

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.:

LRH 24 G 12 - 93/8

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der
"GWS" gemeinnützige alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.,
Steyrergasse 5, 8010 Graz

INHALTSVERZEICHNIS

I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	3
III. Bautechnische Prüfung	5
1.0 Projekt Murau IV, Fernersiedlung 17, 19 und 21	6
1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht	6
1.2 Baubeschreibung - techn. Daten	7
1.3 Ansuchen, Bescheide, Daten	8
1.4 Baukosten	10
1.5 Planung und Planungskosten	11
1.6 Einhaltung der Bestimmungen der Durch- führungsverordnung zum Steierm. Wohn- bauförderungsgesetz 1989 hinsichtlich der Vergabe von Leistungen	21
1.7 Massen- und Schlußrechnungsprüfung	23
1.7.1 Baumeisterarbeiten	23
1.7.2 Professionistenarbeiten	29
1.8 Baudurchführung	66
1.9 Haustechnik	71
IV. Schlußbemerkungen.....	90

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGB1. Nr. 59/82 i.d.F., LGB1. Nr. 63/91 (LRH-VG 91) unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat. Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

**"GWS" gemeinnützige alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.,
Steyrergasse 5, 8010 Graz,**

errichteten Wohnanlage

Murau IV, Fernersiedlung 17, 19 und 21

durchgeführt.

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

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

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGB1. Nr. 77, und die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGB1. Nr. 80, und andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.) sowie die anzuwendenden ÖNORMEN, insbesondere die ÖNORM A 2050, deren weitestgehende Anwendung aus dem Kontrollmaßstab der Wirtschaftlichkeit geboten erscheint.

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 Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1989.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1951 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"GWS - gemeinnützige alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Steyrergasse 5.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt
S 3.000.000,-

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>
Wirtschaftskammer für Steiermark, Graz	S 1.200.000,-
Kammer für Land- und Forstwirtschaft in der Steiermark, Graz	S 900.000,-
Bankhaus Krentschker & Co., AG., Graz	S 900.000,-

Von der Stammeinlage sind S 650.000,- bar einbezahlt, der Rest wurde aus Gesellschaftsmitteln zugeführt.

3. Organe der Gesellschaft

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer und zwar

Frau Mag. Renate Kollegger und
Herrn Ing. Johannes Geiger

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Dr. Jörg Bruckbauer	Vorsitzender
Dr. Herwig Brandstetter	Vorsitzender- stellvertreter
Dipl.Ing. Walter Purrer	Vorsitzender- stellvertreter
Dr. Walter Peinsipp	Mitglied
Mag. Eckhard Sackl	Mitglied
Hermann Steinwender	Mitglied

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

PRÜFUNGSUMFANG:

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Prüfungsunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes vom Wohnbauträger beigestellte Prüfunterlagen.

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

a) QUALITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Einhaltung der Durchführungsverordnung vom 9. Oktober 1989, LGB1.Nr. 80, zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGB1. Nr. 77, der ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie der 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, Endabrechnungsvorlagefrist usw.).
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

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

1.0 PROJEKT MURAU IV, Fernersiedlung 17, 19 und 21

1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht

- * Architekturplanung: 68 % der Büroleistung:
BM. Ing. Rudolf PASCHEK
Gustav Baltzer Straße 5
8850 MURAU
- 32 % der Büroleistung:
GWS
Steyrergasse 5
8010 GRAZ
- * Örtliche Bauaufsicht: GWS, Steyrergasse 5,
8010 Graz
- * Statik: Zivilingenieurbüro
Dipl. Ing. Alfred FENEBERG,
W. Raabegasse 14,
8010 Graz
- * Bodenuntersuchung: Zivilingenieurbüro
Dipl. Ing. Alfred FENEBERG,
W. Raabegasse 14,
8010 Graz

- * Vermessung: Zivilingenieurbüro
Dipl.Ing. Heinrich KUKUVEC,
Muchargasse 14,
8010 Graz
- * Heizung: Ingenieurbüro
Ing. Helmuth URDL,
Schillerstraße 1,
8010 Graz
- * Sanitär: Ingenieurbüro
Ing. Heinrich PICKL,
Karmeliterplatz 8,
8010 Graz
- * Elektro: Ingenieurbüro
Ing. Helmuth URDL,
Schillerstraße 1,
8010 Graz

1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, eine aus drei aneinandergebauten Häusern mit insgesamt 21 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen bestehende Wohnhausanlage, liegt im Nordwesten von Murau, ca. 500 m vom Zentrum.

Durch die zwei- bis dreigeschoßige Verbauung mit ausgebautem Dachgeschoß ergibt sich eine Fortsetzung des Baustils der vorherigen Bauabschnitte mit großflächigen Holzverschalungen und Gliederungen durch angebaute Balkonkonstruktionen aus Holz.

Die Nutzflächen der Wohnungen bewegen sich zwischen rund 43 und 105 m²; die Summe der reinen Wohnnutzflächen beträgt rund 1.625 m². Die Fläche des Grundstückes, das in West-Ostrichtung ein Gefälle aufweist, hat ein Ausmaß von 3.595 m².

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt via einer Aufschließungsstraße.

Verbaute Fläche: rund 710 m²

Umbauter Raum: rund 7.900 m³

Konstruktion:

- * Tragwerksystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung mit Streifenfundamenten
- * Kellermauerwerk: Stahlbeton
- * Außenwände ab EG: Hochlochziegel (nicht porosiert), 38 cm
- * Scheidewände: Hochlochziegel 12 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbetondecke 18 cm
- * Dachkonstruktion: Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoß (45° Dachneigung)
- * Dachhaut: Asbestzement-Dachplattendeckung mit Rhombusschablonen 40x44 cm
- * Fenster: Holzisolierglasfensterkonstruktionen für Zweifachisolierverglasung (4/16/4 mm)

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Schmutzwasserkanal
- * Meteorwässer: Regenwasserkanal
- * E-Versorgung: Murauer Stadtwerke
- * Heizung: Elektronachtspeicherheizung
- * Warmwasseraufbereitung: dezentral mittels Nachtstromboiler und Untertischniederdruckspeicher (Küche)

1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

1. technische Gutachten: 5.12.1989
2. technisches Gutachten: 16.5.1990

- * Widmungsbewilligung:
Bescheid des Stadtamtes Murau vom 19.10.1989
und Berichtigung dieses Bescheides vom
7.11.1989
- * Baubewilligung:
Bescheid des Stadtamtes Murau vom 7.11.1989
- * Ortsplanerisches Gutachten der
Fachabteilung I b: 22.9.1989
- * Förderungsansuchen: 1. Einreichung 20.11.1989
2. Einreichung 9.4.1990
- * Positive Begutachtung des Wohnauförderungs-
beirates: 13.12.1989
- * Bodengutachten: 27.9.1989
- * Förderungszusicherung: 19.6.1990
- * Baubeginn lt. schriftlicher Meldung an
Rechtsabteilung 14: 25. Juni 1990
- * Baubeginn lt. Bautagebuch: 18. Juli 1990
- * Rohbaubeschau: 24. April 1991
- * Bauende (Wohnungsübergabe): 17. und 18.12.1991
- * Benützungsbewilligung: 20.3.1992
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14:
24 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rd. 18 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung bei
Rechtsabteilung 14: 5.4.1993

1.4 BAUKOSTEN

Legende: A = Nettobeträge;

B = Kostenerhöhungen, Winterbaumehrkosten (W);

C = A + B.

D = UST;

E = A + B + D;

F = Skonti

Aufgliederung der Endabrechnung

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Reine Baukosten	20,703.820,01	1.090,66 56.856,87(W)	20,761.767,54	4.151.371,50	24,913.139,04	656.505,70
Kosten Ausstattung	---	---	---	---	---	---
Nebenkosten	653.228,31	---	653.228,31	110.457,34	763.685,65	---
	21,357.048,32	59.038,19	21.414.995,85	4,261.828,84	25,676.824,69	656.505,70
Planung, Bauaufsicht und Sonderfachleute	2,629.480,19	---	2,629.480,19	347.906,89	2,977.387,08	---
Bauverwaltung	768.853,74	---	768.853,74	---	768.853,74	---
Baukredit	387.506,--	---	387.506,--	---	387.506,--	---
					29,810.571,51	
				- Skonti	656.505,70	
				+ Rücklage	596.211,43	
				Gesamtkosten:	29,750.277,24	
				=====		

1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

Die gegenständliche Wohnhausanlage entstand als vierte und voraussichtlich letzte Bauetappe einer Verbauung der Fernergründe.

Vorausschickend wird festgestellt, daß die GWS den Planern sogenannte Planungsrichtlinien vorgibt, um eine technisch einwandfreie und kostengünstige Ausführung zu erreichen. Dies ist beispielhaft. Auch durch das ständige Mitwirken des Wohnbauträgers während aller Planungsphasen werden zahlreiche Mängel von vornherein verhindert bzw. ausgemerzt.

1.5.1 Entwurf

Das Grundstück 142/17 KG. Murau ist mit einer Häuserzeile von drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern bebaut worden. Die Häuser sind gegeneinander sowohl lage- als auch höhenmäßig versetzt. Die Gebäudelängsrichtung ist SW-NO orientiert.

Gemäß dem Schnittplan erscheint die Häuserzeile ostseitig mit drei oberirdischen Vollgeschossen - auch das Untergeschoß liegt an dieser Seite über dem Terrain -, westseitig mit zwei oberirdischen Vollgeschossen. Die Dächer mit einer Neigung von 45° wurden auch ausgebaut. Die Bebauung wurde unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgenommen.

Das Untergeschoß des Hauses A (Fernerriedlung 21) weist eine Waschküche, einen Trockenraum, Abstellräume und einen Schutzraum für alle drei Häuser auf.

Im Erd- und Obergeschoß befinden sich je eine Vier- und Dreizimmerwohnung und im Dachraum eine Garconniere sowie eine Dreizimmerwohnung.

Das Untergeschoß des Hauses B (Fernersiedlung 19) hat sowohl Kellerräumlichkeiten wie Abstellräume, Waschküche und Trockenraum, als auch eine Zweizimmerwohnung. Im Erd- und Obergeschoß befinden sich wiederum je eine Vier- und Dreizimmerwohnung und im Dachraum eine Zwei- und Vierzimmerwohnung.

Das Untergeschoß des Hauses C (Fernersiedlung 17) weist neben Keller- und Abstellräumen auch eine Garconniere und eine Zweizimmerwohnung auf. Im Erdgeschoß existiert eine Drei- und eine Fünfzimmerwohnung, im Obergeschoß eine Drei- und Vierzimmerwohnung und im Dachraum eine Zwei- und Vierzimmerwohnung.

Die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell konzipiert.

Als ein kleiner Mangel erscheint dem Landesrechnungshof das Nichtvorhandensein von Handwaschbecken in den WC-Räumen. Aus hygienischen Gründen wäre dies jedoch bei der Grundrißdisposition einiger Wohnungen erforderlich gewesen. Gravierender ist das Fehlen von Fensteröffnungen bei einigen WC-Räumen, obwohl Außenwände bzw. Dachflächen hierfür vorhanden sind.

1.5.2 Einreichplanung

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

Die frühe Einbeziehung des künftigen Bewohner in den Planungsprozeß muß positiv hervorgehoben werden.

Die erwähnten Mängel betreffen die Schutzraumplanung. Gemäß den "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" ist die Anzahl der Schutzplätze nach der Anzahl der Zimmer (Aufenthaltsräume) zu ermitteln.

Im konkreten Fall errechnet sich ein Bedarf von

zwei Einzimmerwohnungen	=	4	Plätze
vier Zweizimmerwohnungen	=	12	Plätze
sieben Dreizimmerwohnungen	=	24,5	Plätze
sieben Vierzimmerwohnungen	=	28	Plätze
eine Fünfstzimmerwohnung	=	5	Plätze
21 Wohnungen	=	73,5	Plätze
=====			

73,5 Plätzen, wobei gemäß der zitierten Richtlinie halbe Schutzraumplätze aufzurunden sind, d.h. 74 Plätze.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß nach dieser Richtlinie Schutzräume für höchstens 50 Schutzraumplätze zu bemessen sind. Im gegenständlichen Fall hätten somit zwei getrennte Schutzräume geplant und errichtet werden müssen und nicht wie ausgeführt, ein Schutzraum für alle Bewohner.

Desweiteren muß festgestellt werden, daß der Mindestflächenbedarf nicht eingehalten wurde.

Die Mindestfläche für 74 Personen wäre:

74 Personen à 0,60 m ²	=	44,40 m ²
2 Lüfter	=	3,00 m ²
3 WC und 3 WR	=	6,00 m ²
Vorraum	=	3,75 m ²
Gesamt	=	57,15 m ²
=====		

Die für 74 Personen erforderliche Mindestfläche ist somit 57,15 m². Die vorhandene Fläche beträgt gemäß bewilligter Einreichplanung 45,72 m², d.h. daß der Schutzraum gemäß der Baubewilligung um 11,4 m² unterdimensioniert war.

Desweiteren schreiben die "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" grundsätzlich bei jedem Schutzraum einen Notausgang vor. Lediglich bei Bauten mit weniger als 3 Wohngeschossen kann die Anordnung eines Notausgangs unterbleiben. Da die Wohnanlage drei Geschoße aufweist, wäre die Errichtung eines Notausganges erforderlich gewesen.

Auch die Dimensionierung der südwestlichen Außenmauer des Schutzraumes mit 30 cm Wandstärke ist zu gering, da die Deckenunterkante des Schutzraumes über dem Gelände liegt.

Die aufgezeigten Mängel sind sicherlich primär den Planern anzulasten, jedoch hätte auch die Baubehörde diese Planungsfehler erkennen müssen. Die aufgezeigten Mängel wurden jedoch bei der Detailplanung beseitigt.

1.5.3 Ausführungsplanung

Infolge der polierplanmäßigen Einreichplanung, die bereits auf die künftigen Eigentümer abgestimmt war, ergaben sich zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung keine größeren Detailänderungen.

Die Detailplanung wurde unter Mitwirkung und Koordination von Seiten der GWS erstellt, sodaß schließlich ein Projekt vorlag, das alle erforderlichen Detailpunkte enthält und ohne große Planungen "Vor Ort" realisierbar war.

1.5.4 Planungskosten

Hinsichtlich der Büroleistung der Architekturplanung wurde beim gegenständlichen Prüfobjekt folgende Leistungsaufteilung vorgefunden:

Leistungsumfang	Planer	Prozentsatz der Gesamtleistung
Grundlagenermittlung	Fremdplanung	3 %
Vorentwurf	Fremdplanung	10 %
Entwurf	Fremdplanung	10 %
Einreichplanung	Fremdplanung	10 %
Ausführungs- und Detailplanung	Fremdplanung	35 %
Leistungsverzeichnisse	Eigenplanung	20 %
Techn.geschäftl. u. künstl. Oberleitung	Eigenplanung	12 %

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß 68 % des Leistungsumfanges der Büroleistung an Fremdplaner vergeben werden, während die restlichen 32 % der Planungsarbeit von den technischen Abteilungen des Wohnbauträgers erstellt werden.

Die Einsichtnahme in den Werkvertrag mit den Planungsbüro Baumeister Ing. Rudolf Paschek, Murau, ergab, daß gemäß Pkt. 4 "Sonstiges" des Werkvertrages der Auftraggeber berechtigt ist, den Auftragnehmer mit 20 % Anteilen an der Gebühr zur Abdeckung seiner (eigenen) Unkosten zu belasten, d.h. daß von den 68 % Fremdvergabeanteil wiederum 20 % zum Wohnbauträger zurückfließen. Diese Regelung ist nur dem Werkvertrag zu entnehmen und scheint weder bei den Einreich- noch bei den Abrechnungsunterlagen auf.

Da die Leistung dieses 20 % GWS-Anteils bei der Fremdplanung im Werkvertrag nicht näher definiert ist, ersuchte der Landesrechnungshof den Wohnbauträger um eine entsprechende Aufklärung.

Die diesbezügliche Stellungnahme lautet:

"Für gegenständliches Bauvorhaben wurde das Büro Bmst. Paschek mit Schlußbrief vom 18.10.1990 (siehe Beilage) mit den Planungsleistungen beauftragt.

Die GWS hat im gegenständlichen Schlußbrief einen Mitarbeiteranteil von 20 % der Teilleistungen a), b), c), d) und e) laut HOB vereinbart. Hiezu ist festzuhalten, daß die GWS neben den von ihr erbrachten Teilleistungen wie Leistungsverzeichnis und technisch geschäftliche Oberleitung bereits von Anbeginn, das heißt von Grundlagenermittlung an, an den jeweiligen Projekten mitgearbeitet hat.

Diese Vorgangsweise wurde gewählt, nachdem einerseits im sozialen Wohnbau und in der steirischen Wohnbauförderung spezifische Anforderungen an ein Projekt gestellt werden (Durchführungsrichtlinien, Bauphysik, Kundenwünsche u.dgl.) und andererseits die wesentlichen Kostenkriterien bereits in der Grundlagenermittlung bzw. im Vorentwurf fixiert werden (Verhältniszahl zwischen Bruttofläche und Nettonutzfläche bzw. förderbarer Fläche, aufwendige statische Konstruktionen u.dgl.).

Im Falle der nicht begleitenden Mitarbeit können solche Probleme und Fehler erst mit Aufnahme der Arbeiten für die Teilleistung der GWS (Leistungsverzeichnis, technisch geschäftliche Oberleitung) oder falls diese nicht erbracht werden, erst nach Vorlage der Ausschreibung festgestellt werden. Die Folge wäre in solchen Fällen eine völlig neue Planung bzw. grundsätzliche Überarbeitung und damit zusammenhängend natürlich auch ein entsprechender Zeitverlust.

Der Mitarbeiteranteil wird im jeweiligen Architektenwerkvertrag bzw. Werkvertrag nach HOB definiert (siehe hiezu Schlußbrief für Baumeisterleistung Seite 7, Punkt h).

Konkretisierend handelt es sich hierbei um folgenden Leistungsumfang, welcher von der GWS erbracht wurde:

- Grundlagenermittlung, Erhebung und Zurverfügungstellung von Daten und Unterlagen aus den vorgehenden Projekten (Angaben von Straßen- und Kanalprojekt, Bodenverhältnisse u.dgl.).
- Erhebungen, Verhandlungen mit Behörden im Rahmen der Widmungs- und Baubewilligungsverfahren u.dgl.
- Die begleitende Kontrolle der einzelnen Planungsleistungen inkl. dem zugehörigen Schriftverkehr wie Aktenvermerke, Protokolle u.dgl.
- Auswahl und Koordinierung der einzelnen Projektanten und deren Leistungen im Zuge des gesamten Projektablaufes.
- Auswahl der Materialien und technischen Vorgaben an die Planung.
- Beistellung von GWS-Planungs- und Detailplanungsrichtlinien inkl. Detailpläne (diese Details und Richtlinien wurden im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, RA 14, Referat für Bauphysik u.dgl. ausgearbeitet und wurden diese als bindender Bestandteil der Detailplanung dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt.)
- Erstellung des Bauphysikexemplares im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien.

Diese Leistung umfaßt unter anderem:

Erstellen der WBF 6-Blätter.

Erstellen der vereinfachten Heizlastberechnung nach ÖNORM B 8135.

Erstellen der dazugehörigen Bauteilflächenermittlung.

Erstellen von 2 Papien angefarbelter Pläne (Grundrisse 1:50).

V.a. Unterlagen wurden jeweils 4-fach erstellt (RA 14 zweimal, Baustelle, Firma und GWS)."

Zu dieser Stellungnahme wird folgendes bemerkt:

Vorerst wird grundsätzlich festgestellt, daß ein Planer in der Lage sein muß, die übertragenen Arbeiten ohne "Aufsicht" bzw. "Mitarbeit" des Auftraggebers durchzuführen. Dies ist im sozialen Wohnbau generell auch der Fall. Wenn dies bei den von der GWS beschäftigten Planern nicht der Regelfall sein sollte - was aus dem "GWS-System" geschlossen werden kann - wird dem Wohnbauträger geraten, solche Planer mit Aufträgen zu betrauen, die ohne "Mithilfe" ein realisierbares Projekt erstellen können.

Im sozialen Wohnbau sind genügend solcher Projektanten tätig.

Ist die GWS jedoch "a priori" gewillt, gewisse Planungsarbeiten selbst zu leisten, so besteht im Rahmen der Gebührenordnung die Möglichkeit, diverse Leistungen wie z.B. Grundlagenermittlung und Vorentwurf als Eigenleistung offen zu deklarieren. Die von der GWS in der Stellungnahme angegebenen Tätigkeiten entsprechen auch der Leistungsbeschreibung dieser Teilleistungen nach der HOB. Der Prozentsatz dieser beiden Teilleistungen ist nahezu ident mit dem 20%igen Eigenanteil bei der Fremdplanung. Ein "Versteckspiel" mit tatsächlich erbrachten Leistungen ist im Interesse einer offenen und klar definierten Leistungsabgrenzung nicht gerade von Vorteil und dient mit Sicherheit nicht dazu, Vertrauen zu erwecken.

Bezüglich der Bauphysik ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß sie Bestandteil eines Planungsauftrages (100 % Teilleistungsfaktor) ist und daher nicht gesondert honoriert werden soll. Da dies im sozialen Wohnbau Usus ist - bei der GWS anscheinend nicht - kann von einem mangelnden Verhandlungsgeschick gesprochen werden.

Desweiteren ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß der von der GWS immer wieder praktizierte "Verkauf" von einmal erarbeiteten Detailplanungen bei allen von der GWS erstellten Bauvorhaben zwar eine gewisse Geschäftstüchtigkeit zeigt, aber nicht im Interesse einer kostengünstigen Planung ist. Die Kosten dieser Detailplanungen sind nach einigen "Verkäufen" gedeckt und ab diesem Zeitpunkt werden ohne dementsprechende Leistung diese Detailplanungen gewinnbringend weiterverrechnet.

Die Durchsicht der Gebührenfeststellung bzw. der Honorarnoten ergaben folgende Mängel:

- * Die Honorarermittlung des Fremdplaners basiert auf Nettoherstellungskosten in Höhe von S 21,157.000,-. In der Endabrechnung wurde das Fremdplanungshonorar hingegen mit Nettoherstellungskosten von S 21,357.048,32 berechnet, d.h. daß die Grundlage der Honorarermittlung des Fremdplaners um rd. S 200.000,- zu niedrig ist.

Unverständlich ist in diesem Zusammenhang der Umstand, daß dem Förderungsgeber in der Endabrechnung höhere Planungskosten für die Fremdplanung in Höhe von rd. S 7.500,- bekanntgegeben wurden als tatsächlich bezahlt wurden.

- * Da, wie bereits ausgeführt, der 20%ige GWS-Anteil bei der Fremdplanung in der Endabrechnung nicht aufscheint, wurde für diesen Teil der sonst bei Eigenplanungen gewährte Nachlaß in Höhe von 20 % nicht kostenmindernd berücksichtigt und in weiterer Folge ungerechtfertigterweise noch 20 % Umsatzsteuer für diesen Kostenanteil verrechnet. Die diesbezüglich zu Unrecht in Rechnung gestellten Planungskosten betragen rd. S 72.000,-.

* Desweiteren wurde bei dem in der Endabrechnung deklarierten Eigenplanungsanteil (32 % der Gesamtplanung) fälschlicherweise eine 10 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Hiefür sind rd. S 34.000,- von der Endabrechnung abzuziehen.

Insgesamt sind somit bei den Planungskosten rd. S 113.500,- dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Durch die Reduzierung der Planungskosten ergeben sich auch geringere Bauverwaltungskosten von rd. S 3.400,-.

Abschließend kann zu den Planungskosten festgestellt werden, daß der Wohnbauträger, nachdem er mit diesen Mängeln konfrontiert worden ist, diese sofort beseitigt hat.

1.6 Einhaltung der Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 hinsichtlich der Vergabe von Leistungen

Der § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 schreibt hinsichtlich der Vergabe von Leistungen grundsätzlich vor, daß die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden sollen.

Nur einige Vergabevorschriften finden eine spezielle Regelung in der Verordnung selbst.

Im kommenden werden daher nicht nur die konkreten Verstöße gegen die in der Durchführungsverordnung angeführten Vergaberegeln behandelt, sondern auch Abweichungen von den Bestimmungen der ÖNORMEN, vor allem der ÖNORM A 2050, A 2060 und B 2110, zumal die weitestgehende Anwendung - insbesondere der ÖNORM A 2050 - aus dem Kontrollmaßstab der Wirtschaftlichkeit geboten erscheint.

* Wahl der Vergabungsart:

Die Ausschreibungen der diversen Leistungen erfolgten, mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten, beschränkt. Die diesbezüglichen Vorgaben - Beschränkte Bewerbung, nur wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,000.000,- (ohne UST) nicht übersteigt - wurden mit Ausnahme der Zimmermannsarbeiten eingehalten.

* Eröffnung von Angeboten

Die Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben sind retrospektiv nur teilweise überprüfbar.

Zu bemängeln sind die generell fehlenden Numerierungen der Angebote und der Kuverts. Desweiteren fehlen auf den Umschlägen Tag und Stunde des Einganges sowie das eigene Eingangsverzeichnis.

Aufgrund der kurzen Eröffnungszeiten ist der Schluß zulässig, daß die im Pkt. 4.2 der ÖNORM A 2050 angeführten Tätigkeiten nicht bzw. nur ungenau durchgeführt werden.

* Zuschlagserteilung

Die Vergabe erfolgte in schriftlicher Form, jedoch überwiegend nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

In diesem Zusammenhang wird eindringlich auf die allfällig damit verbundenen Nachteile für den Auftraggeber hingewiesen.

Vor der Zuschlagserteilung wurden Preisverhandlungen geführt, einmal trotz geringer Prozentdifferenz zum nächstgereihten Bieter nur mit dem Billigstbieter, ein andermal bei großer Prozentdifferenz mit dem erst- und zweitgereihten. Eine logische Konsequenz in der Vorgangsweise ist dabei nicht zu finden.

Zur Sicherung der Nachvollziehbarkeit wird eine bessere Dokumentation des Vergabevorganges vorgeschlagen.

1.7 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

1.7.1 BAUMEISTERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: öffentlich
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 14.00 Uhr
- * eingelangte Offerte: 7
- * ausgeschiedene Offerte: 1

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Plank, Murau	13,176.648,72	13,531.320,72	0
Fa.Holweg, Murau	14,095.088,16	14,095.088,16	4,2
Fa.Gladik, Murau	14,700.315,24	14,700.315,24	8,6
Fa.Porr, Knittelfeld	14,853.360,57	14,831.820,58	9,6
Fa.Zechner, Scheifling	15,099.050,40	15,099.050,40	11,6
Fa.Ehrenreich, Stadl	15,315.673,08	15,315.673,08	13,2
Fa.TS Bau Murau	15,599.667,24	15,599.667,24	15,3

- ° Billigstbieter: Fa. Plank, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,2 %
- ° Auftragnehmer: Zweitbieter
- ° Angebotssumme: S 14,095.088,16
- ° Auftragssumme: S 13,351.217,26
- ° Zuschlagserteilung: 26.7.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990

- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
- a) ungeprüft: S 13,726.181,98
- b) geprüft: S 13,670.812,33
- c) Differenz a - b: - S 55.369,65
- ° davon Zusatzleistungen: S 201.140,59
- ° davon Regieleistungen: S 26.997,95
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 379.502,09

Bei der Angebotseröffnung und nach rechnerischer Prüfung der Angebote war die Fa. Plank aus Murau mit einer Angebotssumme von S 13,531.320,72 Billigstbieter.

Laut einem Aktenvermerk des Wohnbauträgers vom 13.3.1990 teilte die Firma mit, daß sie überraschend Billigstbieter wurde. Mit einem Mitarbeiterstand von 6 - 7 Leuten sei sie allein nicht in der Lage, den Auftrag zu übernehmen. In Zusammenarbeit mit der Fa. Bogensperger aus Tamsweg (Subunternehmer) wäre sie jedoch in der Lage, den Auftrag durchzuführen.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurde auf diesem Aktenvermerk folgende Ergänzung vorgenommen: "Lt. Tel. vom 29.3.1990 wird Fa. Plank ein Rücktrittsschreiben verfassen."

Dieses telefonisch angekündigte Rücktrittsschreiben traf am 30.3.1990 beim Wohnbauträger mit folgendem Wortlaut ein:

"Da ich bei der Angebotseröffnung am 7.3.1990 überraschend Billigstbieter war, teile ich mit, daß ich mein Angebot nicht aufrecht erhalten kann, da ich den Teilfertigstellungstermin in der Ausschreibung übersehen habe."

Dieser Rücktritt innerhalb der Zuschlagsfrist wurde vom Wohnbauträger, ohne Sanktionen gegen die Firma in die Wege zu leiten, akzeptiert.

Der Wohnbauträger teilte zu diesem Vergabevorgang folgendes mit:

"Aufgrund der Angebotseröffnung vom 7.3.1990 stellte sich heraus, daß die Fa. Plank Billigstbieter war.

Im Zuge der rechnerischen und technischen Überprüfung stellte sich allerdings heraus, daß es sich bei der Fa. Plank in Murau um eine äußerst kleine Firma mit 2 bis 3 Arbeitskräften ohne Baugeräte handelt, welche zuvor bereits einmal im Ausgleich war.

In diesem Zusammenhang trat das Unternehmen an die GWS mit dem Ersuchen heran, den Auftrag aufgrund der eben angesprochenen, zu geringen Leistungsfähigkeit an ein Salzburger Subunternehmen weiterzugeben. Dies wurde von der GWS mit dem Hinweis auf die Vorbemerkungen einerseits, und andererseits - da es sich um kein steirisches Unternehmen handelte, welches als Subunternehmen vorgesehen war - abgelehnt. Die Fa. Plank erklärte hierauf mit Schreiben vom 29.3.1990 ihren Rücktritt vom Anbot.

Ein Ausscheiden des Angebotes erübrigte sich aus diesem Grund.

Der Zweitbieter (Fa. Holweg aus Murau) gewährte auf seine Angebotssumme einen 2%-igen Nachlaß mit Schreiben vom 2.4.1990 und wurde somit unabhängig vom Rücktritt der Fa. Plank Billigstbieter mit einer Preisdifferenz von S 200.000,- gegenüber der Fa. Plank.

Es entstand somit kein Schaden für die zukünftigen Wohnungseigentümer, sodaß von Konsequenzen gegenüber der Fa. Plank abgesehen werden konnte."

Diese Rechtfertigungen bzw. Aussagen können seitens des Landesrechnungshofes nicht unwidersprochen bleiben.

Es stimmt, daß der Zweitbieter einen Nachlaß von 2 % gewährte. Dieser Nachlaß reichte jedoch nicht - entgegen der Aussage der GWS - aus, um Billigstbieter zu werden, da die Differenz zwischen den erst- und zweitgereihten Bietern 4,2 % betrug. Nach dem 2%igen Nachlaß lautet die Angebotssumme der Fa. Holweg S 13,813.186,40; d.s. S 281.865,68 über dem Billigstbieter.

Die Ansicht, daß die Fa. Holweg nach Gewährung eines 2%igen Nachlasses Billigstbieter war, dürfte auf einem Irrtum beruhen. Die Angebotssumme in Höhe von S 13,303.526,22, die von der GWS zur Bildung ihrer Meinung herangezogen wurde, beinhaltet nicht nur den 2%igen Nachlaß sondern auch Einsparungs- bzw. Änderungsmaßnahmen.

Auf Basis des Angebotes wäre bei gleichen Voraussetzungen eine Preisdifferenz zwischen den Firmen Plank und Holweg von rd. S 282.000,- gegeben gewesen.

Wie die GWS in ihrer Stellungnahme ausführte, stellte sich bei der fachlichen Prüfung der Angebote heraus, daß die Firma Plank weder die personellen noch geräte-technischen Voraussetzungen besaß. Aus diesem Grund hätte die GWS das Angebot dieser Firma ausscheiden müssen.

In diesem Zusammenhang wird noch erwähnt, daß es zum Zeitpunkt des Ausschreibungs- und Vergabevorganges die sogenannte "Ortsansässigkeitsklausel", d.h. die Bevorzugung ortsansässiger bzw. steirischer Bieter nicht mehr gegeben hat und auch bei der ausführenden Baufirma (Holweg) sowie bei anderen Gewerken Subunternehmer von der GWS genehmigt wurden.

Der Auftrag wurde mit Schreiben vom 26. Juli 1990 - offizieller Baubeginn 25. Juni 1990 - nach erfolgten Einsparungsmaßnahmen zu einem Pauschale von S 13,351.217,26 vergeben. Von diesem Pauschale waren unvorhersehbare Positionen, wie z.B. Felsabbruch, Stahl usw. ausgenommen.

Die Leistungsgruppe 13 "Außenanlagen" war jedoch im Pauschale enthalten. Entgegen dem Auftrag wurden die Außenanlagen nach Aufmaß abgerechnet.

Die GWS nahm hierzu wie folgte Stellung:

"Die Außenanlagen waren ursprünglich in v.e. Pauschalauftrag Baumeister enthalten. In der Einreichplanung war nur ein Zugang und keine Zufahrt geplant. Anlässlich einer IG-Sitzung am 24.5.1991 wurde von den Wohnungswerbern der Wunsch an uns herangetragen, eine Zufahrtsstraße zu den Häusern B und C zu errichten. Dieser Vorschlag wurde angenommen und der Gehweg so weit verbreitert, daß eine Zufahrt für PKW, Möbeltransporte u.dgl. möglich ist.

Gegenüber der ursprünglichen Planung mußte die Situierung der Wäschehängen aufgrund der Hanglage geändert werden (siehe Einreichplan Nr. 5 vom 15.9.1989 bzw. Werkplan Nr. 22 vom 19.11.1991). Zusätzlich wurden in diesem Zusammenhang Außenstufenanlagen erforderlich, der Gehsteig wurde im Bereich des Hauses A verlängert.

Die ausgeschriebene Stärke des Frostkoffers mit 25 cm für die ursprüngliche Zufahrt und der Parkplätze war nicht ausreichend und mußte auf 50 cm erhöht werden.

Durch v.e. Änderungen kam es zu einer wesentlichen Änderung der Pauschalauftragsbasis und wurde daher mit der Baufirma vereinbart, diese Arbeiten anhand der vorliegenden Einheitspreise nach tatsächlichem Aufmaß abzurechnen."

Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, daß die Planung für die Außenanlagen - zum Zeitpunkt der Vergabe - für eine Pauschalvergabe nicht ausgereift war, sodaß diese wie auch die anderen unvorhersehbaren Leistungen nicht in den Pauschalauftrag hätten inkludiert werden dürfen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung - soweit nachvollziehbar - wurde mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt, sodaß keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und zu verrechnenden Leistungen vorliegen.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden etliche Mängel beim Außenputz (Risse, Gebäudetrennfugen), bei den Kellerestrichen sowie bei Stahlbetonarbeiten (Kellerdecke, Säulen usw.) festgestellt, die dem Wohnbauträger mitgeteilt wurden und die im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden soll.

1.7.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

1.7.2.1 STEINMETZARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 14.40 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 5
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Egger, Murau	328.993,20	328.993,20	0
Fa.Pirstner, Frohnleiten	346.104,--	346.104,--	5,2
Fa.Wieser, Zeltweg	348.392,40	348.392,40	5,9
Fa.Grein, Graz	366.337,20	366.337,20	11,4
Fa.Mayr, Knittelfeld	382.923,60	382.923,60	16,4

- ° Billigstbieter: Fa. Egger, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 328.993,20
- ° Auftragssumme: S 322.413,34
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 350.952,96
 - b) geprüft: S 367.750,90
 - c) Differenz a - b: + S 16.797,94

- ° davon Zusatzleistungen: S 54.802,80
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 8.919,-

Die Ausschreibungsunterlagen für die Angebote bestehen aus 19 Seiten Vorbemerkungen und 6 Seiten Leistungspositionen. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Vorbemerkungen, die sich noch dazu teilweise wiederholen, zu umfangreich sind. Die Vorbemerkungen können sich auf allgemeine Angaben und auf Abweichungen von den jeweils geltenden ÖNORMEN beschränken.

Die Zuschlagsfrist betrug 6 Monate ab Angebotstermin und lief daher am 7. September 1990 ab.

Das Auftragsschreiben des Wohnbauträgers trägt das Datum vom 17. September 1990, d.h. daß die Zuschlagsfrist bei Auftragserteilung bereits überschritten war. Das Vertragsverhältnis kam daher erst mit der Erklärung des Auftragnehmers, daß er den Auftrag annimmt, zustande.

Hinsichtlich der Preisart nach Pkt. 1.6 der ÖNORM A 2050 ist folgendes zu bemerken:

Gemäß Pkt. 8 der Ausschreibungsunterlagen gelten die im Leistungsverzeichnis angebotenen Einheits-, Pauschal- und Regiepreise als Festpreise.

Den allgemeinen Angaben zum Bauvorhaben (Seite 7 der Ausschreibungsunterlagen) ist diesbezüglich weiters zu entnehmen, daß der Auftraggeber den in der gegenständlichen Ausschreibung beschriebenen Leistungsumfang in Pauschale vergeben wird und daß alle daraus resultierenden Mehr- und Minderkosten, eventuelle Risikofaktoren und dgl. bei der Preisbildung zu berücksichtigen und in die Einheitspreise einzurechnen sind.

Das Auftragschreiben enthält keine weiteren Angaben hinsichtlich der Preisart; abgerechnet wurde zu Festpreisen und nach Aufmaß, inklusive Anerkennung von Nachtragsleistungen, also nicht zu Pauschalpreisen.

Aufgrund der Angebotsbedingungen war aber nach Ansicht des Landesrechnungshofes eindeutig eine Pauschalvergabe zu Festpreisen vorgesehen. Das Abgehen von dieser Pauschalvergabe wurde vom Wohnbauträger (Telefonat am 8.11.1993 mit Ing. Glawar) damit begründet, daß nie an eine Pauschalvergabe gedacht war, da diese ausdrücklich im Auftragschreiben hätte angeführt werden müssen.

Diese Aussage wird schon allein durch die Bedingungen des Auftragschreiben widerlegt. Erstens enthält das Auftragschreiben (überhaupt) keine Aussage über die Preisart und zweitens wird im Punkt "Vertragsbestandteile" darauf hingewiesen, daß das überprüfte Angebot mit den allgemeinen Vertragsbedingungen und dem Leistungsverzeichnis außer dem Auftragschreiben Vertragsgrundlage ist. Damit ist der in den allgemeinen Angaben zum Bauvorhaben angeführte Hinweis, daß in Pauschale vergeben wird, wohl eindeutig und unbestritten.

Vollständigkeitshalber wird erwähnt, daß die eine Voraussetzung für eine Pauschalvergabe, nämlich die genaue Kenntnis der Art und Güte der Leistung zum Ausschreibungszeitpunkt zwar gegeben war, die Mengenerfassung und Leistungserfassung jedoch zu ungenau waren. Ein Vergleich der ausgeschriebenen Massen und Positionen mit den abgerechneten ergab eine Preisdifferenz von rd. S 16.000,-, d.s. 5 % der Angebotssumme.

Weiters wurde bei der Leistungserfassung auf die Antritt- bzw. Randplatten und auf den Aufpreis für die Elektroschachtdeckel vergessen. Diese Leistungen haben einen pekuniären Wert von rd. S 55.000, d.s. 17 % der Angebotssumme.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte auf objektiver Basis, da einerseits zu Unrecht verrechnete Massen reduziert, andererseits ausgeführte aber in der Schlußrechnung nicht verrechnete Leistungen, wie z.B. Pos. 02.02.05 "Randleisten" in Höhe von ca.S 19.000,- hinzugerechnet wurden.

Beanstandet wird hingegen, daß bei der Prüfung der Schlußrechnung auf den im Zuge der Preisverhandlungen (Schreiben der Fa. Egger vom 26.3.1990) erzielten Nachlaß in Höhe von 2 %, vergessen wurde. Der diesbezügliche, dem Bauvorhaben gutzuschreibende Betrag lautet S 6.129,18.

In diesem Zusammenhang ist noch erwähnenswert, daß im Schreiben der Fa. Egger vom 26.3.1990 von einem 2%igen Skonto die Rede ist, welcher im Auftragsschreiben in einen Nachlaß abgeändert wurde. Der Unterschied zwischen Skonto und Nachlaß kann wohl als bekannt vorausgesetzt werden, weshalb sich die Kritik des Landesrechnungshofes auf zu wenig Sorgfalt beschränkt. Künftig wird mehr Professionalität erwartet.

Des weiteren mußte festgestellt werden, daß anstelle der ausgeschriebenen Blockstufen Plattenstufen - laut Detailplanung wären Keilstufen auszuschreiben gewesen - ausgeführt wurden. Auch wurden bei den Podesten statt des ausgeschriebenen Terrazzoplattenbelages (25/25/2) bei den An- und Austritten Antrittplatten z.B. (140/52/4) - ausgeführt. Für diese Zusatzleistung

liegt ein "Nachtragsangebot" vor, datiert mit 2.10.1991, eingelangt am 1. April 1992, d.h. nach der Schlußrechnungslegung vor. Die Dicke der Antrittplatten ist in diesem nicht angegeben.

Hiezu sagt der Pkt. 2.2 der Besonderen Bestimmungen der Angebotsunterlagen nachstehendes aus:

"Alle mündlichen und zusätzlichen Aufträge oder Abreden sowie Abänderungen des Vertrages, des Bauentwurfes, des Leistungsverzeichnisses, des angebotenen Materials sowie Preisänderungen nach Auftragsnahme können nur vom zuständigen Bauleiter der GWS in schriftlicher Form, mit Zustimmung der Geschäftsführung erfolgen. Der Auftragnehmer nimmt zu Kenntnis, daß die örtliche Bauaufsicht der GWS im Ausnahmefall berechtigt ist, Zusatzaufträge, im Einzelfall bis max. S 25.000,- an Ort und Stelle zu erteilen. Hierüber ist jedoch sofort schriftlich die Geschäftsführung der GWS in Kenntnis zu setzen und die Zusatzmaßnahmen zu begründen.

Geschieht dies nicht binnen 3 Tagen, so trägt der Auftragnehmer das volle Risiko hinsichtlich Ausführung, Haftung und Bezahlung.

Aufgrund der vorgefundenen Unterlagen ist ersichtlich, daß die vorgenommenen Abänderungen ohne schriftliche Zustimmung durch die Geschäftsführung erfolgten.

Die GWS-Geschäftsführung wurde damit konfrontiert und hat dazu wie folgt Stellung bezogen:

- "a) Ursprünglich waren lt. Ausschreibung Blockstufen vorgesehen. Nachdem sich zwischenzeitig aufgrund der Erfahrungen und Vorgaben der Bauphysik gezeigt hat, daß eine Ausführung mit Keilstufen und getrennten Stiegenlaufplatten schall- und ausführungstechnisch weniger Probleme bereitet, wurde mit der ausführenden Firma Egger eine Ausführungsänderung mit Tritt- und Setzplatten vereinbart.

Da die Ausführung zumindest gleichwertig ist, und zwar die Ausführung mit Tritt- und Setzplatten vom Materialanteil günstiger, vom Arbeitsanteil jedoch wesentlich höher ist, wurde eine Preisgleichheit festgestellt und vereinbart.

- b) Aufgrund der Detailplanung der Spindeln mußten in Abänderung zur Ausschreibung An- und Austrittsplatten 4 cm stark statt Plattenbelag ausgeführt werden.

Der M²-Preis für diese Platten wurde mit Preisen des BV Teufenbach-Löckerstadl verglichen. Bei diesem BV ergibt sich für die Antrittsstufe einschl. Trittschalldämmung und Estrich ein Preis von S 2.600,--/m². Unter Abzug der Kosten für Trittschalldämmung und Estrich ergibt sich ein M²-Preis entsprechend dem Nachtrag von Murau IV in Höhe von S 2.200,--, - 2 % Nachlaß = S 2.175,60/m².

- c) Bei der Überprüfung der Endabrechnung wurde der Nachlaß von 2 % irrtümlicherweise nicht in Abrechnung gebracht. Aufgrund des Hinweises im Zuge der Rechnungshofprüfung wurde dieser nachträglich gegenüber der Fa. Egger geltend gemacht und wird in die Parteienendabrechnung aufgenommen, sodaß die Wohnungseigentümer in keinem Fall belastet werden."

1.7.2.2 BODENBELÄGE

A. PVC- und Textile Fußböden

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 15.00 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Ebner, Unzmarkt	229.660,80	229.660,80	0
Fa.Stolz, Murau	271.801,20	271.801,20	18,3
Fa.Thiele, Murau	288.166,80	288.166,80	25,5
Fa.Gaishüttner, Knittelfeld	375.206,40	375.206,40	63,3

- ° Billigstbieter: Fa. Ebner, Unzmarkt
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 18,3 %
- ° Auftragnehmer: Zweitbieter (Fa. Stolz)
- ° Angebotssumme: S 271.801,20
- ° Auftragssumme: S 258.211,14
- ° Zuschlagserteilung: 8.10.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 196.712,44
 - b) geprüft: S 185.601,43
 - c) Differenz a - b: - S 11.111,01

- ° davon Zusatzleistungen: S 0
- ° davon Regieleistungen: S 1.971,06
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 4.881,-

Der Billigstbieter, die Firma Eber, Unzmarkt, teilte mit Schreiben vom 25.9.1990 mit, daß sie aufgrund der langen Preisgarantie und der sehr günstigen Kalkulation des Angebotes den Auftrag nicht übernehmen kann. Daraufhin wurde mit dem Zweitbieter, der Firma Stolz, Murau, preisverhandelt und nach Erzielung eines Nachlasses in Höhe von 5 % dieser der Auftrag erteilt.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest, daß dem Billigstbieter der Auftrag erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist (7.9.1990) mit Schreiben vom 17.9.1990 erteilt worden war. Die Firma war dadurch gemäß ÖNORM A 2050 nicht mehr an ihr Angebot gebunden, zumal die laut Angabe der GWS vor Ablauf der Zuschlagsfrist erteilte mündliche Information über die beabsichtigte Auftragserteilung nicht maßgebend ist. Der Rücktritt der Firma ohne Konsequenzen war nur deshalb möglich, da die GWS es verabsäumt hatte, innerhalb der Zuschlagsfrist (6 Monate) den Auftrag zu erteilen. Bei einem Rücktritt innerhalb der Frist hätte die GWS Schritte gegen die Firma Ebner wegen des ungerechtfertigten Rücktritts vom Angebot unternehmen können.

Aufgrund der Preisgestaltung des beauftragten Zweitbieters - trotz Berücksichtigung des 5%igen Nachlasses - entstand bei den abgerechneten Leistungspositionen für die Bewohner ein finanzieller Nachteil in Höhe von S 24.694,61. Dieser Schaden muß nach Ansicht des Landesrechnungshofes vom Wohnbauträger getragen werden.

Bei der Schlußbesprechung hat der Vertreter der Bauvereinigung die entsprechende Berücksichtigung dieses Betrages bei der Parteienendabrechnung zugesagt.

Bezüglich der Vergabe (keine Pauschalvergabe) gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Auffallend ist der große Unterschied zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. minus S 73.000,-; d.s. ca. 28 % des Auftrages.

Die Ursache hierfür sind die Sonderwünsche der Bewohner. Anstelle der vorgesehenen Textil- bzw. PVC-Bodenbelägen wollten viele einen Klebparkettboden z.B. im Kinder- oder Schlafzimmer.

Die Überprüfung der abgerechneten Leistungen und Massen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

B. KLEBEPARKETTBODEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 15.10 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 3
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
D = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Sico Intarsia, Graz	253.524,-	253.524,-	0
Fa.Stolz, Murau	280.932,-	280.932,-	10,8
Fa.Weizer Parkett, Weiz	300.803,-	300.802,80	18,6

- ° Billigstbieter: Fa. Sico Intarsia, Graz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 10,8 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Auftragssumme: S 248.453,52
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 310.702,88
 - b) geprüft: S 301.946,-
 - c) Differenz a - b: - S 8.756,88
- ° davon Zusatzleistungen: S 0
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 8.170,-

Der Billigstbieter, die Fa. Sico Intarsia, erhielt nach Gewährung eines 2%igen Nachlasses den Auftrag. Obwohl die Auftragserteilung nach der Zuschlagsfrist erfolgte, nahm die Firma den Auftrag an. Die Ursache der Überschreitung der Auftragssumme um S 54.000,-, d.s. rd. 22 %, sind die Sonderwünsche der Bewohner. Unklar ist die Rechnungslegung der Fa. Sico Intarsia. Dieser ist zu entnehmen, daß neben Klebeparkettböden auch Teppich- und PVC-Böden verlegt wurden. Tatsache ist jedoch, daß die Firma nur Klebeparkettböden ausgeführt hat. Unter diesen Positionen wurden die Kosten der Grundausstattung der vorgesehenen Bodenbeläge (Teppich und PVC) abgerechnet. Die Mehrkosten für den Klebeparkett wurden mit den Bewohnern direkt verrechnet. Eine klare und für alle - nicht nur für Insider - verständliche Textierung der Leistungspositionen wäre sinnvoll.

Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Die Überprüfung der Schlußrechnung ergab keine Differenzen.

Anerkennenswert ist die Objektivität des Prüfers, der sowohl Mehr- als auch Minderverrechnungen des Auftragnehmers korrigiert hat.

Die Überprüfung der Sonderwünsche ergab, daß die Firma diese korrekt und gemäß den Angebotsbedingungen abwickelte.

1.7.2.3 FLIESENLEGERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 14.50 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 5
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
c = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Aschbacher,Murau	358.821,60	358.821,60	0
Fa.Lieb Bau,Weiz	367.794,--	367.794,--	2,5
Fa.Kaiser,Frojach	384.181,20	384.181,20	7,1
Fa.Krenn,Judenburg	450.602,40	450.602,40	25,6
Fa.Oberlassnig, Knittelfeld	460.075,20	460.075,20	28,2

- ° Billigstbieter: Fa. Aschbacher, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,5 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 358.821,60
- ° Auftragssumme: S 351.645,17
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 370.812,93
 - b) geprüft: S 344.260,19
 - c) Differenz a - b: - S 26.552,74

Hinsichtlich Zuschlagserteilung und Vergabe (keine Pauschalvergabe) - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

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

Bezüglich der Sonderwünsche ist zu bemerken, daß diese zwischen den Wohnungswerbern und der Firma, ohne daß die Bauaufsicht sich damit befaßte, abgerechnet wurden. Da es bei dieser Abrechnungsmethode immer wieder zu "Überzahlungen" kommt, wird dem Wohnbauträger geraten, den Wohnungswerbern - auch wenn er hiezu nicht verpflichtet ist - bei der Abwicklung von Sonderwünschen behilflich zu sein, damit diese auf Preisbasis Hauptangebot abgewickelt werden. Die Hilfeleistung kann von der Bekanntgabe der Einheitspreise des Angebotes der entsprechenden Positionen bis hin zur Prüfung der Sonderwunschnrechnungen durch die örtliche Bauaufsicht gehen.

Bei der Schlußbesprechung deponierte der Vertreter der Bauvereinigung, daß diese "Hilfestellung" wohl angeboten, aber nicht oft in Anspruch genommen wird.

Bei der stichprobenweisen Prüfung der Sonderwünsche wurde auch beim gegenständlichen Bauvorhaben "Überzahlungen" vorgefunden.

So verrechnete die Firma z.B. einen Aufpreis für die Wandverfliesung von der ausgeschriebenen Verfliesungshöhe - Bad = 1,65 m und WC = 1,15 m - bis zur Deckenunterkante in Höhe von S 50,-.

Laut ÖNORM B 2207 wäre bis zu einer Höhe von 2,10 m kein Aufpreis und ab dieser ein Zuschlag von 5 % auf den Lohnanteil, d.s. S 9,50 und einen Aufpreis von S 15,-/m für eine färbige Silicon-Verfugung zu verrechnen gewesen, obwohl diese laut Positionsbeschreibung farblich auf die Einrichtungsgegenstände abzustimmen war.

Gemäß den Vorbemerkungen Pkt. 01.0003 hat sich der Auftragnehmer verpflichtet, bei Erweiterungen des Arbeitsumfanges diese Arbeiten zum Angebotspreis durchzuführen, dies jedoch im Vertragsverhältnis Firma - Wohnungseigentümer" nicht eingehalten.

1.7.2.4 ZIMMERMANN SARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 14.10 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 3
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
- C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Lieb Bau,Weiz	2,937.303,--	2,937.303,--	0
Fa.Holweg,Murau	3,076.107,26	3,076.107,26	4,7
Fa.Hirner,Oberwölz	3,171.914,40	3,171.914,40	8,0

- ° Billigstbieter: Fa. Lieb Bau, Weiz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 2,937.303,-
- ° Auftragssumme: S 2,723.728,31
- ° Zuschlagserteilung: 27.8.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 3,006.300,03
 - b) geprüft: S 2,787.427,10
 - c) Differenz a - b: - S 218.872,93
- ° davon Zusatzleistungen: S 28.748,50
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 73.132,31

Bezüglich der Art der Vergabe der Zimmermannsleistungen ist auszuführen, daß der Gesamtwert der Leistung die in der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 im § 1 (3) und (4) angeführten Wertgrenzen für eine beschränkte Ausschreibung (zwei Mill. Schilling) überschritten hat. Die beschränkte Ausschreibung steht daher im krassen Widerspruch zur Durchführungsverordnung.

Dazu liegt folgende Stellungnahme vor:

"Die Zimmermannsarbeiten wurden aufgrund unserer Kostenschätzung von netto unter S 2,0 Mill. nur beschränkt, entsprechend der Vergabeverordnung, ausgeschrieben. 5 Firmen wurden dazu eingeladen, jedoch nur 3 Angebote abgegeben. Um Kosten einzusparen wurden vereinfachte Schalungen von der Bestbieterfirma vorgeschlagen, und eine Reduktion von S 55.821,- erzielt.

Nachdem aufgrund der Differenz zwischen Erst- und Zweitbieter von 4 % ein Bestbietersturz auszu-schließen war, wurde von einer Anfrage beim Zweitbieter Abstand genommen. Der Umstand, daß trotz Einsparungen und Preisverhandlung die Nettosumme von S 2,0 Mill. überschritten wurde, die eine öffentliche Ausschreibung erforderlich macht, wurde übersehen."

Der Wohnbauträger wird daher aufgefordert, die Wertgrenzen für die Art der Vergabe genauestens einzuhalten.

Zur Ermittlung des Billigstbieters wurde zunächst mit den erst- und zweitgereihten Bietern zulässigerweise preisverhandelt. Durch diese Verhandlungen schmolz die Differenz zwischen den beiden Bietern von 4,7 % auf 1,5 %. In weiterer Folge wurde nurmehr mit dem Angebotbilligstbieter über Einsparungsmaßnahmen weiter

verhandelt. In logischer Konsequenz hätte die GWS auch den Zweitbieter die Möglichkeit geben müssen, die vorgesehenen Einsparungsmaßnahmen anbieten bzw. Vorschläge unterbreiten zu können.

Der in der Vergabebegründung angeführte Grund für den fehlenden Preisvergleich zwischen den Bietern - die Einsparungsgrundlage war das Variantenangebot der Fa. Lieb Bau - ist nicht korrekt, da es sich in Wahrheit um kein Variantenangebot handelt: die Fa. Lieb Bau hat lediglich auf Wunsch der GWS den Leistungsumfang bzw. die beschriebenen Leistungen abgeändert und die daraus resultierenden neuen Einheitspreise bekanntgegeben.

In diesem Zusammenhang von einem Variantenangebot zu sprechen, entbehrt jeglicher fachlichen Grundlage.

Auch der Zweitbieter war sicherlich in der Lage, die neuen Einheitspreise aufgrund der geänderten Leistungsbeschreibungen zu errechnen und auszuführen. Allein die Tatsache, daß der Auftragnehmer einen Teil der Zimmermannsarbeiten an den Zweitbieter als Subunternehmer mit Einverständnis der GWS vergeben hat, ist Beweis genug. Auf dieser Basis wäre ein objektiver Preisvergleich und die daraus folgende korrekte Vergabe möglich gewesen.

Die von der GWS gewählte Vorgangsweise ist jedenfalls unbefriedigend und entspricht nicht den Grundsätzen des fairen Wettbewerbs.

Die Zimmermannsarbeiten wurden innerhalb der Zuschlagsfrist zu einem "Pauschal festpreis", wie es im Auftragschreiben heißt, vergeben, nachdem die Firma die ausgeschriebenen Leistungen und Massen überprüft und eine Massengarantie abgegeben hat.

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausschreibungsmassen ergab, daß diese für eine Pauschalvergabe hinlänglich genau erfaßt wurden.

Bei der örtlichen Besichtigung mußte festgestellt werden, daß bei 2 Gespärren im Haus Fernersiedlung 19 die Verbindung im Firstbereich derart auseinanderklafft, daß bei größerer Schneelast Schäden entstehen können. Auch bei den beiden anderen Häusern ist die Verwindung der Sparren so stark, daß die Nagelverbindungen der Firstzargen auseinandergehen.

Desweiteren weist der Fußsparren des Vordaches beim Haus Fernersiedlung 19 äußerst starke Risse und Verwindungen auf, so daß die Verschraubungen bereits ausreißen.

Diese Mängel wurden dem Wohnbauträger unverzüglich mitgeteilt, der die ausführende Firma mit Schreiben vom 26.11.1993 beauftragt hat, die aufgezeigten Mängel raschest zu beheben.

1.7.2.5 SPENGLERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 14.30 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl.UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Steinbauer, Judenburg	161.185,74	161.185,74	0
Fa.Längauer, Judenburg	198.590,40	198.590,40	23,2
Fa.F.Zeiringer, Scheifling	295.669,20	295.669,20	83,4
Fa.J.Zeiringer, Oberwölz	298.862,40	298.862,40	85,3

- ° Billigstbieter: Fa. Steinbauer, Judenburg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 161.185,74
- ° Auftragssumme: S 157.962,02
- ° Zuschlagserteilung: 10.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 278.737,66
 - b) geprüft: S 278.365,94
 - c) Differenz a - b: - S 371,72

- ° davon Zusatzleistungen: S 42.587,66
- ° davon Regieleistungen: S 4.315,44
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 7.957,96

Am Angebotsergebnis ist aufzeigenswert, daß der Gesamtpreisunterschied zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern überdurchschnittlich groß ist.

Die vor Auftragsvergabe geführten Preisverhandlungen mit den erst- und zweitgereihten Bietern ergaben folgende Nachlässe:

Fa. Steinbauer	2 %
Fa. Längauer	20 %

Durch den großen Nachlaß der Fa. Längauer im Ausmaß von 20 % verringerte sich die Differenz zum erstgereihten Bieter auf 0,6 %. Bei solchen Nachlässen ist die Seriosität der Kalkulation in Frage gestellt.

Zu bemängeln ist, daß die schriftliche Zuschlagserteilung wiederum erst nach Ablauf der mit 6 Monaten festgesetzten Zuschlagsfrist erfolgte.

Auffallend ist desweiteren der große Unterschied zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von rd. S 120.000,-, d.h. daß sich das Auftragsvolumen nahezu verdoppelte.

Die Ursachen liegen in einer mangelhaften Leistungserfassung und ungenauen Massenberechnung.

Die durch Offert belegte Hauptzusatzleistung betraf das Liefern und Versetzen von Dunstrohrein Fassungen, die auszuschreiben vergessen wurden. Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Die Schlußrechnungsmassen wurden nach einem Aufmaß aufgestellt.

Eine genaue Prüfung der in den Aufmaßskizzen angeführten Abmessungen konnte durch den Landesrechnungshof nicht erfolgen.

Die Überprüfung der Massenberechnung, die auf Basis dieser Aufmaßskizzen erstellt wurde, ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

1.7.2.6 DACHDECKERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 14.20 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
- C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Längauer, Judenburg	306.913,20	306.913,20	0
Fa.Strohmeyer, Knittelfeld	320.040,--	320.040,--	4,3
Fa.Fleischmann & Petschnig, Neumarkt	373.812,24	373.812,24	21,8
Fa.Lieb Bau, Weiz	398.124,--	398.124,--	29,7

- ° Billigstbieter: Fa. Längauer, Judenburg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 306.913,20
- ° Auftragssumme: S 299.240,36
- ° Zuschlagserteilung: 11.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 374.582,15
 - b) geprüft: S 362.953,08
 - c) Differenz a - b: - S 11.629,07

- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 10.500,--

Auch bei den Dachdeckerarbeiten gibt es große Preisunterschiede zwischen den einzelnen Angeboten.

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, daß in diesem Fall nur mit dem Billigstbieter preisverhandelt wurde, während bei anderen Gewerken auch mit dem Zweitbieter Preisverhandlungen geführt wurden. Eine diesbezügliche schriftliche Begründung liegt nicht vor.

Die Zuschlagserteilung erfolgte auch hier nach Ablauf der Zuschlagsfrist. Nennenswert ist auch die überdurchschnittlich große Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. S 64.000,-- d.s. ca. 21 % des Auftragsvolumens.

Auch bei diesem Gewerke liegt der Grund in einer ungenauen Massenberechnung und nicht vollständigen Leistungserfassung.

So wurden z.B. die Abluftmengen laut ÖNORM B 2219 bei der Berechnung des Entlüftungsquerschnittes nicht entsprechend berücksichtigt. Dies führte zu einer Nachtragsleistung. Um den notwendigen Entlüftungsquerschnitt zu erreichen, wäre fast die doppelte Anzahl an Entlüftungssteinen erforderlich gewesen (Mehrpreis S 37.000,--). Von der Firma wurde alternativ eine durchgehende Firstentlüftung angeboten und auch ausgeführt, die lediglich Mehrkosten in Höhe von rd. S 13.000,-- verursachte.

Auch waren in der Ausschreibung die für den Kaminkehrer erforderlichen Dachausstiegsfenster nicht enthalten (Mehrkosten von rd. S 7.000,--).

Desweiteren schrieb die GWS für eine Gesamtdachfläche von ca. 1.100 m² lediglich 450 Stück Schneehaken aus, dies entspricht einer Stückzahl von 0,4/m². Bei einer Dachneigung von 30 Grad ist als Minimalbedarf 2 Stück pro Quadratmeter erforderlich. Die diesbezüglichen Mehrkosten betragen rd. S 33.000,--.

Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Die Schlußrechnungsmassen wurden nach einem Aufmaß errechnet.

Wie bereits bei den Spenglerarbeiten ausgeführt, erfolgte keine Kontrolle der in den Aufmaßskizzen angeführten Maße durch den Landesrechnungshof.

Die Überprüfung der Abrechnungsmassen auf Basis der Aufmaßskizzen ergab keine Mängel.

1.7.2.7 TISCHLERARBEITEN - TÜREN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 15.20 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Zirngast,Leibnitz	818.376,--	818.376,--	0
Fa.Stolz,Murau	909.666,--	909.666,--	11,2
Fa.Zöscher,Graz	1,091.880,--	1,091.880,--	33,4
Fa.Gruber,Niederwölz	1,128.318,--	1,128.318,--	37,9

- ° Billigstbieter: Fa. Zirngast, Leibnitz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 11,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 818.376,--
- ° Auftragssumme: S 776.580,--
- ° Zuschlagserteilung: 11.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 774.192,--
 - b) geprüft: S 775.056,--
 - c) Differenz a - b: + S 864,--

- ° davon Zusatzleistungen: S 1.440,--
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 20.925,--

Bei dieser Ausschreibung bestehen zwischen den einzelnen Bietern ebenfalls bemerkenswerte Preisunterschiede. Vor Auftragsvergabe wurde die Position 020104 "Wohnungsinnesschiebetürblatt" aus dem Angebot herausgenommen. Anstelle dieser 9 Schiebetüren erfolgte eine Mengenänderung bei der Position 020102A01 "Wohnungsinnentürelemente". Die Einsparung beträgt rd. S 42.000,-. Die Zuschlagserteilung erfolgte nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Bei der Ausführung kam es zu Terminverschiebungen. Außerdem beantragte die ausführende Firma eine Abänderung des ausgeschriebenen Türproduktes (KUNEX anstelle DANA-Türen).

Seitens der GWS-Bauaufsicht wurde die Fa. Zirngast mit FAX vom 3.10.1991 aufgefordert, ein Gutachten - im besonderen für die Wohnungseingangstüren (DANA, Marke "Asyl 37") - hinsichtlich der Gleichwertigkeit der Produkte zu liefern. Weiters wurde der Firma mit Schreiben vom 11.10.1991 mitgeteilt, daß aufgrund der Terminverzögerungen, die in der Ausschreibung festgelegte Pönalstrafe zur Anwendung gelangt.

Hiezu wird festgestellt, daß bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen kein Gutachten hinsichtlich Gleichwertigkeit vorgefunden und laut Schlussrechnung auch kein Pönale abgezogen wurde. Letztlich ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Tür (DANA oder KUNEX) tatsächlich eingekauft wurde.

Bei der örtlichen Besichtigung konnte festgestellt werden, daß im Treppenhaus jedes Wort, das im Vorraum der jeweiligen Wohnung in Zimmerlautstärke gesprochen wird, zu verstehen ist.

Das laut Ausschreibung geforderte Schalldämmmaß von mindestens 33 dB muß daher angezweifelt werden. Eine schalltechnische Überprüfung wäre daher sinnvoll und zweckmäßig.

Bei der Schlußbesprechung wurde von den Vertretern der Bauvereinigung diesbezüglich mitgeteilt, daß ein Gutachten der Rechtsabteilung 14 die Schallschutzqualität bestätigt hat. Die mangelnde Schallschutzwirkung könnte auf eine mangelhafte Montage der Türen zurückzuführen sein. Es wurde daher eine Beseitigung dieser Mängel in die Wege geleitet.

Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

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

1.7.2.8 TISCHLERARBEITEN - FENSTER

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 15.30 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
- C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Zöscher,Graz	1,519.572,--	1,519.572,--	0
Fa.Zirngast,Leibnitz	1,575.630,--	1,575.630,--	3,7
Fa.Gruber,Niederwölz	1,695.344,40	1,695.344,40	11,6
Fa.Stolz,Murau	1,764.342,--	1,764.342,--	16,1

- ° Billigstbieter: Fa. Zöscher, Graz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,519.572,--
- ° Auftragssumme: S 1,253.992,32
- ° Zuschlagserteilung: 11.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,237.935,22
 - b) geprüft: S 1,235.556,17
 - c) Differenz a - b: - S 2.379,05

- ° davon Zusatzleistungen: S 7.996,80
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 35.793,-

Die beträchtliche Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme in Höhe von rd. S 266.000,-- ist auf einen bei Preisverhandlungen erzielten Nachlaß von 2 % und auf Einsparungsmaßnahmen - Entfall von Holz-sprossenkreuzen - zurückzuführen.

Zu den Preisverhandlungen ist festzustellen, daß auch bei diesem Gewerke nur mit dem Billigstbieter verhandelt wurde. Diese Vorgangsweise entbehrt jeder Logik, zumal einerseits bei anderen Vergaben auch mit dem Zweitbieter preisverhandelt wurde und andererseits die Preisdifferenz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter nach den Einsparungsmaßnahmen nur mehr 0,3 % betrug.

Mit größter Wahrscheinlichkeit wäre durch das Verhandeln mit beiden Bietern ein besserer Gesamtpreis möglich gewesen.

Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte korrekt.

1.7.2.9 SCHLOSSERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 15.40 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl.UST)

LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Gladnik,Murau	205.359,60	205.359,60	0
Fa.Pressler, Knittelfeld	254.102,40	254.102,40	23,7
Fa.Brandstätter, Frohnleiten	274.938,--	274.938,--	33,9
Fa.Heidenbauer, Bruck	316.656,--	316.656,--	54,2

- ° Billigstbieter: Fa. Gladnik, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 205.359,60
- ° Auftragssumme: S 184.911,60
- ° Zuschlagserteilung: 23.8.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 215.320,20
 - b) geprüft: S 215.530,80
 - c) Differenz a - b: + S 210,60

- ° davon Zusatzleistungen: S 7.428,--
- ° davon Regieleistungen: S 4.425,60
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 5.569,--

Am Angebotsergebnis ist die große Differenz zwischen den erst- und zweitgereihten und den restlichen Bietern bemerkenswert.

Vor Vergabe der Schlosserarbeiten wurde aus Einsparungsgründen die geplante Ausführung der Stiegen- und Brüstungsgeländer (Handgriff aus Holz) aus dem Leistungsverzeichnis herausgenommen. Die dadurch erreichte Reduzierung der Angebotssumme beträgt S 20.448,-.

Bei diesem Gewerke erfolgte die Vergabe vor Ablauf der Zuschlagsfrist.

Bezüglich der Vergabe - Pauschale zu Festpreisen - gelten die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten".

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

Beim Stiegegeländer wird die Ausführung der Geländersteherrosetten bemängelt, da der Innendurchmesser der Rosette um ca. 3 mm größer als der Steherdurchmesser ist, sodaß die Rosette hin- und herschlängelt. Eine genauere Anpassung der Rosetten an den Steherdurchmesser bzw. eine Befestigung mit z.B. dauerelastischen Kitt wäre sinnvoll gewesen.

1.7.2.10 GLASERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 15.30 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 5
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Prebio, Murau	271.592,41	271.592,41	0
Fa.Gruber, Bruck	316.274,40	316.274,40	16,5
Fa.Temmel, Graz	329.826,--	329.826,--	21,1
Fa.Zöschner, Graz	372.396,--	372.396,--	37,1
Fa.Meisl, Graz	404.706,84	404.706,84	49,0

- ° Billigstbieter: Fa. Prebio, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 16,5 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 271.592,41
- ° Auftragssumme: S 271.592,41
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen u. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 278.971,31
 - b) geprüft: S 237.360,85
 - c) Differenz a - b: - S 41.610,46

- ° davon Zusatzleistungen: S 0
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Skonti: S 7.058,50

Auch bei diesem Angebotsergebnis sind die beträchtlichen Differenzen zwischen den einzelnen Angeboten erwähnenswert.

Die Vergabe der Glaserarbeiten erfolgte wiederum nach Ablauf der Zuschlagsfrist. Die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten" hinsichtlich "Pauschale zu Festpreisen" gelten auch für diesen Gewerke.

Die Prüfung der verrechneten Schlußrechnungsmassen erfolgte sehr genau und gewissenhaft.

1.7.2.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990, 16.00 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 3
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Moshammer, Murau	298.642,--	298.132,80	0
Fa.Thiele, Murau	301.490,40	301.514,40	1,1
Fa.Schnedl, Krakaudorf	362.004,03	362.024,10	21,4

- ° Billigstbieter: Fa. Moshammer, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,1 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 298.132,80
- ° Auftragssumme: S 227.275,01
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 249.575,07
 - b) geprüft: S 241.246,69
 - c) Differenz a - b: - S 8.328,38

- ° davon Zusatzleistungen: S 11,397,89
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 6.834,--

Vor Vergabe der Malerleistungen wurde trotz des knappen Angebotsergebnisses - Differenz zum Zweitbieter 1,1 % - laut Vergabungsbegründung nur mit dem Billigstbieter (Fa. Moshammer) verhandelt. Dieser gewährte einen Nachlaß von 3 %. Aus Kostengründen waren vor Vergabe noch Einsparungen (Deckbeschichtungen von verzinkten Stahl und Voranstrich mit Kalkmilch) notwendig. Dadurch kam es zu einem Bieterreihungssturz. Jetzt war die Fa. Thiele Billigstbieter. Mit dem nunmehrigen Billigstbieter wurden laut Vergabebegründung keine Preisverhandlungen geführt, sondern lediglich abschließende Verhandlungen mit der Fa. Moshammer. Diese Vorgangsweise ist wie bereits bei anderen Gewerken schon aufgezeigt, inkonsequent und zeigt kein besonderes Verhandlungsgeschick, denn wenn schon Preisverhandlungen geführt werden, dann sollen diese ein bestmögliches Ergebnis erbringen.

Die Schlußrechnungsprüfung durch die Bauaufsicht erfolgte sehr gewissenhaft. Da die Massenaufstellung der Firma teilweise unprüfbar war, wurde diese in detaillierter Form durch den Prüfer aufgestellt.

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine Beanstandungen.

1.7.2.12 JALOUSIEN

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 16.20 Uhr
- * eingeladene Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

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

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa. Planegger, Graz	175.650,--	175.650,--	0
Fa. Stolz, Murau	178.590,--	178.590,--	1,7
Fa. Hella, Judenburg	199.378,80	199.378,80	13,5
Fa. Marchl, Graz	204.534,--	204.534,--	16,4

- ° Billigstbieter: Fa. Planegger, Graz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 175.650,--
- ° Auftragssumme: S 93.414,96
- ° Zuschlagserteilung: 17.9.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 91.317,36
 - b) geprüft S 86.510,57
 - c) Differenz a - b: - S 4.806,79

- ° davon Zusatzleistungen: S 0
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 2.085,01

Auffallend ist der große Unterschied zwischen Angebots- und Auftragssumme. Der Hauptgrund liegt in den Einsparungsmaßnahmen. So wurde auf Jalousien bei Abstell-, WC- und Balkonfenster verzichtet.

Durch diese Leistungsreduzierung kam es auch hier zu einem Bieterreihungssturz. Die Firma Stolz war nun Billigstbieter. Daraufhin wurde mit der Fa. Planegger preisverhandelt. Diese gewährte einen Nachlaß im Ausmaß von 8 %, sodaß sie wiederum (knapp) Billigstbieter wurde. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, daß auch mit der Fa. Stolz Preisverhandlungen geführt wurden.

Auch hier ist daher festzustellen, daß inkonsequenterweise keine Preisverhandlungen mit dem zweitgereihten Bieter geführt wurden.

Die Vergabe erfolgte ebenfalls erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist und es gelten auch die Ausführungen unter Pkt. 1.7.2.1 "Steinmetzarbeiten" hinsichtlich "Pauschale zu Festpreisen".

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen erfolgte genau; die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen verrechneten und zu verrechnenden Massen.

1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

1.8.1 Übereinstimmung Einreich- und Ausführungsplanung sowie Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann trotz einzelner größerer Abweichungen insgesamt als gut angesehen werden. Verbesserungswürdig erscheint dem Landesrechnungshof die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung.

1.8.2 Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile liegt insgesamt über dem Durchschnitt.

Vom Landesrechnungshof wurden nachstehende Mängel festgestellt und dem Bauträger mitgeteilt:

- * Horizontale und vertikale Putzrisse an der Fassade
- * Optische Mängel bei den Sichtbetonflächen (Krätzen, Rostflecken, Abplatzungen und Schälungsstöße)
- * Unsachgemäße Blechverkleidungen von horizontalen Hölzern im Bereich der Holzfassaden
- * Durchnässung bei Dachwohnung im Lüftungskanalbereich, (Wohnung 6, Haus 17)
- * Wandputzrisse in diversen Wohnungen bzw. bei Kaminen im Kellerbereich
- * Mangelhafte dauerelastische Fugen bei den Terrazzoböden im Stiegenhaus

- * Estrichrisse im Fahrradabstellraum (Haus 19) und Trockenraum (Haus 21)
- * Beträchtliche Mängel bei den Gebäudetrennfugen
- * Die Montage von Holzfensterbänken wird aufgrund der geringeren Lebensdauer als nicht zweckmäßig angesehen. Desweiteren ist die senkrechte Verschraubung der Holzfensterbänke keine technisch einwandfreie Lösung. Auch der Anschluß der vertikalen Fensterverkleidungen aus Holz mit den Fensterbänken ist nicht einwandfrei ausgebildet (Hirnholz dauernd der Nässe ausgesetzt).
- * Der Deckel des Elektroschachtes im Untergeschoß des Hauses 19 reicht unter die Terrazzosockelleisten, sodaß es beim Öffnen zu Schwierigkeiten kommen kann.
- * Bei zwei Gespärren im Haus 19 klafft die Firstverbindung auseinander. Auch beim Haus 17 sind solche Verdrehungen der Sparren feststellbar.
- * Nach Ansicht des Landesrechnungshofes erreichen die Wohnungseingangstüren nicht das ausgeschriebene Schalldämmmaß.
- * Parkettboden im Bereich Alu-Abschlußschiene (Bad, Wohnung 5, Haus 17) trotz Reklamation noch immer kaputt.
- * Risse bei Vorsatzschalen (Wohnung 5, Haus 17)

1.8.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten, Skonti

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 24 Monaten wurde um rund 6 Monate unterschritten, wobei bemerkt wird, daß die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer großzügig bemessen ist.

Die in der Förderungszusicherung angeführten Baukosten (S 29,832.000,-- inkl. UST) wurden geringfügig unterschritten (S 29,750.277,24 inkl. UST). Die für die Vorlage der Endabrechnung in den Förderungsrichtlinien mit längstens einem Jahr nach Rechtskraft der Benützungsbewilligung vorgegebene Frist wurde knapp überschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf S 656.505,70 und wurden dem Baukonto gutgeschrieben. Die Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber nachzukommen, wurde damit vom Wohnbauträger u.a. auch in diesem Punkt konsequent entsprochen.

1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht (GWS)

Die vom Bauträger ausgeübte örtliche Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien bewertet:

- * Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsauflagen
- * Qualität der Ausführung
- * Einhaltung der Baufristen
- * Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie der Prüfungen auf Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- * Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Die einschlägigen Vorgaben der Steiermärkischen Bauordnung wurden - nachdem die Einreichplanung der Schutzräume abgeändert worden ist - eingehalten.

Die im Detail unter dem Prüfpunkt 1.8.2 dargelegte Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt über dem Durchschnitt.

Nicht einzusehen ist, daß diverse Mängel nicht vor Wohnungsübergabe beseitigt wurden, wie z.B. Mängel bei Parkettböden; Wohnungsinnentüren, die sich nicht oder nur schwer schließen lassen; schadhafte dauerelastische Ver fugungen im Bade wannenbereich, Fliesenschäden usw.

Vor Ende der Gewährleistungsfrist ist aufgrund der vorgefundenen Ausführungsmängel eine ordnungsgemäße Mängelaufnahme und Beseitigung erforderlich.

Bezüglich der Baufristen ist zu bemerken, daß für einige wichtige Bauetappen zwar schriftliche Bautermine vorliegen, die jedoch keinen Anspruch erheben können, als Bauzeitplan zu fungieren.

Dem Wohnbauträger wird daher geraten, künftig der Bauzeitplanung mehr Augenmerk zu schenken und sowohl generelle als auch detaillierte Bauzeitpläne für alle Gewerke nach dem Stand der Technik (EDV) zu erstellen, die den laufenden Änderungen, die während der Bauzeit immer wieder vorkommen, anzupassen sind, sodaß bei Vollendung des Bauwerkes ein Soll-Istvergleich vorgenommen werden kann. Bei Pönalforderungen können diese Bauzeitpläne von unschätzbaren Wert sein.

Hinsichtlich der Massen- und Schlußrechnungsprüfung ist zu bemerken, daß diese korrekt und mit angemessener Genauigkeit erfolgten.

Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch weist einige Mängel auf, wie z.B.:

- * kein Bezug zu den Angebotspositionen
- * Temperaturangaben - vor allem im Winter - fehlen teilweise
- * keine Angaben über Güte- und Funktionsprüfungen mit Ausnahme der Dichtheitsprüfung der Kamine
- * keine Mängleintragungen bzw. über besondere Vorkommnisse (ein Bau ohne Vorkommnisse ist wohl Utopie)

Der Landesrechnungshof legt größten Wert auf eine genaue Führung des Bautagebuches, da dieses das gesamte Baugeschehen zu dokumentieren hat.

Die Bautagebücher sind in Verbund mit den Bauzeitplänen bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von besonderer Bedeutung.

Während der 73 Wochen dauernden Bautätigkeit besuchte die örtliche Bauaufsicht insgesamt 65 mal die Baustelle. Diese Frequenz wird als ausreichend angesehen, wobei zu bemerken ist, daß sich die Baustellenbesuche hauptsächlich auf die kritischen Bauphasen konzentrieren sollen.

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

1.9 HAUSTECHNIK

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

Die Prüfung umfaßt die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Sanitärinstallations-, der Elektroinstallationsarbeiten (inkl. Elektroheizungsanlage), weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

1.9.1 Planung

Sämtliche haustechnischen Planungen wurden Sonderfachleuten (Technische Büros) übertragen.

Die Planung umfaßte jeweils Vorentwurf, Entwurf, Leistungsverzeichnis, Projektspläne sowie die technische Prüfung der Angebote. Den Fachplanern oblagen auch die Abnahme der Rohinstallation, die Endabnahme der betriebsfertigen Anlage sowie die Aufmaß- und Rechnungsprüfung.

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

Im einzelnen wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten sowie der Elektroheizungsanlage ein Honorar in der Höhe von 3 %, für die Bauüberwachung und Abrechnung ein Honorar in der Höhe von 1 % der "Nettobestbieteranbotssumme" vereinbart.

Für die Projektierung der Sanitärinstallationsarbeiten wurde ein Honorar in der Höhe von 4 %, für die Bauaufsicht und Abrechnung ein Honorar in der Höhe von 1,5 %, ebenfalls der "Nettobestbieteranbotssumme" vereinbart.

Die Werklieferungsverträge mit den jeweiligen haustechnischen Planern wurden aufgrund der bei der Wohnbauvereinigung in Verwendung stehenden "Standardverträge für haustechnische Anlagen" (d.i. der jeweilige "Schlußbrief für Projektierung" - Ausgabe Juni 1989 -) erstellt.

In diesen Werklieferungsverträgen über die Projektierung heißt es u.a.:

"Gebührenermittlung":

"Als Basis für die einzelnen Honorarermittlungen gelten die Nettoanbotssummen des jeweiligen Bestbieters."

Es heißt weiters unter "Zahlungsbedingungen":

"Als Basis für die Endabrechnung wird die Nettoauftragssumme herangezogen."

Der Landesrechnungshof hält kritisch fest, daß somit die Basis für die Ermittlung der Honorare nicht eindeutig fixiert ist. Es sind außerdem weitere Zahlungsbedingungen sowie die Bedingungen für die Vergütung der Nebenkosten (Baustellenvisiten außerhalb des Grazer Stadtbereichs) ebenfalls unklar und mißverständlich formuliert.

Bei einer Besprechung am 21. April 1994 mit dem Leiter der Planungsvorbereitungsabteilung der Wohnbauvereinigung konnte der Landesrechnungshof feststellen, daß ein Großteil der oben angeführten Mängel in den Planungsverträgen bereits von der Wohnbauvereinigung selbst erkannt wurde und in Verträgen neueren Datums nicht mehr aufscheint. Weitere, eher als geringfügig anzusehende Kritikpunkte hat die Wohnbauvereinigung zum Anlaß genommen, ihre Vertragstexte nochmals zu überarbeiten. Dies kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

In Summe gesehen weist die Endabrechnung der Wohnbauvereinigung in der "Gesamtgebührenfeststellung Punkt 4. Sonderfachleute", einen Betrag von S 159.818,89 zuzügl. USt. S 31.963,78, d.s. S 191.782,67 (inkl. aller Nebenkosten) auf.

Tatsächlich wurden jedoch an die Planer S 136.657,59 (inkl.USt.), das sind um S 55.125,08 weniger, überwiesen, an Skonti wurden S 1.934,66 einbehalten.

Diese Skonti sind jedoch in der "Skontoaufstellung" des gegenständlichen Bauvorhabens nicht enthalten. Die Bauvereinigung hat eine diesbezügliche Korrektur in der Endabrechnung zugesagt.

Diese Differenz (S 55.125,08) zwischen der vorliegenden Endabrechnung vom 5.4.1993 und den tatsächlichen Überweisungen ergibt sich daraus, daß in der Endabrechnung nur die gemäß Werkvertrag vereinbarten Kosten für Planung und Bauaufsicht (Nettoauftragssumme mit dem entsprechenden Prozentsatz zuzügl. 3 % Nebenkostenpauschale) und nicht die tatsächlichen Überweisungen (inklusive Nebenkosten - Fahrtspesen) dargestellt wurden.

Im gegenständlichen Fall fehlt einerseits bei der Darstellung der Kosten für die Elektroplanung die gemäß Nebenkostenvereinbarung angefallenen vier Baustellenbesuche mit S 11.424,-- (zuzügl. USt.), andererseits liegt für die Sanitärplanung erst eine erste Teilrechnung vor (noch offen sind bzw. noch nicht in Rechnung gestellt wurden 50 % Honorar für die Planung sowie weiters das gesamte Honorar für Bauüberwachung zuzüglich Nebenkostenpauschale zuzüglich Baustellenbesuche). Nach Rücksprache mit der Wohnbauvereinigung sowie dem betroffenen Planer kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß es offenbar durch die vorerwähnten unklar formulierten Planungsverträge zu unterschiedlicher Auffassung über die Rechnungslegungsmöglichkeit gekommen ist.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung eine Überarbeitung der Endabrechnung in diesem Punkt zugesagt hat.

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

Die Gestaltung der Ausschreibungstexte selbst entsprechen dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Kritik muß bei der Textierung sowohl der Sanitärinstallationsarbeiten als auch bei den Elektro- und Elektroheizungsinstallationsarbeiten insofern geäußert werden, als wiederum bei vielen ausgeschriebenen Produkten (wie z.B. E-Herde, Elektroheizgeräte, Leuchten, Unterputzbausteinlüfter etc.) namentlich bestimmte Fabrikate vorgeschrieben waren, so daß den Bietern keine freie Wahl des Fabrikates ohne Legung eines "freien Alternativenbotes" möglich war. Insbesondere wurden bei der Textierung und Fabrikatsvorgabe bei den E-Herden bzw. bei den Elektroheizgeräten ausländische Produkte vorgeschrieben, obwohl inländische Erzeugnisse (steirische Erzeugnisse bei den Elektroheizgeräten) in zumindest gleicher Qualität erhältlich gewesen wären, aber nicht angeboten werden konnten.

Nach Rücksprache mit den Planern erklärten diese dem Landesrechnungshof, daß dies ausdrücklicher Wunsch der damaligen Geschäftsführung gewesen sei. Die Vorgangsweise des bindenden Vorschreibens von bestimmten Fabrikaten ohne zwingenden Grund muß im Hinblick auf den Grundsatz des freien Wettbewerbs kritisiert werden, vor allem deshalb, als dieser Sachverhalt bereits im Rechnungshofbericht LRH 24 Qu 1-83/34 vom 31. Oktober 1983, Seite 167 ff, beanstandet wurde.

Demgegenüber kann festgehalten werden, daß die zwischenzeitlich neu installierte Geschäftsführung (Frühjahr 1991) diese wettbewerbsbeeinträchtigende Vorgangsweise des Vorschreibens von bestimmten Fabrikaten von sich aus erkannt und grundsätzlich abgeschafft hat.

Dies ist insofern auch angebracht, als nunmehr die ÖNORM A 2050 (NEU) im Punkt 2.1.3 (2.2.2.1) diesbezüglich genaue Richtlinien vorgibt, die die namentliche Anführung bestimmter Fabrikate nur in begründeten Ausnahmefällen und auch nur dann mit dem Zusatz "oder gleichwertiger Art" zuläßt.

1.9.2 Ausschreibung und Vergabe

Im wesentlichen treffen auch für die Haustechnik die bereits unter Punkt 1.6 angeführten allgemeinen (formellen) Feststellungen zur Ausschreibung und Angebotsbehandlung zu.

Sanitärinstallationsarbeiten

- * Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Angebotsabgabetermin: 7.3.1990; 16.40 Uhr
- * eingeladene Bieter: 6
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. Ust.)

LEGENDE:

A = Bieterfirma, B = Angebotsbetrag ungeprüft,
C = Angebotsbetrag geprüft, D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.ARGE Zeiringer/ Schneider, Murau	2,093.402,40	2,093.402,40	0
Fa.Krobath, Graz	2,140.843,20	2,140.843,20	2,6
Fa.Stiegler, Judenburg	2,152.029,60	2,152.029,60	2,8
Fa.Schlapschi, Zeltweg	2,163.120,--	2,163.119,40	3,3

Um eine Kosteneinsparung zu erreichen, wurden verschiedene Positionen vor Auftragsvergabe aus dem Leistungsverzeichnis herausgenommen. Demnach ergeben sich folgende Angebote:

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.ARGE Zeiringer/ Schneider, Murau		1,980.024,--	0
Fa.Krobath, Graz		2,021.406,--	2,1
Fa.Schlapschi, Zeltweg		2,028.066,54	2,4
Fa.Stiegler, Judenburg		2,035.820,40	2,8

Die vorgenommenen Einsparungen bedingen keinen Bestbietersturz.

- ° Billigstbieter: Fa.ARGE Zeiringer/Schneider, Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,1 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Auftragssumme: S 1,980.024,--
- ° Zuschlagserteilung: 3.10.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,914.140,92
 - b) geprüft: S 1,749.082,20
 - c) Differenz a - b: - S 165.058,72
- ° davon Zusatzleistungen: S 2.721,60
- ° davon Regieleistungen: S 0
- ° Kostenerhöhungen: S 0
- ° Skonti: S 49.942,24

Elektroinstallationsarbeiten inkl. Elektroheizung

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Murer, Murau	2,038.752,12	ausgeschieden	---
Stadtwerke Murau	2,166.639,72	2,137.837,32	0
Fa.Winter, Knittelfeld	2,421.290,88	2,389.734,88	11,8
Fa.Gruber, St.Nikolai	2,622.043,38	2,582.839,38	20,8

Unter Berücksichtigung eines nachträglich gewährten 5-%igen Nachlasses der Stadtwerke Murau und Berücksichtigung weiterer Einsparungen bei allen Anbietern (Herausnahme einiger Positionen) ergibt sich nachstehendes durchgerechnetes Angebotsergebnis:

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Stadtwerke Murau		1,924.760,40	0
Fa.Winter, Knittelfeld		2.264.641,68	17,6
Fa.Gruber, St.Nikolai		2,498.049,78	29,8

- ° Billigstbieter: Stadtwerke Murau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 17,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Auftragssumme: S 1,924.760,40
- ° Zuschlagserteilung: 28.8.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 7.9.1990
- ° Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 2,026.315,63
 - b) geprüft: S 1,899.714,53
 - c) Differenz a - b: - S 126.601,10
 - ° davon Zusatzleistungen: S 7.042,92
 - ° davon Regieleistungen: S 12.555,27
 - ° Kostenerhöhungen: S 0
 - ° Skonti: S 21.777,--

Zu den Ausschreibungen selbst stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen (S 2,000.000,-- ohne USt.) gemäß Vergaberichtlinien zwar eingehalten wurden, jedoch die Angebotsergebnisse der billigstbietenden Firmen sowohl für die Sanitär- als auch für die Elektroinstallationsarbeiten mit je rd. 2,1 Mio.S (inkl. USt.) relativ nahe den Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen liegen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt auch hier, künftig bei Bauvorhaben, bei denen die Leistungen die Wertgrenzen von beschränkten Ausschreibungen überschreiten könnten, jedenfalls öffentlich auszuschreiben.

Zu den Vergaben wird festgehalten, daß die Zuschlagserteilung für die Sanitärinstallationsarbeiten knapp vier Wochen nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte. Von der Wohnbauvereinigung wurde dies so begründet, daß es bezüglich der abzugebenden Massengarantie der ausführenden Firma, sowie der nötigen Einsparungsmaßnahmen ursprünglich zu Auffassungsdifferenzen zwischen der Wohnbauvereinigung und der ausführenden Firma gekommen ist und die Aufklärung zeitlich nicht früher erfolgen konnte. Ein ausführlicher Schriftverkehr darüber ist tatsächlich den Akten zu entnehmen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, sich künftig bei Fällen, die eine zeitaufwendige Kontrolle des Projektes erfordern, von den anbietenden Firmen rechtzeitig eine schriftliche Einverständniserklärung zur Verlängerung der Zuschlagsfrist geben zu lassen.

Zu den Vergaben selbst ist positiv festzustellen, daß fachtechnische Prüfungen aller haustechnischen Professionistenleistungen von den Planern durchgeführt wurden. Umfangreiche Prüfberichte sowie ausführliche Einheitspreisauflistungen über die getätigten Einsparungen, welche vor der Vergabe erfolgten, sind den Akten zu entnehmen und nachvollziehbar. Die vorgenommenen Einsparungen sind aus den Auflistungen ersichtlich und bedingen keinen Bestbietersturz.

Geringfügige Kritik ist bei der Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten anzumerken. Hier wurde vergessen, die elektrischen Badheizlüfter im Leistungsverzeichnis

mitauszuschreiben. Im Zuge der abzugebenden Massengarantie wurde jedoch dieser Mangel erkannt und vor Vergabe von der später beauftragten Firma ein Nachtragsangebot über diese 21 Stück Badheizlüfter eingeholt. Der im Nachtragsangebot angeführte Preis beinhaltet einen ca. 15 %igen Nachlaß auf die damals gültige Bruttopreisliste. Im Gegensatz dazu beträgt jedoch ein vergleichbarer Nachlaß im ursprünglichen Hauptanbot (Elektrodirektheizgeräte - Paneelheizkörper) im Durchschnitt 35 %.

Die Elektroschnellheizer, Type WSH 223 de luxe, wurden wie folgt offeriert:

Lohn	S	100,--		
Sonstiges	S	<u>1.080,--</u>		
21 Stück, E.P.	S	1.180,--	P.P.	S 24.780,--

In der Bruttopreisliste des Herstellers vom 1.7.1989 wird dieser Heizkörper mit S 1.270,-- ausgewiesen.

Ein Nachtragsanbot auf Preisbasis Hauptanbot, hätte eine Einsparung in der Höhe von S 5.355,-- (zuzügl. USt.) bewirkt. Die nicht erfolgte Korrektur dieses Nachtragsangebotes hinsichtlich Preisbasis Hauptanbot muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

1.9.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

Vorweg kann festgehalten werden, daß die Tätigkeit der Bauaufsicht hinsichtlich der Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung durchwegs positiv gesehen werden kann. Ausführungspläne und ausreichende Aufmaßlisten sind vorhanden und nachvollziehbar. Insbesondere die Abnahme der Sanitärinstallationsarbeiten zeugt von Professionalität des überprüfenden technischen Büros. So wird z.B. die Rohinstallationsabnahme unter Verwendung von vorbereiteten "Checklisten" (Beilage 1) durchgeführt. Bei Verwendung solcher Checklisten und konsequentem Durchgehen aller dort angeführten Einzelprüfungen ist ein Übersehen von Ausführungsmängeln faktisch ausgeschlossen. Diese Methode kann vom Landesrechnungshof als beispielhaft hervorgehoben werden.

Generell ist festzuhalten, daß sowohl die Elektroinstallations- als auch die Sanitärinstallationsarbeiten, bis auf eine Ausnahme, durchwegs den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt wurden.

Diese Ausnahme betrifft die Abluftanlage bei den Sanitärinstallationsarbeiten. Bei der Überprüfung des Aufmaßes und der Ausführung der Sanitärinstallationsarbeiten mußte der Landesrechnungshof Ende November 1993 sowie im Jänner 1994 feststellen, daß die Iso-

lierung der Abluftrohre im Dachgeschoß an vielen Stellen komplett durchfeuchtet war (Isolierung der Abluftrohre mit Tellwolle, ummantelt mit Aluminiumfolie). Durch Wassereintritt hat sich, klimatisch bedingt, in der Isolierung Eis gebildet, an wärmeren Sonnentagen ist das Eis geschmolzen und als Tauwasser in weiterer Folge auf den Fußboden des Dachgeschoßes aufgetroffen. Dieses Tau- und Schmelzwasser ist teilweise entlang der Abluftstränge in die darunter liegende Wohnung eingetreten. Dieser Mangel wurde vom Landesrechnungshof unverzüglich der Wohnbauvereinigung und dem die Sanitärinstallationsarbeiten überwachenden technischen Büro gemeldet, worauf der Schaden prompt behoben wurde (Fertigstellungsmeldung vom 22.3.1994, Beilage 2).

Die rasche Erledigung dieses ursprünglich nicht erkennbaren Ausführungsmangels durch Bauüberwachung, Wohnbauvereinigung und ausführende Firma im Rahmen der Gewährleistung ist positiv hervorzuheben.

Die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten, inklusive Elektroheizung, ergab (geringfügigen) Anlaß zu Kritik in folgenden Punkten:

- * Pläne über Fundamente der sowie Blitzschutzanlage waren ursprünglich den Akten nicht zu entnehmen. Diese Pläne wurden jedoch sofort nach Aufforderung durch den Landesrechnungshof nachgeliefert.

* In der Schlußrechnung der Elektroinstallationsarbeiten wurden als "Zusatzleistung" Preiserhöhungen für Elektroinstallationsrohre, "bedingt durch Vorschriftenänderungen" in der Höhe von rd. S 7.000,-- (inkl. USt.) geltend gemacht. Dieser Betrag wurde von der Bauleitung, sichtlich im guten Glauben, irrtümlich anerkannt. Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß gemäß Elektrotechnikgesetz bzw. Elektrotechnikverordnung eine Übergangsfrist für die Verwendung von alten Elektroinstallationsrohren eingeräumt war. Diese durften bis 31.12.1992 - also weit über die Übergabe der Wohnungen hinaus - noch verwendet werden.

Im Angebotschreiben heißt es unter Punkt 2:

"Ich erkläre, daß alle Voraussetzungen für die Übernahme der Vertragsverpflichtungen gemäß ÖNORM B 2110, Abschn. 2.3, erfüllt sind und daß ich alle für die Erbringung der Leistung notwendigen Berechtigungen besitze."

Es heißt in der ÖNORM B 2110 unter Abschnitt 2.3 weiters:

"2.3 Erklärung des Auftragnehmers:

Mit dem Abschluß des Vertrages bestätigt der Auftragnehmer, daß er die Vertragsunterlagen eingesehen hat und mit den darin enthaltenen Bestimmungen einverstanden ist; ferner, daß er durch Besichtigung der Baustelle die örtlichen Gegebenheiten und Arbeitsbedingungen festgestellt hat, und daß darauf die Preisberechnung und die Angebotserstellung beruhen. Er bestätigt ferner, daß er über alle Mittel zur Ausführung der Leistung verfügt und daß er alle Maßnahmen treffen wird, um die Stoffe, zu deren Bereitstellung er verpflichtet ist, rechtzeitig zu beschaffen."

Aufgrund dieser Angebotsbestimmungen erachtet der Landesrechnungshof ein Anerkennen der Mehrkosten für die neuen Installationsrohre als nicht für zulässig.

Hinzu kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereini-
gung in Zusammenarbeit mit dem bauüberwachenden tech-
nischen Büro die Rückforderung dieses Betrages von
der ausführenden Firma bereits eingeleitet und nach
Mitteilung bei der Schlußbesprechung auch bereits
durchgeführt hat.

Positiv kann weiters festgestellt werden, daß Sonder-
wünsche der Wohnungseigentümer bezüglich zusätzlicher
Elektroinstallationsarbeiten, durchwegs auf Preisbasis
Hauptangebot abgerechnet wurden.

Aufgrund des erwähnten Isolierungsmangels bei den Ab-
luftleitungen im Dachgeschoß, wurden etliche Dachge-
schoßwohnungen aus Gründen einer umfassenden Schadens-
erfassung hinsichtlich einer Durchnässung des Mauer-
werks im Lüftungskanalbereich besichtigt. Im Zuge der
Besichtigung der Wohnung Nr. 6 im Hause 17, wurde fest-
gestellt, daß der Elektroverteiler, welcher neben der
Wohnungseingangstür situiert ist, in wesentlich er-
weiterter Form (Sonderwunsch) ausgeführt wurde. Zu-
sätzlich wurde beim Elektroverteiler (auf Putz) ein
Telefonfernschalter (Fabrikat Zettler/Teleswitch 4)
montiert.

Solche Fernschalter ermöglichen das Ferneinschalten
von elektrotechnischen Geräten (z.B. Elektroheizungs-
anlage) mittels spezieller Telefonwählimpulse (Hand-
sender mit spezieller Impulsfolge) und finden üblicher-
weise in nicht ständig bewohnten Gebäuden oder Räumen

bzw. Zweitwohnsitzen Anwendung. In Gesprächen mit Wohnungsnachbarn entstand weiters beim Landesrechnungshof der Eindruck, daß die vorzitierte Wohnung bedingt durch die sporadische Nutzung des/der Wohnungsinhaber (-in) eher den Charakter eines Zweitwohnsitzes besitzt.

Aufgrund dieser Installation und Aussagen von Nachbarn empfiehlt der Landesrechnungshof zu überprüfen, ob diese Wohnung nicht widmungswidrig als Zweitwohnsitz verwendet wird.

Die Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) hat eine Überprüfung dieser Wohnung hinsichtlich einer widmungsgemäßen Verwendung bereits zugesagt. Eine Information über diese Überprüfung wird in der Stellungnahme zu diesem Bericht erfolgen.

1.9.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

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

Bemängelt werden muß jedoch, daß in der Rechnung 38/90 des EVU's über die Erdkabel-Hausanschlußleitungen (Beilage 3 .) auch Kosten der Verlegung eines Kabelschutzrohres (100 mm Durchmesser) für ein privates Kabel-TV-Netz enthalten sind. Kritik ist deshalb angebracht, da im Leistungsumfang der Elektroinstallationsarbeiten (Ausschreibung im März 1990) auch ein "Antennengebilde samt Antennenverstärker und zugehöriges Kabelnetz" enthalten war und auch so ausgeführt wurde. Die Materialkosten für das Kabelschutzrohr betragen S 11.000,--.

Das TV-Kabel wurde von den ans Kabel-TV angeschlossenen Mietern über sog. "Pauschalanschlußkosten" selbst finanziert.

Im gegenständlichen Fall ist das zuständige Elektroversorgungsunternehmen gleichzeitig Elektroinstallationsbetrieb und Errichter und Betreiber eines Kabelfernsehens (Kabel-TV-Betrieb).

Naturgemäß versucht der "Kabel-TV-Betrieb" sein Kabelnetz "kostengünstigst" zu errichten und ist bestrebt, das Kabelnetz im Zuge anderer Kabelverlegegrabarbeiten (EVU-Agenden) mitzuverlegen.

Der Landesrechnungshof begrüßt prinzipiell die gleichzeitige und damit kostengünstigere Form der Verlegung von Kabeln, er ist jedoch der Ansicht, daß eine solche nur unter der Prämisse der gerechten Verteilung (Zuordnung) der Kosten (auch die der Grabarbeiten) erfolgen sollte.

Nach Aussage der Bauleitung sei diese "Doppelanspeisung" (ein Großteil der Wohnungen wurden an das TV-Kabelnetz gegen gesonderte Kostenvergütung angeschlossen) der ORF-Programme darauf zurückzuführen, daß die Erdkabel-Hausanschlußleitungen vor Baubeginn verlegt wurden, da sie auch der Baustromversorgung dienten. Zum Zeitpunkt des Angebotes der Erdkabel-Hausanschlußleitungen (27.12.1989) sei die Entscheidung, ob die ORF-Programme über eine Kabelanlage oder eine eigene Antennenanlage bereitgestellt werden, noch nicht gefallen.

Bei der Beauftragung des E-Anschlusses (19.6.1990) wurde sichtlich übersehen, daß rund 3 Monate vorher eine eigene Hausantennenanlage mit den Elektroinstallationsarbeiten mitkonzipiert wurde.

Aus vorangeführten Gründen erachtet der Landesrechnungshof daher die Kosten von S 11.000,-- (zuzüglich UST.) für das TV-Kabelschutzrohr im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien als nicht förderungsfähig.

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"GWS" Gemeinnützige alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.,
Steyrergasse 5, 8010 Graz,

Prüfungsauftrag:

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhaben (Wohnanlage):

Murau IV, Fernersiedlung 17, 19 und 21

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung sowie auf Einhaltung der anzuwendenden ÖNORMEN, insbesondere der ÖNORM A 2050, deren weitestgehende Anwendung aus dem Kontrollmaßstab der Wirtschaftlichkeit geboten ist.

Prüfungsmaßstab ist weiters die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Der Landesrechnungshof überprüfte dabei stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang, die Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und Baumaterialien, die Ausführungsqualität und die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht.

Die stichprobenweise Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Das Prüfobjekt umfaßt eine aus drei aneinandergebauten Häusern mit insgesamt 21 Eigentumswohnungen bestehende Wohnhausanlage im Nordwesten von Murau.

Die Nutzflächen der Wohnungen bewegen sich zwischen rund 43 m² und 105 m². Die Gesamtbaukosten betragen rund 29,7 Mill. Schilling. Die Förderungszusicherung durch die Rechtsabteilung 11 erfolgte am 19.6.1990, die Wohnungsübergabe am 17. und 18.12.1991.

Planung:

Hiezu sei vorausschickend festgestellt, daß die geprüfte Bauvereinigung den Planern sogenannte Planungsrichtlinien vorgibt, um eine technisch einwandfreie und kostengünstige Ausführung zu erreichen. Diese Vorgangsweise kann als beispielhaft bezeichnet werden. Gleiches gilt für die ständige Mitwirkung des Wohnbauträgers während aller Planungsphasen.

Zum Planungsentwurf ist festzustellen, daß die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen grundsätzlich funktionell konzipiert sind. Als Mangel ist festzustellen, daß bei einigen WC-Räumen Fensteröffnungen fehlen, obwohl hierfür Außenwände bzw. Dachflächen vorhanden gewesen wären.

Die Einreichplanung wurde bereits auf die zukünftigen Bewohner abgestimmt und erfolgte - mit Ausnahme von Mängeln im Schutzraumbereich - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften. Hervorzuheben ist, daß die künftigen Bewohner in den Planungsprozeß sehr früh einbezogen wurden.

Bei der Schutzraumplanung wurden die "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" hinsichtlich der Anzahl der Schutzplätze und der Zahl der Schutzräume sowie der Anordnung von Notausgängen nicht eingehalten. Bemerkenswert ist, daß auch der Baubehörde diese Mängel nicht aufgefallen sind.

Die aufgezeigten Mängel wurden jedoch bei der Detailplanung beseitigt. Zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung waren ansonsten keine größeren Detailänderungen mehr notwendig.

Zu den Planungskosten ist folgendes festzustellen: Bei der Büroleistung der Architektenplanung wurden 68 % des Leistungsumfanges an Fremdplaner vergeben, die restlichen 32 % der Planungsarbeit wurde von der technischen Abteilung der Bauvereinigung erstellt.

Im Werkvertrag mit dem Planungsbüro wurde dem Auftraggeber (also der Bauvereinigung) das Recht eingeräumt, den Auftragnehmer mit 20 % Anteilen an der Gebühr zur Abdeckung der Unkosten des Auftraggebers zu belasten. Damit fließen von den 68 % Fremdvergabeanteil wiederum 20 % zum Wohnbauträger zurück.

Über Nachfrage durch den Landesrechnungshof hat die Bauvereinigung diese "Eigenleistungen" im Rahmen der Fremdleistungen näher deklariert.

Zu dieser Vorgangsweise des "versteckten" Rückflusses von Gebühren an den Wohnbauträger kann im Hinblick auf die Priorität einer offenen und klar definierten Leistungsabgrenzung als bedenklich angesehen werden. Sollte das Mißtrauen der Bauvereinigung gegenüber dem Planer so groß sein, daß eine "Aufsicht" bzw. "Mitarbeit" als notwendig angesehen wird, so sollten eben nur solche Planer mit Aufträgen betraut werden, die einer derartigen "Mithilfe" nicht bedürfen. Sollte jedoch -was angenommen wird - die Bauvereinigung von vornherein gewillt sein, gewisse Planungsarbeiten selbst zu leisten, so besteht im Rahmen der Gebührenordnung durchaus die Möglichkeit, diese Leistungen als Eigenleistung offen zu deklarieren.

Hinsichtlich der Bauphysik ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß sie Bestandteil eines Planungsauftrages (100 % Teilleistungsfaktor) ist und daher nicht gesondert honoriert werden soll, wie es ansonsten im sozialen Wohnbau gehandhabt wird. Hier muß von einem mangelnden Verhandlungsgeschick gesprochen werden.

Von einer gewissen Geschäftstüchtigkeit zeugt andererseits die Praxis der Bauvereinigung, einmal erarbeitete Detailplanungen immer wieder zu verkaufen. Diese Geschäftstüchtigkeit nützt zwar der Bauvereinigung, liegt aber zweifellos nicht im Interesse einer kostengünstigen Planung. Die Kosten dieser

Detailplanungen sind nach einigen "Verkäufen" gedeckt, ab diesem Zeitpunkt wird sie ohne entsprechende Leistung gewinnbringend weiterverrechnet. Die Durchsicht der Gebührenfeststellung bzw. der Honorarnoten ergab einige Mängel, die in Summe einen Betrag von S 113.500,-- ergaben, welcher dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Erfreulicherweise kann abschließend dazu festgestellt werden, daß der Wohnbauträger, nachdem er mit diesen Mängeln konfrontiert worden ist, diese sofort beseitigt hat.

Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

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

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

Die Wahl der Vergebungsart erfolgte mit Ausnahme der Zimmermannsarbeiten entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben in der Durchführungsverordnung. Die Zimmermannsarbeiten hätten im Hinblick auf den Wert der Leistung nicht beschränkt, sondern öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Im Bereich der Haustechnik wäre die öffentliche Ausschreibung insofern angebracht gewesen, als der Wert den Leistungen

nahe an dem entsprechenden Schwellenwert für die Zulässigkeit der beschränkten Ausschreibung (2 Mill. Schilling) herankam und nur "zufällig" darunter blieb.

Im Zusammenhang mit der Eröffnung der Angebote sind die generell fehlenden Numerierungen der Angebote und der Kuverts, die fehlenden Vermerke über Tag und Stunde des Einganges auf den Umschlägen sowie das Fehlen des eigenen Eingangsverzeichnisses zu bemängeln. Die kurzen Eröffnungszeiten lassen überdies den Schluß zu, daß die bei der Eröffnung der Angebote durchzuführenden Tätigkeiten nicht oder nur ungenau vorgenommen wurden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt ist die Tatsache, daß die Vergabe überwiegend erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte. In diesem Zusammenhang wird eindringlich auf die damit verbundenen möglichen Nachteile für den Auftraggeber hingewiesen.

Die (zulässigen) Preisverhandlungen wurden zum Teil in Fällen geführt, in denen ein erzielbarer Erfolg von vornherein nicht zu erwarten war bzw. nicht geführt, wo ein Erfolg unter Umständen möglich gewesen wäre. Zur Sicherung der Nachvollziehbarkeit wird jedenfalls eine bessere Dokumentation des Vergabevorganges vorgeschlagen.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung

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

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

kurz zusammengefaßt und auf besondere Feststellungen hingewiesen.

Baumeister

Die Ausschreibung erfolgte den Richtlinien entsprechend öffentlich.

Zur Prüfung der Angebote und zur Wahl des Angebots für den Zuschlag ist folgendes festzustellen:

Der nach dem Angebotsbetrag ermittelte Billigstbieter wurde seinen Angaben nach von diesem Umstand "überrascht": mit dem geringen Mitarbeiterstand wäre er allein nicht in der Lage, den Auftrag zu übernehmen, nur mit einem Subunternehmer könne er den Auftrag durchführen. In der weiteren Folge

langte bei der Bauvereinigung ein Rücktrittsschreiben ein, in dem die Baufirma mitteilte, das Angebot nicht aufrecht halten zu können. Dieser Rücktritt innerhalb der Zuschlagsfrist wurde von der Bauvereinigung ohne Sanktionen gegen die Firma akzeptiert.

Von der Bauvereinigung wurde zu diesem Vergabevorgang dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß sich bei der rechnerischen und technischen Überprüfung herausgestellt habe, daß der Billigstbieter die technische Leistungsfähigkeit zur Ausführung des Auftrags nicht aufgewiesen habe. Das Angebot des Billigstbieters, einen Subunternehmer aus Salzburg hinzuzuziehen, wurde demnach deshalb abgelehnt, weil es sich - wie vorgesehen - um keinen steirischen Unternehmer gehandelt habe. Ein Ausscheiden des Angebots habe sich daher erübrigt, insbesondere auch deshalb, weil der Zweitbieter nach Gewährung eines 2 %igen Nachlasses ohnehin zum Billigstbieter geworden sei.

Hiezu muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß letztere Behauptung insofern nicht stimmt, als die zweitbietende Firma erst nach Einsparungs- bzw. Änderungsmaßnahmen in Summe billiger war als der ursprüngliche Billigstbieter.

Da bei den gleichen Einsparungs- und Änderungsmaßnahmen der ursprüngliche Billigstbieter weiterhin Billigstbieter geblieben wäre, wäre diese sanktionslose Akzeptierung des Rücktrittes durch die Bauvereinigung in Wahrheit mit einem Schaden für die Wohnungseigentumswerber verbunden gewesen.

Ein vermeidbarer Schaden ist allerdings deshalb nicht entstanden, weil die Bauvereinigung bei der Prüfung der Angebote von vornherein die technische Leistungsfähigkeit der ursprünglich billigstbietenden Firma zu überprüfen gehabt hätte und bei deren Fehlen das Angebot ohnehin ausscheiden hätte müssen. Der Bauvereinigung wird daher empfohlen, in Hinkunft der Angebotsprüfung auch hinsichtlich der technischen Leistungsfähigkeit mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

Der Auftrag wurde letztlich im Pauschale vergeben. Von diesem Pauschale waren unvorhersehbare Positionen ausgenommen. Nicht ausgenommen war die Leistungsgruppe 13 "Außenanlagen", die dennoch nach Aufmaß abgerechnet wurde. Begründet wurde diese Vorgangsweise damit, daß aufgrund von Wünschen der Wohnungswerber von der ursprünglichen Einreichplanung abgegangen wurde.

Dazu ist festzustellen, daß die Planung für die Außenanlagen zum Zeitpunkt der Vergabe nicht ausgereift war, sodaß a priori eine Pauschalvergabe nicht ins Auge gefaßt hätte werden dürfen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung wurde mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt, sodaß keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen verrechneten und zu verrechnenden Leistungen vorliegen.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden vom Landesrechnungshof etliche Mängel beim Außenputz, bei den Kellerestrichen sowie bei Stahlbetonarbeiten festgestellt, die im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden müssen.

Steinmetzarbeiten

Hier ist zunächst zu bemängeln, daß die Ausschreibungsunterlagen zu umfangreich sind und auch teilweise Wiederholungen enthalten.

Es wird empfohlen, die Vorbemerkungen auf allgemeine Angaben und auf Abweichungen von den jeweils geltenden ÖNORMEN zu beschränken. Weiters wurde auch hier die Zuschlagsfrist überschritten.

In den Ausschreibungsunterlagen ist weiters festgelegt, daß der Auftrag im Pauschale vergeben wird und daß daher alle daraus resultierenden Mehr- und Minderkosten, eventuelle Risikofaktoren und dergleichen bei der Preisbildung zu berücksichtigen und in die Einheitspreise einzurechnen sind. Auch im Auftragsschreiben sind keine weiteren Angaben hinsichtlich der Preisart enthalten. Obwohl somit eindeutig im Pauschale zu vergeben gewesen wäre, wurde zu Festpreisen und nach Aufmaß abgerechnet.

Gleiches gilt im übrigen auch für die Gewerke "Klebparkettböden", "Fliesenlegearbeiten", "Spenglerarbeiten", "Dachdeckerarbeiten", "Tischlerarbeiten - Türen, Fenster", "Schlosserarbeiten", "Glaserarbeiten" und "Jalousien".

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte in objektiver Weise, bei der Prüfung der Schlußrechnung wurde aber offenbar vergessen, den bei den Preisverhandlungen erzielten Nachlaß geltend zu machen. Es ist daher dem Bauvorhaben ein Betrag von S 6.129,18 gutzuschreiben.

Eine Ausführungsänderung wurde entgegen den Bestimmungen der Angebotsunterlagen vom Bauleiter ohne ausdrücklicher Zustimmung der GWS vorgenommen. Die diesbezügliche Stellungnahme der GWS-Geschäftsführung ist im Bericht enthalten.

Bodenbeläge

Hier wirkte sich der Umstand nachteilig aus, daß die Zuschlagsfrist ungenützt verstrichen ist. Nach Ablauf der Frist, während der der Auftragnehmer an sein Angebot gebunden ist, teilte der ursprüngliche Billigstbieter mit, daß er den Auftrag nicht übernehmen kann. Dieser Rücktritt mußte ohne Konsequenzen bleiben, da nach der ÖNORM A 2050 eine Auftragsübernahme nur mehr mit ausdrücklicher Zustimmung des Bewerbers möglich ist, wenn die Zuschlagsfrist abgelaufen ist.

Daraufhin wurde der Zweitbieter beauftragt, wobei trotz Berücksichtigung eines 5 %igen Nachlasses, für die Wohnungswerber ein finanzieller Nachteil in Höhe von S 24.694,91 entstanden ist. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hat der Wohnbauträger hierfür einzustehen, was vom Vertreter der Bauvereinigung anlässlich der Schlußbesprechung auch zugesagt wurde.

Die Überprüfung der abgeleisteten Leistungen und Massen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

Klebeparkettböden

Auch diese Leistungen wurden nach Ablauf der Zuschlagsfrist in Auftrag gegeben, wobei aber in diesem Fall der Auftrag vom Bestbieter angenommen wurde.

Zu bemängeln war die Rechnungslegung des Bestbieters, der zu entnehmen war, daß neben Klebeparkettböden auch Teppich- und PVC-Böden verlegt wurden. Tatsächlich wurden allerdings nur Klebeparkettböden ausgeführt. Die Mehrkosten dieser Sonderwünsche wurden mit den Bewohnern direkt verrechnet. Als besonders aner kennenswert war die Objektivität des Prüfers zu werten, der bei der Überprüfung der Schlußrechnung sowohl Mehr- als auch Minderverrechnungen des Auftragnehmers korrigiert hat.

Fliesenlegerarbeiten

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

Nur bei der stichprobenweise Prüfung der Sonderwünsche wurden "Überzahlungen" vorgefunden. In diesem Zusammenhang wird dem Wohnbauträger nahegelegt, den zukünftigen Bewohnern bei der Abwicklung von Sonderwünschen behilflich zu sein, auch wenn er hiezu nicht verpflichtet ist. Diese Hilfestellung könnte von der Bekanntgabe der Einheitspreise des Angebots bis hin zur Prüfung der Sonderwunschnrechnungen durch die örtliche Bauaufsicht gehen. Der Vertreter der Bauvereinigung deponierte diesbezüglich bei der Schlußbesprechung, daß diese Hilfe grundsätzlich angeboten, jedoch oft nicht in Anspruch genommen wird.

Zimmermannsarbeiten

Der Gesamtwert dieser beschränkt ausgeschriebenen Leistungen betrug knapp 3 Mill. Schilling. Die Wahl der Vergabeart entspricht daher nicht den diesbezüglichen Vorschriften der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, wonach bei einem Gesamtwert der Leistungen über 2 Mill. Schilling eine öffentliche Ausschreibung zu erfolgen hat.

Zur Ermittlung des Billigstbieters wurden (zulässigerweise) Preisverhandlungen mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter durchgeführt. Die Differenz der Angebote zwischen dem Billigstbieter und dem zweitgereihten Bieter schmolz dabei von 4,7 % auf 1,5 %. In weiterer Folge aber wurde über Einsparungsmaßnahmen nur mehr mit dem Billigstbieter verhandelt, obwohl - im Hinblick auf die geringe Kostendifferenz - auch mit dem zweitgereihten Bieter über diese Einsparungsmöglichkeiten und den sich daraus möglicherweise ergebenden geringeren Kosten verhandelt hätte werden können. Man hätte im Sinne des Grundsatzes des fairen Wettbewerbes auch dem Zweitbieter die Gelegenheit geben müssen, aufgrund des geänderten Leistungsumfanges bzw. der Änderung der beschriebenen Leistungen neue Einheitspreise zu errechnen.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden vom Landesrechnungshof zwei nicht unbedenkliche Baumängel festgestellt, die im Bericht ausführlicher beschrieben sind. Der Wohnbauträger hat die ausführende Firma bereits beauftragt, die Mängel raschest zu beheben.

Spenglerarbeiten

Hier ist bemerkenswert, daß der Gesamtpreisunterschied zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern überdurchschnittlich groß ist. Preisverhandlungen, die vor der Auftragsvergabe durchgeführt wurden, erbrachten dann auch beim zweitgereihten Bieter einen Nachlaß von nicht weniger als 20 %. Bei derartigen Nachlässen muß die Seriosität der Kalkulation in Frage gestellt werden.

Die Zuschlagserteilung erfolgte auch hier nach Ablauf der festgesetzten Zuschlagsfrist.

Die Leistungserfassung und die Massenberechnung wurde mangelhaft und ungenau durchgeführt, sodaß sich ein sehr großer Unterschied zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme ergab.

Dachdeckerarbeiten

Auch hier gab es große Preisunterschiede zwischen den einzelnen Angeboten. Zum Unterschied zu anderen Gewerken wurde bei den Dachdeckerarbeiten allerdings nur mit dem Billigstbieter preisverhandelt. Begründet wurde diese Vorgangsweise nicht.

Die Zuschlagserteilung erfolgte auch hier nach Ablauf der Zuschlagsfrist. Die Massenberechnung und die Leistungserfassung erfolgten ungenau und unvollständig, sodaß ebenfalls eine überdurchschnittlich große Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme festzustellen ist.

Tischlerarbeiten - Türen

Im Ausschreibungsergebnis bestehen auch hier zwischen den einzelnen Bietern bemerkenswerte Preisunterschiede. Die Zuschlagserteilung erfolgte nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Bei der Ausführung der Leistungen kam es einerseits zu Terminverzögerungen und andererseits zu einer Abänderung des ausgeschriebenen Türprodukts. Der Wohnbauträger hat daraufhin der ausführenden Firma mitgeteilt, daß die festgelegte Pönalstrafe zur Anwendung gelangen wird und daß sie hinsichtlich der Wohnungseingangstüren ein Gutachten über die Gleichwertigkeit der Produkte verlangt.

Festgestellt muß dazu werden, daß weder die Pönalstrafe eingefordert, noch ein Gutachten beigebracht wurde. Gerade letzteres erscheint aber sehr sinnvoll und zweckmäßig, zumal bei der örtlichen Besichtigung festgestellt werden mußte, daß im Treppenhaus jedes Wort, das im Vorraum der Wohnungen gesprochen wird, zu hören ist.

Bei der Schlußbesprechung wurde vom Vertreter der Bauvereinigung mitgeteilt, daß nunmehr ein Gutachten der Rechtsabteilung 14 die erforderliche Schallschutzzeigenschaft der Türen bestätigt hat. Die mangelnde Schallschutzwirkung könnte auf eine mangelhafte Montage zurückzuführen sein. Es wurde daher eine Beseitigung dieser Mängel in die Wege geleitet.

Tischlerarbeiten, Fenster

Die beträchtliche Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme ist auf Preisverhandlungen und auf Einsparungsmaßnahmen zurückzuführen. Diese Preisverhandlungen wurden auch hier nur mit dem Billigstbieter verhandelt. Diese Vorgangsweise entbehrt jeder Logik, zumal - wie bereits gesagt - bei anderen Vergaben auch mit dem Zweitbieter preisverhandelt wurde, und insbesondere die Preisdifferenz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter nach den Einsparungsmaßnahmen nur mehr 0,3 % betrug.

Schlosserarbeiten

Die große Differenz zwischen dem erst- und zweitgereihten und den restlichen Bietern ist auch hier bemerkenswert. Bemerkenswert ist auch, daß bei diesem Gewerke - ausnahmsweise - die Vergabe vor Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgt ist.

Glaserarbeiten

Auch bei diesem Angebotsergebnis sind die beträchtlichen Differenzen zwischen den einzelnen Angeboten zu erwähnen.

Maler- und Anstreicherarbeiten

Trotz des knappen Angebotsergebnisses wurde nur mit dem Billigstbieter und nicht mit dem zweitgereihten Bieter verhandelt. Aus Kostengründen waren

vor der Vergabe noch Einsparungen notwendig. Durch diese Leistungsänderungen kam es zu einem Bieterreihungssturz. Der bisher zweitgereichte Bieter war nunmehr Billigstbieter. Trotzdem wurde mit dem nunmehrigen Billigstbieter keine Preisverhandlungen geführt. Wie bereits bei anderen Gewerken festgestellt wurde, ist diese Vorgangsweise zumindest inkonsequent.

Jalousien

Hier ist wieder der große Unterschied zwischen der Angebots- und der Auftragssumme bemerkenswert, der hauptsächlich in Einsparungsmaßnahmen zu begründen ist. Durch diese Leistungsreduzierung kam es auch hier zu einem Bieterreihungssturz. Der zweitgereichte Bieter wäre nun Billigstbieter gewesen, wenn nicht mit dem ursprünglichen Billigstbieter verhandelt worden wäre. Dieser gewährte nämlich einen Nachlaß von 8 %, sodaß er wiederum (knapp) Billigstbieter wurde. Nicht ersichtlich ist, daß auch mit dem zweitgereichten bzw. späteren Billigstbieter (konsequenterweise) Preisverhandlungen geführt worden wären.

Baudurchführung

* Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann trotz einzelner größerer Abweichungen insgesamt als gut angesehen werden. Verbesserungswürdig erscheint die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung.

- * Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile liegt insgesamt über dem Durchschnitt. Die festgestellten Mängel sind im Bericht im einzelnen aufgezeigt und wurden dem Bauträger mitgeteilt.
- * Zur Einhaltung der Baufristen und Baukosten ist festzustellen, daß die von der Rechtsabteilung 14 in der Förderungszusicherung großzügig vorgegebene Bauzeit von 24 Monate um 6 Monate unterschritten wurde und daß die angeführten Baukosten ebenfalls (geringfügig) unterschritten wurden. Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde knapp überschritten.
- * Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf S 656.000,-- und wurden dem Baukonto gutgeschrieben. Der Wohnbauträger hat daher in diesem Punkt seiner Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber nachzukommen, konsequent entsprochen.
- * Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht
Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht kann insgesamt als positiv bewertet werden.
Empfohlen wird, daß in Hinkunft ein exakter Bauzeitplan erstellt wird, sodaß bei Vollendung des Bauwerks ein Soll-Ist-Vergleich vorgenommen werden kann. Bei Pönalforderungen können diese Bauzeitpläne von unschätzbarem Wert sein.
Hinsichtlich der Massen- und Schlußrechnungsprüfung ist zu bemerken, daß sie korrekt und mit angemessener Genauigkeit erfolgt ist.
Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch weist einige Mängel auf:

So fehlen insbesondere Mängeleintragungen bzw. Angaben über Güte- und Funktionsprüfungen und Bezugnahmen auf die Angebotspositionen. Es wird daher empfohlen, das Bautagebuch genauestens zu führen, da dieses das gesamte Baugeschehen zu dokumentieren hat und bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von besonderer Bedeutung sein kann. Die Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht können als ausreichend angesehen werden, zumal sie sich hauptsächlich auf die kritischen Bauphasen konzentrierten.

Kritisiert muß die Tatsache werden, daß diverse Mängel nicht vor Wohnungsübergabe beseitigt wurden.

HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat in diesem Abschnitt die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Sanitärinstallations-, der Elektroinstallationsarbeiten, weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens überprüft.

Die haustechnischen Planungen waren Sonderfachleuten (technische Büros) übertragen. Den Fachplanern oblag auch die technische Prüfung der Angebote und die Abnahme der Rohinstallationen, die Endabnahme der betriebsfertigen Anlage sowie die Aufmaß- und Rechnungsprüfung.

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

Kritisch mußte allerdings festgehalten werden, daß in diesen Werklieferungsverträgen widersprüchlich auslegbare Textierungen verwendet wurden, sodaß die Ermittlungsgrundlage für die Honorare nicht eindeutig fixiert erscheint. Folge dieser Umstände ist offenbar eine Divergenz zwischen der Endabrechnung und den den Planern tatsächlich überwiesenen Beträgen. Festgestellt kann allerdings werden, daß ein Großteil der angeführten Mängel in den neuen Planungsverträgen nicht mehr aufscheint.

Zur Qualität der Planungen ist festzuhalten, daß sowohl die Elektroinstallationsarbeiten einschließlich der Elektroheizungsanlage als auch die Sanitärinstallationsarbeiten im großen und ganzen den Regeln der Technik entsprechen. Ausführliche Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata sind vorhanden und nachvollziehbar.

Kritik muß allerdings bei der Textierung der Sanitär- und der Elektro- bzw. Elektroheizungsinstallationsarbeiten insofern geäußert werden, als wiederum bei vielen ausgeschriebenen Produkten namentlich bestimmte Fabrikate vorgeschrieben waren, sodaß den Bietern keine freie Wahl des Fabrikats ohne Legung eines "freien Alternativenbotes" möglich war. Bei den E-Herden bzw. bei den Elektroheizgeräten wurden ausländische Produkte vorgeschrieben, obwohl inländische Erzeugnisse in zumindest gleicher Qualität erhältlich gewesen wären. Diese bereits einmal in einem Rechnungshofbericht aus dem Jahre 1983 kritisierte, den freien Wettbewerb beeinträchtigte Vorgangsweise wurde in der Zwischenzeit durch die neue Geschäftsführung beseitigt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die in der ÖNORM A 2050 (NEU) nunmehr in den Punkten 2.1.3 und 2.2.2.1 konkret vorgegebene Vorgangsweise einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung wird insbesondere darauf hingewiesen, daß die Wertgrenzen für die beschränkte Ausschreibung sowohl für die Sanitär- als auch für die Elektroinstallationsarbeiten beinahe erreicht wurden. Es ergeht daher die dringende Empfehlung, künftig Leistungen für Bauvorhaben, bei denen die Wertgrenze für die beschränkte Ausschreibung überschritten werden könnte, jedenfalls öffentlich auszuschreiben.

Zur Vergabe der Sanitärinstallationsarbeiten mußte festgestellt werden, daß die Zuschlagserteilung nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte. Die von der Bauvereinigung hiefür gegebene Begründung geht jedenfalls ins Leere, da die rechtlichen Folgewirkungen der Fristüberschreitung ohne eine diesbezügliche Einverständniserklärung der anbietenden Firmen nicht ausgeschlossen hätten werden können.

Bei der Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten wurde offensichtlich vergessen, die elektrischen Badheizlüfter im Leistungsverzeichnis mitauszuschreiben. Der im Nachtragsangebot diesbezüglich enthaltene Preisnachlaß betrug 15 % auf die damals gültige Bruttopreislite. Im ursprünglichen Hauptangebot bewegte sich der vergleichbare Nachlaß jedoch im Durchschnitt um etwa 35 %. Ein Nachtragsangebot auf Preisbasis Hauptangebot hätte daher eine Einsparung in der Höhe von S 5.355,-- (zuzüglich UST.) bewirkt.

Zur Ausführung der Arbeiten und zur Abrechnung ist zunächst allgemein generell festzuhalten, daß sowohl die Elektroinstallations- als auch die Sanitärinstallationsarbeiten, hier mit einer Ausnahme, durchwegs den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt wurden. Die Ausnahme betrifft die an vielen Stellen vollständig durchfeuchtete Isolierung der Abluftrohre im Dachgeschoß. Der vom Landesrechnungshof der Wohnbauvereinigung gemeldete Mangel, der ursprünglich nicht erkennbar war, wurde in der Zwischenzeit behoben.

Insgesamt kann der Bauaufsicht ein durchwegs positives Zeugnis ausgestellt werden. Insbesondere im Sanitärinstallationsbereich wurden bei der Rohinstallationsabnahme beispielhafte "Checklisten" verwendet, die ein Übersehen von Ausführungsmängeln faktisch ausschließen.

Bei den Elektroinstallationsarbeiten ist hinsichtlich der Abrechnung (geringfügige) Kritik im Zusammenhang mit Plänen betreffend die Blitzschutzanlage (in der Zwischenzeit behoben) und im Zusammenhang mit einer aufgrund der Bestimmungen der ÖNORM B 2120 nicht anzuerkennenden Preiserhöhung in der Höhe von rund S 7.000,--, zu vermerken. Nach Mitteilung der Wohnbauvereinigung wurde dieser Betrag bereits rückgefordert. Erfreulich ist auch die Feststellung, daß Sonderwünsche der Wohnungseigentümer hinsichtlich zusätzlicher Elektroinstallationsarbeiten durchwegs auf Preisbasis Hauptangebot abgerechnet wurden.

Im Zuge einer örtlichen Besichtigung durch den Landesrechnungshof wurden auch Indizien festgestellt, die darauf schließen lassen, daß eine Wohnung widmungswidrig als Zweitwohnung verwendet wird. Die Aufsichtsbehörde, der dies mitgeteilt wurde, hat eine Überprüfung bereits eingeleitet.

Hinsichtlich der Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens hat die stichprobenweise Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen keinen Anlaß zu Beanstandungen ergeben.

Beanstandet mußte im Zusammenhang mit der Verlegung des Hausanschlußkabels jedoch werden, daß Kosten der Verlegung eines Kabelschutzrohres für ein privates Kabel-TV-Netz verrechnet wurden.

Dieser Betrag in der Höhe von S 11.000,-- (zuzüglich UST.) ist nicht förderungsfähig, da das Haus eine eigene Antennenanlage (ORF-Programme) besitzt und somit eine (überflüssige) "Doppelanspeisung" besteht.

Die Schlußbesprechung fand am 11.7.1994 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der geprüften Bauvereinigung:

Ing. Johannes GEIGER (Geschäftsführer)

Ing. Heinz REITER

von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

Dr. Hans LEIKAUF

Dr. Wolfgang KÖNIGSWIESER

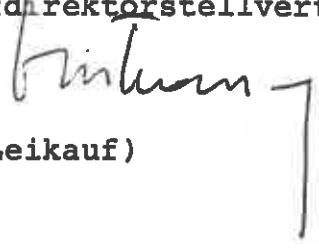
Dipl.Ing. Horst SPARER

Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 13. Juli 1994

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:



(Dr. Leikauf)