die Isolierung der Bad-WC - Abluftstränge mit "20 mm Rockwollmatten auf Wellpappe gesteppt" ausgeschrieben. Da diese Bad-WC - Abluftstränge auch durch den Dachbodenraum geführt werden, kann eine gewisse Durchfeuchtung der Wellpappe, und damit auch eine Durchfeuchtung der Rockwollisolierung (mit Verminderung der Isolierfähigkeit) nicht ausgeschlossen werden. Abgesehen davon müssen nach ÖNORM M 7624 "Außenliegende Dämmungen mindestens schwer brennbar sein". Zweckmäßiger wäre eine Umhüllung mit anderen, feuchtigkeitsunempfindlichen, nicht brennbaren Materialien, wie etwa LAM/ANB-Matten. Auf eine weitere Problematik der Wellpappenumhüllung wird im Abschnitt "Ausführung der Arbeiten" noch näher eingegangen.

\* Die Planungsqualität der Elektroinstallationsarbeiten ist in mehreren Punkten kritikwürdig:

\*\* Diverse erforderliche Projektpläne (Pläne für den Fundamentender, Blitzschutzplan, Verteilschema für die Antennenanlage) waren den Akten nicht zu entnehmen. Im Verteilerplan "Allgemeinanlage" sind verschiedene ausgeschriebenene, angebotene, planlich darzustellende Einbauteile nicht dargestellt (z.B. Torsprechanlage, Treppenhausautomaten etc.).

\*\* Einige Positionen wurden mit Angabe einer sogenannten "durchschnittlichen Leitungslänge" jeweils im Pauschale ausgeschrieben (so z.B. Position 2.02 "Steigleitung", Position 3.13 und 3.14 etc.). Die dort angeführten durchschnittlichen Leitungslängen beinhalten Massenreserven bis zu 30 %.

\*\* Der Ausschreibungstext für die Positionen 6.01 "Antennengebilde" und 6.02 "Verstärkeranlage" ist insofern unzureichend, als keine Angaben (geforderten Mindestwerte) über Pegelgewinn bzw. Pegelverstärkung (dB) enthalten sind und somit diese Positionen nicht seriös kalkuliert werden können.

\*\* Bei einigen Positionen, bei der eine Produktangabe unter Firmenbezug angeführt ist, wurde sichtlich auf die Spalte "angebotenes Fabrikat..., angebotene Type..." vergessen (z.B. Normzählerschrank, Stiegenhausleuchte etc.).

Bereits während der Prüfung wurde, über Ersuchen des planenden Baumeisters, vom Landesrechnungshof mit dem verantwortlichen Fachplaner Kontakt aufgenommen und vorangeführte Fakten diskutiert. Der Fachplaner argumentierte "unter Zeitdruck gewesen zu sein und nicht alle Polierpläne gehabt zu haben".

Positiv kann jedoch vermerkt werden, daß der Planer in der Zwischenzeit diese Mängel offensichtlich selbst erkannt hat und nunmehr wesentlich verbesserte Texte (unter anderem mit genauerer Massenerfassung) verwendet. Es ist daher zu erwarten, daß bei künftigen Projekten vorangeführte Fehler nicht mehr auftreten.

#### 1.10.2 Ausschreibung und Vergabe

Im wesentlichen treffen die bereits unter Punkt 1.6 angeführten allgemeinen Feststellungen für die Ausschreibung und Angebotsbehandlung auch für den haustechnischen Bereich zu.

### Elektroinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden (zulässigerweise) beschränkt ausgeschrieben, wobei sechs Firmen zur Angebotslegung eingeladen wurden, drei Angebote wurden eingereicht. Die Angebotseröffnung am 23. November 1989 erbrachte folgendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag laut Anbotöffnung</u>
Fa. Ing. Meier, Fürstenfeld	799.192,63
Fa. Elektro-Pajek, Graz	828.214,-
Fa. Weinhofer, Speltenbach	906.358,90

Vor Auftragsvergabe wurden bei sämtlichen anbietenden Firmen einige Positionen für die Angebotsbewertung herausgenommen (Kostenreduktion um "ins Limit zu kommen").

Es ergaben sich folgende Angebotsbeträge:

Fa. Pajek, Graz:	S 715.548,24
Fa. Meier, Fürstenfeld:	S 730.366,08
Fa. Weinhofer, Speltenbach:	S 807.775,50.

- ° Billigstbieter: Fa. Pajek, Graz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,07 %
- ° Auftragnehmer: Zweitbieter mit Anrechnung der Ortsansässigkeitsklausel (Nachlaß von 2,5 %)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist 22. Mai 1990
- ° schriftliche Zuschlagserteilung:  
innerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 17.5.1990 datiert).
- ° Angebotssumme: S 730.366,08
- ° Auftragssumme: S 712.106,93 (inkl. Nachlaß von 2,5 %)

- ° Schlußrechnungssumme:  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft S 687.426,46
  - b) geprüft S 656.461,53
- ° davon Zusatzleistungen S 0,-
- ° davon Regieleistungen S 0,-
- ° Kostenerhöhungen S 0,-
- ° Skonti S 19.693,84

### Sanitärinstallationsarbeiten

Diese wurden beschränkt ausgeschrieben, wobei fünf Firmen zur Angebotslegung eingeladen wurden; zwei Angebote wurden eingereicht. Die Angebotseröffnung am 23.11.1989 ergab folgendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag laut Anbotöffnung</u>
Fa.R.Gutmann, Fürstenfeld	590.179,30
Fa.Leber OHG, Ehrenhausen	771.238,-

Auch hier wurden vor Auftragsvergabe Positionen für die Angebotsbewertung herausgenommen, um "ins Limit zu kommen". Es ergaben sich daher folgende Angebotsbeträge:

Fa. Gutmann, Fürstenfeld S 472.373,30  
Fa. Leber OGH, Ehrenhausen S 612.070,-.

- ° Billigstbieter: Fa. Gutmann
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 29,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 22.5.1990

- ° Schriftliche Zuschlagserteilung:  
innerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber, jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 17.5.1990 datiert).
- ° Angebotssumme: S 472.373,30
- ° Auftragssumme: S 472.373,30
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft S 477.523,30
  - b) geprüft S 468.443,30
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,-
- ° davon Regieleistungen: S 0,-
- ° Kostenerhöhung S 19.674,62
- ° Skonti S 14.643,53

#### Heizungsinstallationsarbeiten

Diese wurden beschränkt ausgeschrieben, wobei sechs Firmen zur Angebotslegung eingeladen wurden; drei Angebote wurden eingereicht. Die Angebotseröffnung am 23.11.1989 ergab nachstehendes Ergebnis:

<u>Bieterfirma</u>	<u>Angebotsbetrag ungeprüft</u>	<u>Angebotsbetrag geprüft</u>
Fa.R.Gutmann,Fürstenfeld	684.295,64	684.295,64
Fa.Lederer,Bad Radkersburg	941.723,16	783.073,16
Fa.A.Leber OHG,Ehrenhausen	722.435,64	811.587,64

- ° Billigstbieter: Fa. Gutmann, Fürstenfeld
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 14,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 22.5.1990
- ° Schriftliche Zuschlagserteilung:  
innerhalb der Zuschlagsfrist (Werklieferungsvertrag sowohl vom Auftragnehmer als auch vom Auftraggeber jeweils firmenmäßig gefertigt und mit 17.5.1990 datiert).

- ° Angebotssumme: S 684.295,64
- ° Auftragssumme: S 684.295,64
- ° Schlußrechnungssumme:  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft S 752.222,96
  - b) geprüft S 699.912,52
- ° davon Zusatzleistungen S 0,-
- ° davon Regieleistungen S 0,-
- ° Kostenerhöhungen S 38.146,28
- ° Skonti S 22.081,76

Zu den einzelnen Vergaben selbst ist positiv festzustellen, daß ausführliche Preisspiegel und Angebotsbewertungen (EDV-Auswertungen und EDV-Gegenüberstellungen) durchgeführt wurden.

Geringfügige Kritik ist bei der rechnerischen Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten angebracht. Hier wurden von der ortsansässigen zweitbietenden Firma unter Position 3.14 "Auslaß für Geschirrspüler" zwölf Stück

Lohn	S 397,-	
<u>sonstiges</u>	<u>S 201,-</u>	
Einheitspreis	S 398,-	Positionspreis S 7.176,-
	=====	=====

(Einheitspreis, somit rechnerisch falsch) angeboten. Vom Prüfer wurde richtigerweise der Einheitspreis unverändert gelassen, jedoch Lohn und Sonstiges im prozentuellen Verhältnis korrigiert. Nicht korrigiert wurde jedoch der Positionspreis, wodurch der Angebotspreis falsch war.

Eine korrekt ermittelte "Angebotssumme geprüft" wäre mit S 728.086,08 auszuwerfen gewesen.

Angebotsbetrag geprüft	S 730.366,08
- 2.400,-- - 5 % Nachlaß	= S 2.280,--
	<u>S 728.086,08</u>
	=====

richtiger Angebotsbetrag ohne "Ortsansässigkeitsnachlaß"

Dies bedeutet, daß die Preisdifferenz zum Billigstbieter nur mehr 1,75 % betragen hätte.

Korrekterweise muß festgehalten werden, daß durch dieses sichtliche Übersehen der Korrektur des Positionspreises für die Wohnungseigentümer kein finanzieller Nachteil entstanden ist. Ebenso kann vorweggenommen werden, daß in der Schlußrechnung Menge x Einheitspreis richtig verrechnet wurde.

### 1.10.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

\* Aufgrund der vorhandenen zahlreichen Aufzeichnungen wie Schriftverkehr, Mahnbriefe - Mängelfeststellungen, Terminurgenzen, Aufmaßlisten, etc., kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die verantwortliche Bauleitung ihrer Überprüfungspflicht hinsichtlich Ausführung und Aufmaß, bis auf geringfügige Ausnahmen, sorgfältig und mit großer Genauigkeit nachgekommen ist. Diese geringfügigen Mängel sind z.B.:

\*\* die nicht ordnungsgemäße Isolierung der WC-Abluftstränge sowohl hinsichtlich der Auswahl des Materials (darauf wurde im Abschnitt Planung schon hingewiesen) als auch in der Ausführung selbst (die Steinwolle-Isolierung ist durch unsachgemäß befestigte Ummantelung teilweise offen zugänglich)

\*\* die nicht ausschreibungsgerechte Ausführung der Hausnummernleuchten bzw. eine andere Ausführungsart der Wegeleuchte ohne eine Preisreduktion (rund S 6.000,) in der Schlußrechnung durchzuführen

\*\* Anerkennen von Positionen (10 Stück statt 8 Stück Position 10.05, 10.06 sowie der Positionen 3.29 und 3.30), welche nicht vorhanden sind (sichtlich ein Additionsfehler) im Gesamtwert von rund S 860,-

\*\* Nichtbestehen auf Vorlage von (gesetzlich vorgeschriebenen) erforderlichen Blitzschutzplänen.

Diesen als geringfügig zu wertenden Mängeln steht die Tatsache gegenüber, daß bei verschiedenen pauschalierten, zu umfangreich ausgeschriebenen Leistungen sehr wohl Preisreduktionen durchgeführt wurden, obwohl ein Rechtsanspruch darauf nicht bestand (Positionen 8.12 "Anspeisung Außenleuchte"-Preisreduktion von S 9.950,- auf S 2.555,-).

Ebenfalls positiv kann vermerkt werden, daß bei den Elektroinstallationsarbeiten die mit den Wohnungswerbern direkt verrechneten Zusatzleistungen ausnahmslos auf Preisbasis Hauptangebot abgerechnet wurden.

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

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung direkt aus der Transformatorstation - inklusive hochspannungsseitiger Aufwendungen" dar.

Das EVU errichtete eine eigene Transformatorstation, welche ausschließlich der Versorgung dieser Siedlung dient. Diese Transformatorstation wurde bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes miterrichtet und vom EVU vorfinanziert.

Die Häuser 5 und 6 stellen vorerst den Abschluß dieser neuen Siedlung dar.

In der Rechnung (Beilagen 8 - 11) sind folgende Kosten angeführt:

1. Anteilige Kosten für die Errichtung einer Umspannung station samt Hochspannungsanspeiseleitung (S 89.336,-), Nebenkostenbeitrag mit Pauschalbeträgen (für Wohneinheiten bzw. Allgemeinanlagen) (S 38.201,-),
2. Hausanschlüsse mit Niederspannungskabeln von der Transformatorstation bis zu den Kabelstandverteilern bei den jeweiligen Häusern (76.048,-).

In der Rechnung (Beilage 8) sind die Kosten der Transformatorstation mit vier Pauschalbeträgen:

1. baulicher Teil	S 138.000,-
2. elektrischer Anlage	S 248.000,-
3. Hochspannungskabeleinbindung	S 65.000,-
4. Umspanner 315 kVA	S 90.200,-
	<u>S 541.200,-</u>
	=====

angeführt.

Dies ergibt bei 315 kVA S 1.718 pro kW.

Für die in Frage stehende Anschlußanlage (zwölf Wohnungen) werden vom EVU 52 kW Anschlußwert angegeben und demnach die anteiligen Kosten für die Hochspannungsanlage mit S 89.336,- (52 x S 1.718,52) errechnet.

Der Faktura ist weiters zu entnehmen (Beilage 9), daß 80 Meter Kabelkühnette (Grabarbeiten) mit S 40.000,- zuzüglich 20 % UST in Rechnung gestellt wurden. Da diese Grabarbeiten jedoch bauseits durchgeführt wurden, erfolgte über Betreiben des "planenden Baumeisters" eine Rechnungskorrektur über S 40.000,- inkl. UST (Beilagen 11 und 10).

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

\* Wie schon zuvor angeführt, wurden die hochspannungsseitigen sowie die "getätigten tatsächlichen Aufwendungen" im "Pauschale" abgerechnet.

Eine detaillierte Aufstellung (Rechnungskopien, Kabelverlegepläne etc.), welche ein Nachvollziehen der Aufwendungen ermöglicht hätte, war den Akten nicht zu entnehmen.

- \* Außerdem vermißt der Landesrechnungshof einen Prüfvermerk, ob die Transformatorstation ausschließlich dieser Siedlung dient oder ob sie so ausgelegt ist, daß der Anschluß weiterer Stromabnehmer möglich wäre (die Umspannstation ist in ihrem Endausbau mit einem Transformator bis zu einer Leistung von 630 kVA bestückbar).
  
- \* Zur Gutschrift über S 40.000,- inkl. UST (Beilagen 10 und 11) stellt der Landesrechnungshof fest, daß diese Gutschrift S 40.000,- zuzüglich UST (S 8.000,-) hätte lauten müssen. Die Meinung des Landesrechnungshofes stützt sich auf den Erlaß des Bundesministeriums für Finanzen vom 20. Juni 1990 ZR 169/17/2IV/9/90, worin es heißt:

"Nach Ansicht des Bundesministeriums für Finanzen kann bei nach dem 31. Dezember 1989 erfolgenden Stromanschlüssen der Wert der Grabungsarbeiten privater Stromabnehmer bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die in der Einräumung von Strombezugsrechten bestehende Leistung des Versorgungsunternehmens außer Ansatz gelassen werden. Diese Beurteilung gilt nicht nur für Eigenleistungen im Zusammenhang mit Stromanschlüssen, sondern generell für alle Anschlüsse an Versorgungsleitungen (z.B. Wasser-, Gasanschlüsse, Anschluß an Fernwärmeleitungen), und nicht nur für private Anschlußinteressenten. Diese Regelung wird daher auch bei Anschlüssen von Gebietskörperschaften zur Anwendung gelangen können."

- \* Auf Grund vorangeführter Fakten kommt der Landesrechnungshof zu dem kritischen Schluß, daß vom verantwortlichen Fachplaner weder das Angebot des EVU's hinsichtlich der Richtigkeit der Preise im Sinne der "Tarifanschlußpreisverordnung" noch die Abrechnung des EVU's selbst (die Kabelverlegepläne, die eine Aufmaßkontrolle erst ermöglichen, waren den Akten nicht zu entnehmen) sachlich (fachtechnisch), sondern höchstens rein rechnerisch überprüft wurden.

- \* Der Landesrechnungshof hat nun über Ersuchen des planenden Baumeisters Gelegenheit erhalten, direkt beim EVU Einsicht in die Abrechnungsunterlagen (Kabelverlegepläne, Rechnungen, etc.) zu bekommen. Der Landesrechnungshof konnte weitere Unklarheiten in der Rechnung des EVU's mit diesem direkt klären. So konnte eruiert werden, daß auf Grund der 1993 erfolgten Netzausbauten in der näheren Umgebung der Siedlung kein Anschluß weiterer Abnehmer an die Transformatorstation erfolgen wird. Daraus resultiert, daß eine gänzliche Zuordnung der Kosten, anteilig für 72 Wohneinheiten, gerechtfertigt ist. Die Kooperationsbereitschaft des Elektroversorgungsunternehmens bei Offenlegung der Rechnungen sei positiv hervorgehoben.
  
- \* Betreff der Umsatzsteuerdifferenz von S 8.000,- kann festgehalten werden, daß vom EVU bereits eine Rücküberweisung dieses Betrags an die Wohnbauvereinigung erfolgt ist.

#### IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

##### Geprüfte Bauvereinigung:

**"Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft  
reg. Genossenschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Neuholdaugasse 5,**

##### Prüfungsauftrag:

##### Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage

**Fürstenfeld, Hans-Fronius-Weg 5 und 6**

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung (BV) 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. Umfang der stichprobenweisen Prüfung ist die Planung, der Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

Das Prüfobjekt besteht aus einem Doppelwohnhaus mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen. Die Wohnnutzflächen der einzelnen Wohnungen bewegen sich zwischen rund 70 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>; die Summe der Wohnnutzflächen beträgt rund 860 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtbaukosten betragen lt. Förderungszusicherung rd. S 16,250.000,-, die tatsächlichen Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung rd. S 16,530.000,-.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die gesamte Wohnanlage wurde unter guter Ausnützung der Grundstücksfläche geplant. Die Wohnungsgrundrisse wurden rationell und funktionell disponiert. Das Verhältnis zwischen Wohnungsflächen und Verkehrsflächenanteilen ist vertretbar. Der eher schlichte Baukörper entspricht formal dem üblichen Standard des sozialen Wohnbaus, wobei aber durch ansprechende Detaillösungen der Eindruck optisch aufgewertet wurde.

Die Einreichplanung erfolgte mit Ausnahme von allerdings nicht unwesentlichen Mängeln im Schutzraumbereich unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist zusammen mit der Baubeschreibung alle für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung wichtigen Kriterien auf. Die Mängel betreffen das Fehlen der Schutzraumnotausgänge und die zu gering dimensionierte Stärke der Schutzraumaußenwände (statt 60 cm nur 30 cm!). Diese Planungsfehler sind umso unverständlicher, als die sonstigen Planungsarbeiten überaus professionell abgewickelt worden sind. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, daß diese Mängel von der Baubehörde nicht beanstandet wurden.

Für die Ausführungsplanung waren auf Grund der bereits polierplanmäßig erstellten Einreichplanung keine Änderungen notwendig. Anzuerkennen ist weiters die gut ausgearbeitete Bauphysik.

### Einhaltung der Vergabe-Verordnung

Dem Wohnbauträger bzw. dem von diesem beauftragten Ingenieurbüro konnte - abgesehen von zwei (geringfügigen) formalen Mängeln und (als Hauptkritikpunkt) den verspäteten schriftlichen Zuschlagserteilungen, die im gegenständlichen Fall (zufallsbedingt) keine negativen Auswirkungen mit sich brachten - eine überaus gewissenhafte Einhaltung der einschlägigen Vorgaben attestiert werden. Grundsätzlich sei allerdings empfohlen, daß bei im Grenzbereich zu erwartenden Angebotsbeträgen der öffentlichen Ausschreibung der Vorzug gegeben werden sollte.

MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG:

Die Leistung des beauftragten Ingenieurbüros bzw. des Wohnbauträgers ist bezüglich der Massen- und Schlußrechnungsprüfungen insgesamt als überaus professionell und korrekt anzusehen und stellt eine aner kennenswerte Synthese von Wollen und Können dar. Bei den Baumeisterarbeiten allerdings war eine monetär relevante Fehlleistung festzustellen, auf die nachfolgend näher eingegangen wird. Ansonsten wurden die verbindlichen Vorgaben der Vergabe-Verordnung 1986 bis auf wenige, in der Folge zusammengefaßt dargelegte Ausnahmen, konsequent eingehalten:

- \* Bei den Zimmermann- und Tischler(türen)arbeiten war bei den Angebotsbeträgen die Erreichung des Schwellenwerts zu erwarten. Es wäre daher die öffentliche Ausschreibung der beschränkten Ausschreibung vorzuziehen gewesen.
- \* Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung war zwar insgesamt gut, wäre jedoch in Teilbereichen (Spengler, Dachdecker, Fliesen, PVC, Parkett) noch verbesserungsfähig.
- \* Die schriftlichen Auftragserteilungen erfolgten grundsätzlich (Ausnahme Baumeisterarbeiten) erst nach Ablauf der diversen Zuschlagsfristen. Diese Säumnisse blieben zwar (zufallsbedingt) ohne nachteilige Folgen, in Anbetracht der möglicherweise daraus entstehenden Problematik sollte die Einhaltung dieser Fallfristen unbedingt beachtet werden.

Bei der konsequenten Einhaltung der Vergabe-Verordnung ist besonders positiv hervorzuheben:

- \* Die Leistungserfassung war insgesamt umfassend, was sich auch dadurch zeigt, daß keine Regiearbeiten erforderlich waren und Zusatzleistungen nur in geringem Ausmaß anfielen.
- \* Die Ausschreibungsunterlagen wurden fachkundig, unter Angabe aller vertragsrechtlich relevanten Kriterien, die Angebotseröffnungsprotokolle richtlinienkonform erstellt.
- \* Die Angebotsprüfungen erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln, Prüfprotokollen und Vergabebegründungen - sorgsam, fachkundig und kurzfristig; hervorzuheben ist hierbei noch, daß sämtliche Angebote Prüfdatum und Unterschrift des Prüfers aufwiesen. Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfungen wurden generell gewissenhaft und objektiv durchgeführt, wobei auf die Erzielung von Skonti sehr geachtet wurde.
- \* Die beigegebenen Prüfunterlagen waren insgesamt transparent, übersichtlich geordnet, nachvollziehbar und damit ein positives Beispiel für sinnvolle Minimierung.

Nicht in dieses positive Gesamtbild paßt der Vergabevorgang bei den Baumeisterarbeiten:

Baumeisterarbeiten:

Die zu kritisierende und monetär wirksam gewordene Fehlleistung liegt darin, daß diese Arbeiten pauschal vergeben wurden, obwohl dies ursprünglich, wie aus den Angebotsunterlagen hervorgeht, nicht vorgesehen war. Diese Pauschalvergabe wurde erst nach der Angebotseröffnung mit dem Billigstbieter vereinbart.

Für die Vergabe zu Bauschpreisen ist es eine unumgängliche Voraussetzung, daß die Leistungserfassung umfassend und die Ausschreibungsmassenermittlung genau erfolgt. Dies war im gegenständlichen Fall, wie eine vom Landesrechnungshof vorgenommene stichprobenweise Überprüfung zeigte, in ausreichendem Maße gegeben. Allerdings wurden die mit guter Genauigkeit ermittelten Ausschreibungsmassen sämtlicher Positionen mit einer 5%igen, bzw. in einigen (wenigen) Fällen mit einer 10%igen "Sicherheitsreserve" versehen. Darüberhinaus wurden die solcherart ermittelten Massen auf ganze Einer- bzw. Zehnerstellen aufgerundet.

Eine derartige großzügige Vorgangsweise ist bei Ausschreibungsmassenermittlungen durchaus üblich, wenn nach Aufmaß abgerechnet wird, zumal dann die aufgezeigten Überhöhungen der Ausschreibungsmassen aufgrund der Abrechnung nach den tatsächlichen Massen ohne Einfluß auf den Gesamtpreis bleiben.

Bei dieser Pauschalvergabe jedoch, waren diese aufgrund der gut ermittelten Ausschreibungsmassen nicht notwendigen, bewußt vorgenommenen Ausschreibungsmassenüberhöhungen sehr wohl von Belang, da der die Massenzuschläge mitumfassende Gesamtangebotspreis die Grundlage

für den Bauschpreis bildete. Durch die Vergabe zu dem überhöhten Bauschpreis kam es daher zu einer Verteuerung gegenüber der Abrechnung nach Aufmaß. Daran kann auch der Umstand nichts mehr ändern, daß ein 3%iger Preisnachlaß aufgrund der Pauschalvergabe vereinbart wurde. Dieser Preisnachlaß findet seine Berechtigung darin, daß bei der Pauschalvergabe die zeitaufwendige Erstellung von Abrechnungsunterlagen entfällt.

Diese Fehlleistung hat der Wohnbauträger bzw. das mit der Planung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragte Ingenieurbüro zu verantworten.

Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes ergibt sich eine Rechnungskorrektur zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber von minus S 358.963,- inkl. UST.

In der Schlußbesprechung wurde von den Vertretern der Bauvereinigung erklärt, daß diese Rechnungskorrektur anerkannt und den Wohnungseigentumswerbenden gutgeschrieben wird.

Aber auch bei den Professionistenarbeiten gab es einige Rechnungskorrekturen:

Spenglerarbeiten:

minus S 1.008,- (inkl. UST)

(Nichtbeanspruchung eines 10%igen Nachlasses bei der als Zusatzleistung ausgewiesenen Herstellung von Wasserspeichern)

Maler- und Anstreicherarbeiten:

S 14.561,- (exkl. UST)

wobei dieser Betrag den Wohnungseigentumsbewerbern anzurechnen ist, weil die Kosten für das nochmalige Grundieren und Streichen von Rohrholmen und das teilweise nochmalige Ausmalen des Stiegenhauses bzw. der Sichtbetonflächen auf Wunsch der Wohnungswerber, die mit der Farbgestaltung nicht einverstanden waren, angefallen ist.

### HONORARNOTEN

Die Honorarerrechnung bei der Büroleistung erfolgte insofern falsch, als die valorisierten Nettoherstellungskosten für die Honorarermittlung herangezogen und auf diese Basis beim (90%igen) Anteil des Ingenieurbüros 3 % Nebenkosten aufgeschlagen wurden.

Auch die Aufsichtsbehörde hatte bei der Endabrechnungsvorprüfung beanstandet, daß die Berechnungsgrundlage für die gelegte Honorarnote von der seinerzeitigen abwich, und die Meinung vertreten, daß die Tätigkeit (Büroleistung) bei der Erstellung der Zweiteinreichung als abgeschlossen anzusehen ist. Außerdem wurde von der Aufsichtsbehörde der Büroleistungsanteil der GGW nicht anerkannt, weil er bei der seinerzeitigen Zweiteinreichung des Projekts nicht enthalten war.

Diesen Vorgaben der Aufsichtsbehörde wurde vom Wohnbauträger voll entsprochen. Vom Ingenieurbüro Brunner wurde die Überbezahlung von rd. S 40.000,- (exkl. UST) zurückgefordert und vom Wohnbauträger der 10%ige Büroleistungsanteil von ca. S 44.700,- (exkl. UST) storniert. Die Endabrechnung ist diesbezüglich aber noch zu korrigieren, was nach Mitteilung der Vertreter der Bauvereinigung bei der Schlußbesprechung bereits erfolgt ist.

Auffallend im Zusammenhang mit dem Honorar für die örtliche Bauaufsicht ist, daß es aufgrund der Vereinbarung zu 100 % dem Ingenieurbüro zustand. Mit einer gleich datierten "Zusatzvereinbarung" wurde vom Wohnbauträger allerdings für "die unterstützende Bauleitung durch genossenschaftliche Bauleiter" ein Anteil in der Höhe von 25 % des Honorars des Ingenieurbüros beansprucht. Obwohl eine derartige Festlegung zwischen

Auftraggeber und Auftragnehmer nicht grundsätzlich unzulässig ist, muß diese Vorgangsweise dennoch als zumindest intransparent und nicht nachahmenswert angesehen werden, zumal aus den Prüffakten keine Hinweise für eine Tätigkeit des Wohnbauträgers im Aufgabenbereich der örtlichen Bauaufsicht aufscheinen. Auch in der Kostenaufgliederung der Endabrechnung ist nur das Honorar des Ingenieurbüros (mit 100 %) ausgewiesen.

Aber abgesehen davon, ob vom Wohnbauträger tatsächlich "unterstützende Bauleitung" geleistet wurde oder nicht, ergaben sich durch die unterschiedlich hoch verrechneten Umsatzsteuersätze (WBT 10 %, Ingenieur Brunner 20 %) monetäre Nachteile für die Wohnungswerber. Die sich ergebende Differenz von ca. S 11.500,- wäre den Eigentumsbewerbern rückzuerstatten gewesen, wenn nicht das Honorar für die örtliche Bauaufsicht aus einem anderen Grund völlig neu zu berechnen wäre:

Zum einen ist bei Eigenleistungen des Wohnbauträgers bei Eigentumswohnungen überhaupt keine Umsatzsteuer zu verrechnen und zum anderen sind die ausgewiesenen Nettoherstellungskosten um die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturbeträge (Spengler S 840,-, Maler und Anstreicher S 14.561,-, und Baumeister S 299.136,-, jeweils exkl. UST) zu reduzieren.

Die vom Landesrechnungshof richtiggestellte Honorarberechnung ergibt eine Rechnungskorrektur von minus S 33.487,60 inkl. UST.

Das für die Statik verrechnete Honorar war geringer als das gemäß den Förderungsrichtlinien zulässige.

Auch bei der Errechnung des Honorars für die Bauverwaltung, die in Händen des Wohnbauträgers lag, ergab sich durch die falsche Anwendung der Umsatzsteuerregelung für Eigenleistungen im Bereich von Eigentumswohnungen ein falsches Ergebnis. Die Neuberechnung durch den Landesrechnungshof, der auch die erwähnten Rechnungskorrekturen zugrunde gelegt wurden, ergab einen Differenzbetrag von rd. minus S 47.500,-.

Insgesamt ergibt sich daher bei den Honoraren eine

Gesamtrechnungskorrektur von minus S 177.729,75.

**BAUDURCHFÜHRUNG:**

Die Übereinstimmung zwischen Einreichplanung, Ausführungsplanung, Leistungsverzeichnis und Ausführung ist grundsätzlich als gut zu bezeichnen. Teilweise verbesserungswürdig wäre allerdings die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung.

Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt gut, trotz einiger "üblicher" Mängel, die im Bericht detailliert dargestellt wurden.

Zur Einhaltung der Baufristen ist festzustellen, daß die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von 18 Monaten um rund 6 Monate unterschritten wurde. Besonders bemerkenswert - da selten vorkommend - ist, daß die Endabrechnung, die nach den Förderungsrichtlinien spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung vorzulegen ist, sogar rund 8 Monate vor diesem Termin eingebracht wurde.

Die in der Förderungszusicherung angegebenen Gesamtbaukosten wurden überschritten. Durch die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Rechnungskorrekturen von insgesamt rd. S 563.000,- ergibt sich allerdings eine Unterschreitung des Förderungszusicherungsbetrages.

Als vorbildlich ist das im Zuge der Bauabwicklung gezeigte Bemühen um Erzielung von Skonti (rd. S 430.000,-) zu bezeichnen.

Örtliche Bauaufsicht:

Die Bewertungskriterien für die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht waren die Einhaltung der Vorschriften, die Ausführungsqualität, die ausschreibungs- bzw. planmäßige Ausführung, die Einhaltung der Baufristen, die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie die Prüfungen auf Preisangemessenheit von Zusatzangeboten und letztlich die Bautagebuchführung bzw. die Baukontrolltätigkeit.

Insgesamt kann die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht hinsichtlich der genannten Kriterien bis auf wenige Ausnahmen als professionell und damit als positiv gewertet werden. Empfohlen wird allerdings, der Führung der Bautagebücher verstärkt Beachtung zu schenken.

## HAUSTECHNIK

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

Die haustechnischen Planungen wurden Sonderfachleuten (technischen Büros) übertragen. Die Angebotsprüfungen, die Erstellung der Preisspiegel, die Rechnungskontrollen, die Bauüberwachung und die Überprüfung der haustechnischen Anlagen wurden vom planenden Baumeister (gewerberechtlich gedeckt) vorgenommen.

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

Die Planungsqualität der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist - bis auf eine geringfügige Ausnahme - im großen und ganzen den Regeln der Technik entsprechend. Ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata sind vorhanden und nachvollziehbar.

Die Planungsqualität der Elektroinstallationsarbeiten ist allerdings in mehreren Punkten kritikwürdig. So sind verschiedene Projektpläne nicht in den Akten enthalten; der Verteilerplan "Allgemeinanlage" ist unvollständig; einige pauschal ausgeschriebene Positionen beinhalten Massenreserven bis zu 30 %; der Ausschreibungstext für zwei Positionen ist unzureichend, sodaß eine seriöse Kalkulation nicht möglich war; bei einigen Positionen, bei denen eine Produktangabe unter Firmen-

bezug angeführt ist, wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..., angebotene Type ..." vergessen.

Als Erfolg dieser Feststellungen kann in der Zwischenzeit festgestellt werden, daß der Planer diese Mängel zum Anlaß genommen hat, nunmehr wesentlich verbesserte Texte zu verwenden.

Im Zusammenhang mit dem Prüfpunkt Ausschreibung und Vergabe treffen die bereits im bautechnischen Berichtsteils getroffenen Feststellungen im wesentlichen zu.

### Ausführung und Abrechnung

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ergab, daß die verantwortliche Bauleitung ihrer Überprüfungspflicht hinsichtlich Ausführung und Aufmaß - bis auf geringfügige Ausnahmen - sorgfältig und mit großer Genauigkeit nachgekommen ist. Zu den Mängeln ist festzustellen, daß sie über Betreiben der Bauaufsicht von den Firmen bereits bereinigt wurden bzw. daß die (fehlenden) Blitzschutzpläne nachgeliefert wurden.

Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurde festgestellt, daß die "Allgemeinen Vorbemerkungen" mit dem Punkt 8 des Anbotenschreibens insofern im Widerspruch standen, als im letzteren veränderliche Preise vorgesehen waren, während im ersteren Festpreise vereinbart wurden. Möglicherweise aus diesem Grund hat die beauftragte Firma keine Preiserhöhungen (rd. S 20.300,- zuzügl. UST) in Rechnung gestellt.

Festgestellt konnte in diesem Zusammenhang werden, daß vom planenden Baumeister nunmehr bereits geänderte Anbotsbedingungen verwendet werden.

Erfreulich ist auch, daß bei den Elektroinstallationsarbeiten die mit dem Wohnungswerbern direkt verrechneten Zusatzleistungen ausnahmslos auf Preisbasis Hauptangebot verrechnet wurden.

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

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung direkt aus der Transformatorstation - inklusive hochspannungsseitiger Aufwendungen" dar. Es wurde bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes eine eigene Transformatorstation errichtet, die - wie der Landesrechnungshof feststellte - ausschließlich der Versorgung dieser Siedlung dient.

Wie aus den Rechnungen hervorgeht, wurden die hochspannungsseitigen sowie die "getätigten tatsächlichen Aufwendungen" in Pauschale abgerechnet. Eine detaillierte nachvollziehbare Aufstellung war den Akten nicht zu entnehmen. Außerdem wurden 80 m Kabelkühnette (Grabarbeiten) mit S 40.000,-- (zuzüglich 20 % UST) in Rechnung gestellt. Da diese Arbeiten jedoch bauseits durchgeführt wurden, erfolgte über Betreiben des "planenden Baumeisters" eine Rechnungskorrektur über S 40.000,-- inkl. UST. Dazu wird festgestellt, daß nach einem Erlaß des Bundesministeriums für Finanzen vom 20. Juni 1990 der Wert der Grabungsarbeiten privater Stromabnehmer bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für

die in der Einräumung von Strombezugsrechten bestehenden Leistung des Versorgungsunternehmens außer Ansatz gelassen werden kann. Daher hat die Gutschrift S 40.000,-- zuzüglich UST (S 8.000,--) zu lauten.

Aufgrund dieser Feststellungen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß vom Fachplaner weder das Angebot des EVU's hinsichtlich der Richtigkeit der Preise im Sinne der "Tarifanschlußpreisverordnung" noch die Abrechnung des EVU's selbst sachlich sondern höchstens rechnerisch überprüft wurden. Dem Landesrechnungshof gelang es durch direkte Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen beim EVU selbst (Kabelverlegepläne, Rechnungen etc.) weitere bestehende Unklarheiten zu klären. Diesbezüglich sei die Kooperationsbereitschaft des EVU's bei der Offenlegung der Rechnungen positiv hervorgehoben. Im übrigen wurde die Umsatzsteuerdifferenz von S 8.000,-- vom EVU bereits rücküberwiesen.

Die Schlußbesprechung fand am 1.2.1994 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft:**

Mag. Max KLÖCKL, Obmann  
Ing. Alfred FINK, Obmannstellvertreter  
Landesrat a.D. Josef GRUBER, Vorsitzender des  
Aufsichtsrats

**von der Fachabteilung 14:**

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER  
ORR. DDr. Mag. Gerhard KAPL

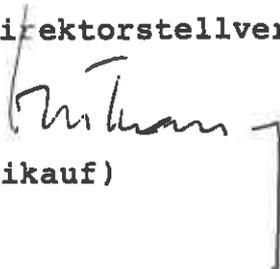
**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter  
Dr. Hans LEIKAUF  
Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER  
Dipl.Ing. Herbert UNGER  
Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 7. Februar 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:

  
(Dr. Leikauf)