

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 K 3 - 94/4

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
des Rechnungswesens und eines Bauvorhabens der  
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten, reg.Gen.m.b.H. Kindberg,  
8652 Kindberg - Aumühl, Eisengasse 1

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Bauvereinigung .....
III.	Repräsentation und Werbung .....
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe ...
V.	Feststellungen zur Buchführung .....
VI.	Erträge aus Skonti .....
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung .....
VIII.	Betriebskostenabrechnung .....
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben ...
X.	Versicherungen .....
XI.	Wirtschaftliche Lage .....
XII.	Bautechnische Prüfung .....
	1.0 Bauvorhaben Kindberg, Hammerbachgasse 18 und 20 .....
	1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht ...
	1.2 Baubeschreibung - techn. Daten .....
	1.3 Ansuchen, Bescheide, Bewilligungen, Daten .....
	1.4 Baukosten .....
	1.5 Planung .....
	1.6 Prüfung von Honorarnoten .....
	1.7 Vergabe von Leistungen .....
	1.8 Massen- und Schlußrechnungsprüfung ..
	1.8.1 Baumeisterarbeiten .....
	1.8.2 Professionistenarbeiten .....
	1.9 Baudurchführung .....
	1.10 Haustechnik .....
XIII.	Schlußbemerkungen .....

## **I. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBL. Nr. 59/82, in der Fassung LGBL. Nr. 63/91 (Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 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

**Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten, reg.Gen.m.b.H. Kindberg,  
8652 Kindberg - Aumühl, Eisengasse 1,**

durchgeführt.

Prüfgegenstand war das Rechnungswesen der Jahre 1988 bis 1993 und die vom Wohnbauträger errichtete Wohnanlage

**Kindberg, Hammerbachgasse 18 und 20.**

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Die Einzelprüfungen haben im bautechnischen Bereich OBR. Dipl.Ing. Herbert Unger, im haustechnischen Bereich AR. Ing. Reinhard Just und im Rechnungswesen OAR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind für das Bauvorhaben das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.). Beim Rechnungswesen wurde die Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 überprüft.

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

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

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauvereinigung wurde 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten, reg.Gen.m.b.H., Kindberg,**

und hat ihren Sitz in 8652 Kindberg - Aumühl, Eisen-  
gasse 1.

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

Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steier-  
mark.

Die Bauvereinigung hat mit Stichtag 31.12.1993 148 Mit-  
glieder. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt  
S 300,--.

Das Geschäftsguthaben zum 31.12.1993 beträgt  
S 72.900,--.

Gemäß § 17 der Satzung besteht eine Nachschußpflicht  
in Höhe der übernommenen Geschäftsanteile.

## 2. ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

### a) Vorstand

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Stübl Kurt Industrieangestellter	Obmann
Pfeffer Karl Industrieangestellter	Obmannstellvertreter
Schöggl Othmar Pensionist	Mitglied
Ulrich Manfred Industrieangestellter	Mitglied
Maierhofer Alois Meßtechniker	Mitglied
Fischer Erich Werksarbeiter	Mitglied

**b) Aufsichtsrat**

Dieser besteht gemäß § 22 (1) der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat setzt sich zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:	Funktion:
Kogler Otto Pensionist	Vorsitzender
Schilcher Rudolf Pensionist	Vorsitzenderstellvertr.
Ing. Zisser Alfred Industrieangestellter	Mitglied
Haml August Pensionist	Mitglied
Hochenhofer Johann Werksarbeiter	Mitglied
Mörth Christina Pensionistin	Mitglied

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1988 und 1989 zu keiner, 1990 zu einer, 1991 zu einer, 1992 zu keiner und 1993 zu einer Sitzung zusammengetreten. Gemeinsam mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat in den Jahren 1988 zu drei, 1989 zu vier, 1990 zu zwei, 1991 zu vier, 1992 zu vier und 1993 zu vier Sitzungen zusammengetreten.

**c) Generalversammlung**

Die Generalversammlungen der letzten Jahre haben am 17.6.1988, 9.6.1989, 23.5.1990, 7.6.1991, 24.6.1992 und 18.8.1993 stattgefunden. Somit wurde der Satzung entsprochen.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1988 bis 1993 für die Bereiche Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1988	S 2.378,--	S 1.998,19
1989	S 1.309,28	S 2.629,39
1990	S 1.989,87	S 5.767,23
1991	S 827,28	S 3.106,30
1992	S 5.053,40	S 0,--
1993	S 4.811,--	S 0,--

Der Repräsentationsaufwand besteht aus Ausgaben für Gleichenfeiern, Generalversammlungen und Schlüsselübergaben.

Der Werbeaufwand bezieht sich ausschließlich auf Einschaltungen in der "Grazer Zeitung" bzw. im Jahr 1989 einer Einschaltung im Handelsregister (S 3.600,--).

Vom Landesrechnungshof kann zu den Aufwendungen betreffend Repräsentation und Werbung festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

**IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE**

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1988	Gehälter	S 46.528,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	<u>S 22.252,--</u>
		<u>S 68.780,--</u> =====
1989	Gehälter	S 56.077,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	<u>S 28.788,60</u>
		<u>S 84.865,60</u> =====
1990	Gehälter	S 70.059,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	S 31.261,05
	Dotierung Abfertigungs- rückstellung	<u>S 11.740,--</u>
		<u>S 113.060,05</u> =====
1991	Gehälter	S 64.706,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	S 33.146,68
	Dotierung Abfertigungs- rückstellung	<u>S 12.300,--</u>
		<u>S 110.152,68</u> =====

<b>1992</b>	Gehälter	S	80.465,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	S	36.291,85
	Dotierung Abfertigungs- rückstellung	S	12.265,--
	Dotierung Urlaubsrückstellung	<u>S</u>	<u>7.144,--</u>
		S	136.165,85
			=====
<b>1993</b>	Gehälter	S	73.098,--
	Gesetzlicher Sozialaufwand	S	36.908,50
	Dotierung Abfertigungs- rückstellung	S	12.611,--
	Dotierung Urlaubsrückstellung	<u>S</u>	<u>8.676,--</u>
		S	131.293,50
			=====

Die Bauvereinigung beschäftigt nur eine teilzeitbeschäftigte Bilanzbuchhalterin.

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

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

<b>1988</b>	Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder	S 83.502,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 2.250,--
		S 85.752,--
		=====
<b>1989</b>	Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder	S 61.402,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 2.500,--
		S 63.902,--
		=====
<b>1990</b>	Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder	S 61.200,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 1.500,--
		S 62.700,--
		=====
<b>1991</b>	Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder	S 62.250,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 3.150,--
		S 65.400,--
		=====
<b>1992</b>	Aufwandsentschädigung für Vorstandsmitglieder	S 62.100,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 2.850,--
		S 64.950,--
		=====

<b>1993</b>	Aufwandsentschädigungen für	
	Vorstandsmitglieder	S 62.100,--
	Sitzungsgelder Aufsichtsrat	S 3.300,--
		<u>S 65.400,--</u>
		=====

Von den Vorstandsmitgliedern erhält nur der Obmann des Vorstandes eine monatliche Entschädigung in Höhe von S 5.000,--.

Alle anderen Mitglieder des Vorstandes und auch des Aufsichtsrates erhalten lediglich ein Sitzungsgeld in Höhe von S 150,-- pro Sitzung.

Wie beim Personalaufwand, kann auch zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

**V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Das Rechnungswesen wird mit Hilfe eines Handdurchschreibeverfahrens dokumentiert.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## **VI. SKONTI**

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

Dieses Vereinnahmungsverbot war schon durch die mit 19.5.1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien gegeben. Dementsprechend hat sie die Bauvereinigung bei der Errichtung von Wohnungen kostenmindernd berücksichtigt.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 (in der für den Prüfungszeitraum geltenden Fassung) der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Die Bauvereinigung führt die Buchungen, die Instandhaltungsrücklagen betreffend, quartalsweise durch. Der Landesrechnungshof weist darauf hin, daß eine monatliche Verbuchung den Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage eher entsprechen würde.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist festzustellen, daß die Bauvereinigung erst ab August 1993 Mietwohnungen verwaltet.

Entsprechend dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes wird von der Bauvereinigung ein Betrag von S 3,70 pro Quadratmeter als Instandhaltungszuschlag eingehoben.

Die Höhe dieser Rückstellung beträgt zum 31.12.1993

**S 18.376,70.**

Eine stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

### VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

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

So sollten zum Beispiel die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden.

Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehens-tilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, in der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich. Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage inklusive der Zinsenerträge überprüfbar dargestellt wird.

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

## IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Für Gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1.9.1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

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

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß die Bauvereinigung bei Eröffnung des gesonderten Bankkontos Eigenmittel einbringt, und auch in der Folge bemüht ist, Überziehungen auf diesem Konto durch Eigenmitteleinzahlungen zu vermeiden.

## **X. VERSICHERUNGEN**

Die Bauvereinigung holt Vergleichsanbote von mehreren Versicherungsanstalten ein und es wird der kostengünstigste Abschluß getätigt.

## **XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1988 bis 1993 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1988	S 63.419,28
1989	S 303.414,25
1990	S 266.880,33
1991	S 221.912,64
1992	S 178.122,--
1993	S 284.373,35

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

1988	ordentliche Gebarung	- S 18.780,19
	außerordentliche Gebarung	S 82.199,47
		S 63.419,28 =====
1989	ordentliche Gebarung	- S 25.724,70
	außerordentliche Gebarung	S 329.138,95
		S 303.414,25 =====
1990	ordentliche Gebarung	- S 32.042,--
	außerordentliche Gebarung	S 298.922,33
		S 266.880,33 =====
1991	ordentliche Gebarung	- S 25.320,35
	außerordentliche Gebarung	S 247.232,99
		S 221.912,64 =====

1992	ordentliche Gebarung	S 92.820,02
	außerordentliche Gebarung	S 85.301,98
		S 178.122,--
		=====
1993	ordentliche Gebarung	S 219.653,--
	außerordentliche Gebarung	S 64.720,35
		S 284.373,35
		=====

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und um die Abschreibung von Anlagevermögen - erfaßt.

Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

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

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

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist dadurch gekennzeichnet, daß nur in größeren Abständen eine Bautätigkeit stattfindet und nur dann auch Gewinne in der ordentlichen Gebarung erzielt werden.

Die Verluste in der ordentlichen Gebarung entstehen unter anderem auch dadurch, daß die Bauvereinigung für die Verwaltung nicht die nach der Entgeltrichtlinienverordnung möglichen Verwaltungskostenzuschläge einhebt (z.B. Mindereinnahmen 1990 S 67.700,--, 1991 S 83.500,--).

Das Ergebnis in der außerordentlichen Gebarung ist vor allem durch die Verzinsung der Guthaben bei den Geldinstituten und des in der Neubautätigkeit eingesetzten Eigenkapitals bedingt.

Zusammenfassend kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgestellt werden, daß vor allem durch die sparsame Verwaltung die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

## **XII. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG**

### **PRÜFUNGSUMFANG**

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von dem mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Architekturbüro beigegebenen Prüfunterlagen.

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

#### **a) QUALITÄTSKONTROLLE**

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

- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

**b) QUANTITÄTSKONTROLLE**

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

1.0 BAUVORHABEN KINDBERG, Hammerbachgasse 18 + 20

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- |   |   |   |
|---|---|---|
| * Architekturplanung:                               | } | Arch.Dipl.Ing.<br>Nigitz-Robosch,<br>Graz         |
| * Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:          |   |   |
| * Angebotsprüfung:                                  |   |   |
| * Schlußrechnungsmassen -<br>Schlußrechnungsprüfung |   |   |
| * Örtliche Bauaufsicht:                             |   |   |
| * Statik:   |   | Dipl.Ing. Fromm &<br>Partner, Ges.m.b.H.,<br>Graz |
| * Bodenuntersuchung:                                |   | Ing. Pucher,<br>Kapfenberg                        |
| * Vermessung:                                       |   | Dipl.Ing.Menziger,<br>Bruck/Mur                   |
| * Heizung:  | } | T.B.Ing. Sattler,<br>Kindberg                     |
| * Sanitär:  |   |   |
| * Elektro:  |   |   |

## 1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHN. DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, eine aus zwei Baukörpern bestehende Wohnhausanlage mit insgesamt 19 Mietwohnungen und ebensovielen PKW - Abstellplätzen, liegt südlich des Stadtbereiches und zwar zwischen dem Volkshaus, der nördlich verlaufenden Schnellstraße S 6 sowie der westlich vorbeifließenden Mürz.

Beide, annähernd NO - SW orientierten Baukörper weisen je ein Stiegenhaus und flachgeneigte Satteldächer auf.

Der südwestlich vollunterkellerte und zwei Wohngeschoße aufweisende Baukörper wurde im Zuge des Sonderwohnbauprogramms als Seniorenwohnhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten und Wohnnutzflächen von rd. 34 m<sup>2</sup> bis 48 m<sup>2</sup> konzipiert.

Der nordöstliche Baukörper ist nur teilunterkellert und weist auf drei Wohngeschoßen insgesamt sieben Wohneinheiten auf.

Die Wohnnutzflächen dieser Wohneinheiten betragen zwischen rd. 40 m<sup>2</sup> und 79 m<sup>2</sup>; drei der sieben Wohnungen wurden als Maisonetten geplant.

Die Gesamtsumme der Wohnnutzflächen beider Häuser beläuft sich auf rd. 990 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des ebenen, im Kerngebiet gelegenen Grundstücks beträgt rd. 2.500 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Bebauungsdichte ist mit 0,5 - 1,5 festgelegt - die vorhandene mit 0,6 ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt über öffentliches Gut und zwar die Hammerbachgasse.

Verbaute Fläche: rd. 790 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: rd. 5.900 m<sup>3</sup>

### Konstruktion:

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Platten-, Streifenfundament)
- \* Kellermauerwerk: Stampf-, Stahlbeton (Schutzraum)
- \* Außenwände ab EG: porosierte Hochlochziegel (HLZ), 38 cm
- \* Innenwände: HLZ; 25 cm; 12 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbeton 18 cm
- \* Dachkonstruktion: Sparrendach (5° Neigung)
- \* Dachhaut: Schwarzdeckung
- \* Fenster: Holz-2 Scheiben-Isolierglas

### Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: Trennsystem
  - Schmutzwässer: öffentl. Kanal
  - Meteorwässer: Sickerschächte
- \* E-Versorgung: E-Werk Kindberg
- \* Gas-Versorgung: Steir. Ferngas
- \* Heizung: gasbefeuerte Warmwasserpumpenheizung

### 1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: 2.5.1991
- \* Baubewilligung: 12.6.1991
- \* Gutachten Fachabteilung I a: 12.10.1990
- \* Gutachten Fachabteilung I b: 29.5.1991
- \* Förderungsansuchen: 13.5.1991
- \* 1. Techn.Gutachten RA 14: 25.6.1991
- \* 2. Techn.Gutachten RA 14: 4.2.1992
- \* Positive Begutachtung  
Wohnbauförderungsbeirat: 3.7.1991
- \* Förderungszusicherung: 10.2.1992
- \* Baubeginn (lt. Meldung): 2.3.1992  
(lt. Bautagesbericht): 2.3.1992
- \* Rohbaubeschau: 3.9.1992
- \* Bauende (lt. Wohnungsübergabe): 12.11.1993
- \* Benützungsbewilligung: 3.11.1993
- \* Bauzeit lt. Vorgabe (Förderungszusicherung): 15 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rd. 20 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung: 1.2.1994

#### 1.4 BAUKOSTEN (Aufgliederung siehe Seite 30 )

Laut Förderungszusicherung wurden die Baukosten mit max. S 19,008.321,20 veranschlagt; hiebei betrug das Darlehen des Landes S 13,672.000,--.

Die tatsächliche, bzw. bei der Aufsichtsbehörde eingereichte Endabrechnung belief sich - unter Abzug der erzielten Skonti - auf S 19,229.922,92. Die Überschreitung des Förderungsbetrages betrug somit 1,17 %.

Diese Überschreitung ist auf zwei Faktoren zurückzuführen.

So wurden bei der Ausschreibung von dem mit der Leistungserfassung und der Massenermittlung für die Leistungsgruppe "Beton- und Stahlbetonarbeiten" beauftragten Statiker diverse Leistungen übersehen, bzw. Massen unvollständig erfaßt (im Detail siehe Prüfpkt. 1.8.1), wodurch sich in der o.a. Leistungsgruppe gegenüber dem Angebotsbetrag nicht unwesentliche Mehrkosten ergaben.

Diese Mehrkosten konnten - trotz erzielter Einsparungen durch die Wahl kostengünstigerer Bauteile, den Verzicht auf diverse formale Wunschvorstellungen (Prüfpkt. 1.8) und nachträgliche Preisverhandlungen nur zum Teil kompensiert werden.

Ein weiterer Grund für die (geringfügige) Kostenüberschreitung ist darin zu sehen, daß die Wohnanlage Kindberg aus - in zwei Baukörper enthaltenen - neunzehn Wohneinheiten mit durchschnittlichen Nettonutzflächen von (nur) 52,1 m<sup>2</sup> besteht.

Damit liegt die durchschnittliche Nettonutzfläche beim gegenständlichen Objekt um etwa 50 % unter jener des Durchschnittes im sozialen Wohnbau.

Aufgrund der kleinen Wohnungseinheiten ergeben sich naturgemäß gegenüber größeren Wohneinheiten Mehrkosten in allen Bereichen (Rohbau, Ausbau, Balkone, Wohnungseingangstüren, Ausstattung und dgl.).

Diesem Umstand wurde vom Förderungsgeber insoferne Rechnung getragen, als unter Pkt. 16 der "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung" ein allfälliger Zuschlag von ungefähr 4 % in Aussicht gestellt wurde.

("Anlässlich der Vorlage der Endabrechnung kann erforderlichenfalls und bei entsprechendem Kostennachweis ein Zuschlag von ungefähr 4 % anerkannt werden").

## BAUKOSTEN

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhung, Winterbaumehrkosten, Strombereitstellung  
C = A + B,

a) Gesamtbaukosten lt. Ansuchen	S 19,008.321,20
b) Förderungszusicherung	S 19,008.000,--
c) Gesamtbaukosten lt. (ungeprüfter) Endabrechnung	S 19,229.922,92

## AUFGLIEDERUNG DER ENDABRECHNUNG

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
Reine Baukosten	S 16,342.739,95	S 78.791,89	S 16,421.531,84
Kosten Ausstattung			
Nebenkosten	<u>S 265.537,80</u>	<u>---</u>	<u>S 265.537,80</u>
	S 16,608.277,75	S 78.791,89	S 16,687.069,64
Planung, Bauaufsicht			
Sonderfachleute			S 2,137.418,40
Bauverwaltung			S 500.612,10
Baukredit			<u>S 165.042,--</u>
			S 19,490.142,14
		Skonti -	<u>S 260.219,22</u>
		Gesamtbaukosten	<u>S 19.229,922,92</u> =====

### 1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

Die beiden in Längsrichtung aneinandergeschlossenen, höhendifferenzierten Objekte befinden sich in einem Abstand von rd. 6 m, parallel zur NO-SW orientierten südöstlichen Grundgrenze. Der Abstand zur nordwestlichen Grenze beträgt rd. 17 m.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes wurden 19 PKW - Abstellplätze und zwei Müllstandplätze situiert.

Die Bebauung des trapezoidförmigen, längsgerichteten Grundstückes wurde unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgenommen.

Die Erschließung der Erdgeschoßwohnungen erfolgt generell - obwohl zum Einreichzeitpunkt kein diesbezüglicher Bedarf gegeben war - behindertengerecht.

Die Erschließung der Obergeschoßwohnungen erfolgt über zwei einarmig gerade Stiegenanlagen, die auch in die Kellergeschoße führen, via vertikal offene Laubengänge. Wohnungserschließungen über vertikal offene Laubengänge ermöglichen zwar formale Bereicherungen der Fassadengliederung, sind jedoch unter Bedachtnahme auf die u.a. auch in Kindberg - speziell im Winter - gegebenen klimatischen Bedingungen grundsätzlich insofern kritisch zu sehen, als die Verkehrsflächen (Laubengänge) den Witterungseinflüssen (Schnee; bei Regen und Frost - Eis) nachteilig spürbar ausgesetzt sind.

Im konkreten Fall wurde diesen Negativ-Umständen in aner kennenswerter Weise Rechnung getragen, indem die Laubengangdächer mit relativ großen Überständen ausgebildet wurden.

Festgestellt wird überdies, daß die Wahl zur Laubengangerschließung bei den Prüfobjekten funktionell berechtigt war.

Dies deswegen, weil die Wohnanlage - infolge der Grundstücksproportion - naturgemäß und sinnvollerweise langgestreckt geplant wurde und eine andere Art der Erschließung eine Häufung von Stiegenanlagen mit sich gebracht hätte.

Die Grundrisse sämtlicher Wohn- und Kellergeschoße wurden funktionell konzipiert.

Die Grundrißdispositionen der einzelnen Wohnungen ermöglichen zudem eine sinnvolle Möblierung.

Die Balkone der Obergeschoßwohnungen sind - trotz nicht überhaltener Größe - aufgrund der annähernd quadratischen Grundrißproportionen besser nutzbar als die im sozialen Wohnbau üblicherweise geplanten, die bei vielfach größeren Flächen mit großer Länge und geringer Tiefe schlechtere Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringen.

Hervorzuheben ist die gute architektonische Gliederung der Baukörper.

Das vorliegende Gestaltungskonzept zeigt eine zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur und stellt eine anerkennenswerte Synthese zwischen althergebrachtem und progressivem sozialen Wohnbau dar.

### 1.5.1 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte Einreichplanung erfolgte 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. Hervorzuheben - weil über dem üblichen Standard - sind der rechnerische Nachweis über die erforderlichen Schutzraumplätze und die Größe der Sickerschächte sowie der Kanalplan.

### 1.5.2 Ausführungsplanung

Infolge der bereits wohldurchdachten und mit gutem Informationsgehalt erstellten Einreichplanung ergaben sich bei der Polierplanung nur geringfügige Änderungen, die vornehmlich das Kellergeschoß und zwar den Schutzraumeingangsbereich sowie die Gasübernahmestation betrafen.

Die Polierpläne sind umfassend und von guter Aussagekraft.

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

Anzuerkennen ist, daß - im Gegensatz zu vielen anderen Planungen der "modernen Architektur", bei denen den Planern vielfach bis meistens das technische Rüstzeug zur konstruktiven Umsetzung ihrer bisweilen kühn-experimentellen Gebilde fehlt - die für das gegenständliche Prüfobjekt verantwortlichen Planer ihrer Planung technisch-konstruktiv durchaus gewachsen waren.

Indizien für die gute Verbindung von formalem bzw. funktionellem und technischem Können sind die durchdachten, soliden und ansprechenden Detaillösungen.

Weniger geglückt und nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ein Planungsmanko ist die Materialwahl für den Oberflächenbelag der Laubengänge und Stiegenaustritte.

Diese - abgesehen von der Überdachung - der Witterung ausgesetzten Verkehrsflächen weisen - unter den gegebenen Umständen unzweckmäßigerweise einen Holzboden auf.

Zusammenfassend ist die Planung sowohl in formaler und funktioneller als auch konstruktiver Hinsicht als gut und umfassend zu bewerten.

## 1.6 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Vorweg wird angemerkt, daß weder im Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung - im Gegensatz zu den Richtlinien 1986 - Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen aufscheinen.

### A) Büroleistung (Architektur, Büro Nigitz-Robosch)

Vertragsgrundlagen für die Ermittlung des Honorars für die Büroleistung (100 %) wären - ebenso wie für die Örtliche Bauaufsicht - die Gebührenordnung für Architekten und die Nettoherstellungskosten.

Die Honorarermittlung für die o.a. Leistung erfolgte gemäß dieser Vereinbarung und mit einem richtigen Ausbauverhältnis von 60/100.

Das derart rechnerisch richtig ermittelte Honorar betrug einschließlich 3 % Nebenkosten S 1,142.980,90 exkl. UST.

Bei dieser Honorarerrechnung passierte insoferne ein prinzipieller Fehler, als die valorisierten Nettoherstellungskosten als Berechnungsgrundlage herangezogen wurden.

Begründet davon ausgehend, daß die Planungsarbeiten (zumindest großteils) vor Baubeginn abgeschlossen sein sollten, sind die Honorare für die Büroleistung ohne Zurechnung der Kostenerhöhungen zu ermitteln.

Da im gegenständlichen Fall die Gesamtkostenerhöhungen - bei einer Nettoherstellungssumme von S 16,687.069,64 exkl. UST - (nur) S 3.699,63 betragen, erscheint eine Korrektur der Bemessungsgrundlage monetär irrelevant.

Selbst unter Berücksichtigung des vom Landesrechnungshof bei den Maler- und Anstreicherarbeiten vorgenommenen Abstriches von S 6.767,33 und des Entfalles der Kostenerhöhungen, ergäbe sich eine (nur geringfügige) Berichtigung von S 717,-- exkl. UST.

**B) Örtliche Bauaufsicht**

(Architektur, Büro Nigitz-Robosch)

Das für die Örtliche Bauaufsicht mit S 649.694,40 (einschließlich 3 % Nebenkosten und exkl. UST) er- und auch verrechnete Honorar wurde unter zulässiger Einrechnung der Kostenerhöhungen ermittelt.

Eine Berichtigung der Berechnungsgrundlage (Nettoherstellungskosten) infolge der vom Landesrechnungshof bei den Maler- und Anstreicherarbeiten vorgenommenen Korrektur würde das Honorar um (vernachlässigbare) S 264,-- reduzieren.

**c) Statik (Büro Fromm)**

Die statisch - konstruktive Bearbeitung wurde - anerkennenswerterweise und "ohne Muß" - beschränkt ausgeschrieben.

Diese ausschließlich der Preisminimierung dienende und dem Trend der Zeit entgegenkommende Vorgangsweise ergab nachstehendes Ergebnis (exkl. UST):

- 1) Dipl.Ing. Fromm  
S 177.000,-- (inkl. Nebenkosten)
- 2) Dipl.Ing. Szyskowitz-Graber  
S 255.080,-- (inkl. Nebenkosten)
- 3) Dipl.Ing. Pötscher  
S 272.538,-- (inkl. Nebenkosten)
- 4) Dipl.Ing. Petschnigg  
S 285.323,75 (inkl. Nebenkosten)
- 5) Bmst. Pucher  
S 358.938,-- (exkl. Nebenkosten)

Das Angebotsergebnis zeigt eine große monetäre Streuung; das Offert des viertgereihten Bieters wurde gemäß HOB-S (abzüglich 15 % Nachlaß), das Angebot des fünftgereihten Bieters gemäß der Honorarordnung für Baumeister (abzüglich 15 % Nachlaß) ermittelt.

In Relation zu den Angebotsbeträgen der Mitbewerber ist der Angebotsbetrag des Billigstbieters, mit einer Differenz von rd. 44 % zum zweitgereihten Bewerber, geradezu als Sonderangebot zu sehen. Beauftragt wurde der Billigstbieter.

Die Auftragssumme entsprach jener der Abrechnung.

#### D) Bauverwaltung (SG. Kindberg)

An Bauverwaltungskosten wurden S 500.612,10 in Rechnung gestellt.

Dies waren - in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben - 3 % der zulässigen Berechnungsbasis.

Eine Korrektur der o.a. Kosten infolge der vom Landesrechnungshof vorgenommenen, bereits erwähnten

Berichtigungen bei den Maler- und Anstreicherarbeiten erscheint wegen der Geringfügigkeit des Betrages (rd. S 203,--) vernachlässigbar.

**E) Baukreditkosten**

Die im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten angefallenen Baukreditkosten (S 165.042,--) sind vergleichsweise als gering anzusehen.

## 1.7 VERGABE VON LEISTUNGEN (allgemeine Feststellungen)

Die diesbezügliche Vorgabe war beim gegenständlichen Prüfobjekt der § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 vom 9.10.1989.

Die darin - im Gegensatz zu der vor der o.a. Verordnung gültigen Vergabeverordnung - nur vage vorgegebenen Auflagen wie u.a. "die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen sollen möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden", wurden teilweise nicht eingehalten.

Nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes erscheint die Einhaltung der ÖNORM A 2050 (30.3.1957) durchaus zweckmäßig.

Im konkreten Fall wurde in einigen Punkten - ohne guten Grund - davon abgewichen.

Eine Abweichung betraf die fehlenden Numerierungen und Kennzeichnungen (ÖNORM A 2050 Pkt. 4.2) der Angebote (s. Prüfpkt. 1.8).

Obwohl die Angebotsprüfungen - wie die Nachprüfung des Landesrechnungshofes ergab - sehr korrekt vorgenommen wurden, weisen die diversen (geprüften) Offerte, die mängelfrei waren, weder das Datum der Prüfung noch den Namen des Prüfers auf.

Die einzigen "versteckten" Hinweise auf Prüfungsaktivitäten lassen sich durch das mit Bleistift vorgenommene Abhaken der letzten Angebotsseiten (Zusammenstellung) erahnen.

Einige Offerte waren ohne jedweden Prüfvermerk.  
Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird grundsätzlich nahegelegt, den Vorgaben der o.a. ÖNORM zu entsprechen.  
Das offensichtliche Bemühen um Transparenz der Prüfunterlagen in bezug auf die Vergabe von Leistungen ist positiv hervorzuheben.

**1.8 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG**  
**Ausschreibung - Angebot - Zuschlag**  
**spezielle Feststellungen**

**1.8.1 BAUMEISTERARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich (erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 7
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Sterlinger Kindberg	8,949.026,20	8,949.026,20	0
Herbitschek Ratten	9,040.095,52	9,040.095,52	1
Lieb-Bau/Weiz	9,093.155,--	9,093.155,--	1,6
Strobl/Weiz	9,243.312,50	9,243.312,50	3,3
Hallenbau/Graz	9,295.627,--	9,338.827,--	4,4
Fröhlich Kapfenberg	9,192.954,--	9,390.139,--	4,9
Granit Mitterdorf	10,540.016,--	10,540.016,--	17,8

Zwei der sieben gelegten Offerte wiesen Rechenfehler auf. Aufzeigenswert ist die - abgesehen vom letztgereihten Bieter - "enge" Bieterreihung.

Unter zulässiger Anwendung der im § 1 der für die gegenständlichen Prüfobjekte relevanten Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingeräumten Möglichkeiten, Preisverhandlungen vorzunehmen, wurde beim Angebotsbilligstbieter ein nachträglicher Nachlaß von 1 % erzielt.

- ° Billigstbieter: Fa. Sterlinger
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 8,949.026,20
- ° Auftragssumme: S 7,542.139,-- inkl. Nachlaß
- ° Zuschlagserteilung: 28.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 8,647.394,49
  - b) geprüft: S 8,445.102,33
  - c) Differenz a - b: - S 202.292,16
- ° davon Zusatzleistungen: S 682.511,86
- ° davon Regieleistungen: S 67.330,18
- ° Kostenerhöhungen: S 3.699,63
- ° Skonti: S 164.271,02

Die große Differenz (rd. S 1,4 Mio.) zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist - abgesehen von der Nachlaßgewährung - primär auf zwei Faktoren zurückzuführen.

Zum einen wurden die Estrich- und Innenverputzarbeiten, die bei den Baumeisterarbeiten anzubieten waren, jeweils zeitgleich und gesondert (öffentlich) ausgeschrieben und zum anderen wurden zwei offensichtliche Variantenpositionen mit insgesamt rd. S 150.000,-- (09.0306 ZB Sichtmauerwerk Betonkellersteine; 09.0306 ZE Sichtmauerwerk Betonschalsteine) in den Gesamtangebotspreis einbezogen.

Da die Einzelausschreibungen der Estrich- und Innenverputzarbeiten kostengünstigere Offerte erbrachten, wurden diese Arbeiten, deren Angebotsbetrag bei den Baumeisterarbeiten insgesamt rd. S 1,150.000,-- betrug, ausgegliedert und bei den jeweiligen Billigstbietern der Einzelausschreibungen gesondert beauftragt.

Diese ausschließlich den Interessen der Wohnungswerber entgegenkommende Vorgangsweise ist auch insofern aner kennenswert, als damit für das beauftragte Architekturbüro ein erheblicher, monetär nicht honorierter Mehraufwand (Angebotsprüfungen udgl.) entstand.

In diesem Zusammenhang wird jedoch - aus Fairnessgründen gegenüber den Bietern - empfohlen, allfällig beabsichtigte Ausgliederungen von Leistungsgruppen in den Ausschreibungsunterlagen zu deklarieren.

Im gegenständlichen Fall fehlten bei den Baumeisterarbeiten die diesbezüglichen Hinweise, die durchaus als kalkulationsrelevant zu sehen sind.

Die nicht unerhebliche Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme (rd. S 900.000,--) ist auf eine in Teilbereichen unbefriedigende Massenermittlung bzw. Leistungserfassung zurückzuführen.

Diese - aus der nachstehenden, vom Landesrechnungshof gefertigten Gegenüberstellung - (nur) partiell ersichtlichen Fehlleistungen betrafen vornehmlich die Leistungsgruppe 07 - Beton- und Stahlbetonarbeiten, wo-

bei der direkte Vergleich zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme (rd. S 2,884.000,-- bzw. S 3,140.000,--) die darin enthaltenen Ungenauigkeiten insofern nur bedingt widerspiegelt, als dem unverhältnismäßig hohen Betrag für die Zusatzleistungen (rd. S 683.000,--) rd. S 640.000,-- der Leistungsgruppe Beton- und Stahlbetonarbeiten zuzuordnen sind. Somit beliefen sich die tatsächlichen Mehrkosten dieser ursprünglich mit rd. S 2,884.000,-- beauftragten Position auf rd. S 900.000,--.

Da ein Teil der "vergessenen" Stahlbetonarbeiten - aus Einsparungsgründen - als kostengünstigere Schlosserkonstruktion ausgeführt wurde, ergab sich gegenüber dem o.a. Betrag eine Einsparung von rd. S 80.000,--, wodurch die Mehrkosten für die Leistungsgruppe 07 "nur" mehr rd. S 820.000,-- bzw. rd. 28,5 % der Auftragssumme betragen.

Gegenüberstellung der diversen Leistungsgruppenkosten (exkl. UST, exkl. Nachlaß)

LEGENDE: A = Angebotssumme

B = Auftragssumme

C = Schlußrechnungssumme; Z = Zusatzleistungen

		<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
LG. 03	Erdarbeiten	281.970,--	281.970,--	434.175,36
LG. 05	Drainarbeiten	41.216,--	41.216,--	3.997,44
LG. 06	Kanalarbeiten	197.851,--	197.851,--	157.467,60
LG. 07	Beton-SB-Arbeiten	2,822.531,20	2,883.532,20	3,139.826,97
LG. 08	Gerüstarbeiten	138.605,--	138.605,--	157.656,92
LG. 09	Mauer-Vers.-Arbeiten	2,394.836,--	2,242.030,--	2,242.171,27
LG. 10	Verputzarbeiten	1,340.644,--	709.064,--	704.502,99
LG. 11	Estricharbeiten	516.100,--	---	608,40
LG. 12	Abd.g. Feuchtigkeit	124.355,--	138.315,--	141.133,92
LG. 13	Außenanlagen	494.190,--	380.280,--	379.581,53
LG. 16	Fertigteile	596.728,--	547.459,--	528.331,--
LG. 19	Baureinigung	---	58.000,-- (z)	58.000,--
	Zusatzleistungen			689.405,92
	Regiearbeiten			68.003,48
		8,949.026,20	7,618.322,20	8,643.200,83
				- 112.794,43*
				8,530.406,40 =====

\* Abzüge - Kausalhaftung

Die im Leistungsverzeichnis unrichtig ermittelten Massen bzw. übersehenen Leistungen betrafen im wesentlichen folgende Punkte:

- \* Decken (hiebei wurden über 500 m<sup>2</sup> zu wenig Flächen ausgeschrieben;  
Ausschreibungsmassen 1.324 m<sup>2</sup>  
Abrechnungsmassen 1.847 m<sup>2</sup>)
  - \* Beton und Schalung für Sockel und Schächte
  - \* Beton und Schalung für Wandscheibe
  - \* Schalung Säulen
  - \* Schock - Isokörbe
  - \* Beton und Schalung für Rahmen (Konstruktion erfolgte schlossermäßig)
- } Zusatzangebote

Angemerkt wird, daß die vom Landesrechnungshof bei der Leistungsgruppe Beton- und Stahlbetonarbeiten festgestellten Mängel im Verantwortungsbereich des beauftragten Statikerbüros lagen, da dieser - lt. Auftragschreiben - für diesen Bereich zuständig war.

Für den Landesrechnungshof ist es unverständlich, daß seitens der Bieter keine Anfragen bezüglich der Untermassen und der fehlenden Leistungen erfolgten.

Unabhängig davon wird dringend nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten mit selten anzutreffender Objektivität und Genauigkeit; als positiv sind auch die gut nachvollziehbaren Prüfunterlagen hervorzuheben.

Im Zusammenhang mit der Schlußrechnungsprüfung bzw. Schlußrechnungserstellung wird empfohlen, auch in diesen Bereichen die ansonsten durchwegs demonstrierte Transparenz zu verfolgen.

Im gegenständlichen Fall waren Ortbetondecken und - als Alternative - Elementdecken, die auch zur Ausführung gelangten, ausgeschrieben; auf die Elementdecken wurde vom Auftragnehmer ein Nachlaß von 8 % gegenüber den Einheitspreisen der Ortsbetondecken gewährt.

Die Abrechnung dieser Position erfolgte - zumindest unorthodox und schwer nachvollziehbar - derart, daß nicht die für die Ortbetondecken angebotenen Einheitspreise um 8 % vermindert, sondern die richtig ermittelten Flächen um 8 % reduziert wurden.

Derart scheinen in der Schlußrechnung bei diesen Positionen sowohl falsche (zu geringe) Massen als auch falsche (zu hohe) Einheitspreise auf, wobei das Produkt dieser unrichtigen Zahlen ein richtiges Ergebnis, nämlich den tatsächlich zu verrechnenden Endbetrag ergab. Da keine guten Gründe vorliegen, überschaubare Situationen unüberschaubar zu gestalten, sollten in der Schlußrechnung die tatsächlichen Massen und die zutreffenden Einheitspreise ausgewiesen werden.

Hinsichtlich der Beachtung des Verursacherprinzips bei der Kostenverrechnung von Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen und der monetären Zuordnung von angefallenen, nicht eindeutig zu bestimmenden Unkosten (Schuttabfuhr, Unterlassungen), kann dem mit der örtlichen Bauaufsicht betrauten Büro selten anzutreffende Konsequenz attestiert werden.

Derartige Kosten wurden nicht den Wohnungswerbern, sondern in aner kennenswerter Weise und abweichend vom üblichen, wenig arbeitsintensiven Brauch, direkt den Verursachern und - soferne diese nicht eruierbar waren

- den zum zutreffenden Zeitpunkt am Bau tätigen Firmen (anteilmäßig) verrechnet.

Durch die konsequente Verfolgung des o.a. Prinzips wurden bei der Baufirma Abstriche von rd. S 113.000,-- exkl.UST getätigt.

Die Preisangemessenheit für die in hohem Ausmaß angefallenen Zusatzleistungen war - nach von der örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen, teilweise extensiven Korrekturen der hierfür angebotenen Preise - unter Bezugnahme auf das Urangebot gegeben.

Die im vertretbaren Ausmaß angefallenen Regiearbeiten betrafen üblicherweise in Regie zu beauftragende Leistungen.

Die verrechnete Kostenerhöhung entsprach der zu verrechnenden.

### 1.8.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Vorweg wird festgestellt, daß sämtliche Professionistenarbeiten - obwohl von der Wertgrenze her nur partiell erforderlich - aner kennenswerterweise, im Sinne eines freien Wettbewerbes, öffentlich ausgeschrieben wurden.

Weiters ist generell festzuhalten, daß die Dokumentation über das gegenständliche Prüfobjekt - im offenkundigen Bemühen um größtmögliche Evidenz - mit unüblich hohem Aufwand betrieben wurde.

Anerkennenswert ist auch, daß den Ausschreibungsunterlagen - der besseren Übersichtlichkeit wegen - für die Kalkulation der Bieter hilfreiche Pläne bzw. Skizzen beigelegt waren.

Ebenso wie bei den Baumeisterarbeiten wurde auch bei den Professionistenarbeiten bei Haftungsfällen konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

Nahezu alle Auftragnehmer mußten aus diesem Titel gerechtfertigte monetäre Abstriche hinnehmen.

### 1.8.2.1 INNENPUTZARBEITEN

Wie bereits unter Prüfpkt. 1.8 vermerkt, wurden die o.a. Arbeiten - obwohl bei den Baumeisterarbeiten enthalten - gesondert und zeitgleich mit den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben.

Da die gesonderte Ausschreibung der Innenputzarbeiten ein günstigeres Angebotsergebnis (S 558.585,--) erbrachte, wurden diese Arbeiten bei den Baumeisterarbeiten (S 641.580,-- minus 1 % Nachlaß) ausgegliedert und nicht beauftragt.

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 5
- ° ausgeschiedene Offerte: 2

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Eisl Deutschfeistritz	535.605,--	535.605,--	0
Leopold Eggersdorf	687.175,--	558.585,--	4,3
Nussmüller Parschlug	631.025,--	631.025,--	17,8
Lorbeck/Graz	Angebot unvollständig		
Stranzl/Gleisdorf	nur Einheitspreise angegeben		

Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurden zwei der fünf Offerte wegen Unvollständigkeit korrekterweise ausgeschieden.

Bei den Angeboten der beiden erstgereihten Bieter fehlte die firmenmäßige Fertigung auf Seite 4 der Angebotsschreiben.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes stellt dieser Formalmangel gemäß der für das gegenständliche Prüfobjekt gültigen Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, die wesentlich "weicher" als die vorher gültige Verordnung formuliert ist, keinen Ausscheidungsgrund dar.

- ° Billigstbieter: Fa. Eisl
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 535.605,--
- ° Auftragssumme: S 365.074,50 inkl. Nachlaß
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 414.202,23
  - b) geprüft: S 405.421,43
  - c) Differenz a - b: - S 8.780,80
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 3.136,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

Die prozentuell nicht unerhebliche Differenz (rd. 32 %) zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist nur zum geringen Teil auf den - nach zulässig vorgenommenen Preisverhandlungen mit dem Auftragnehmer - erzielten Nachlaß von 2 % zurückzuführen.

Vielmehr begründen sich die unterschiedlichen Beträge auf die Ausgliederung und damit Nichtbeauftragung zweier Positionen und zwar:

- 1) Pos. 10.01.09 B - Weißigen (- S 54.600,--)
- 2) Pos. 10.01.08 D - Deckenputz (- S 109.080,--)

Die erstangeführte Position wurde nicht beauftragt, weil diese sowohl bei den Baumeister - als auch bei den Innenputzarbeiten ausgeschriebene Leistung, (zeitgleich) auch bei den Maler- und Anstreicherarbeiten ausgeschrieben wurde und die letztgenannte Ausschreibung ein günstigeres Ergebnis brachte.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß bei den Innenputzarbeiten das einmalige Weißigen (S 42,--/m<sup>2</sup>), welches nur mit dem Einheitspreis auszuwerfen war und damit nicht in die Angebotsbewertung einfloß, mit dem gleichen Preis wie das zweimalige Weißigen, dessen Positionspreis für die Angebotsbewertung sehr wohl relevant war, offeriert wurde.

Obwohl nicht in direktem Zusammenhang mit den Innenputzarbeiten ist das taktisch spekulative "Preismanöverieren" von diversen Bietern aufzeigenswert.

So wurde vom Billigstbieter der Baumeisterarbeiten eine mit nur 40 m<sup>2</sup> offensichtlich als Sicherheitsposition ausgeschriebene und für die Angebotsbewertung irrelevante Leistung (Schalung Plattendecke, Pos. 07.08.08) mit einem Quadratmeterpreis von S 2.000,-- angeboten.

Die Angebotspreise der restlichen sechs Mitbewerber betragen S 280,--, S 284,--; S 380,--, S 410,--, S 420,-- und S 515,--; diese Offerte waren nicht unterpreisig.

Die Position Deckenputz wurde entbehrlich, weil eine (bei den Baumeisterarbeiten als Alternative ausgeschriebene) Fertigteilelementdecke zur Ausführung gelangte.

Die für derartige Decken erforderlichen bzw. sinnvollen (billigeren) Spachtelungen waren zwar bei den Baumeisterarbeiten und bei den Innenputzarbeiten ausgeschrieben, wurden jedoch bei den Maler- und Anstreicherarbeiten als (preiswertere) Zusatzleistungen beauftragt.

Das Bemühen des Wohnbauträgers bzw. beauftragten Architekturbüros um Kostenminimierung ist anzuerkennen.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist ausschließlich auf "großzügige" Ausschreibungsmassenermittlungen zurückzuführen; die Leistungsermittlung hingegen war umfassend.

Die Überprüfung der anerkannten Schlußrechnungsmassen bzw. der Schlußrechnung durch den Landesrechnungshof ergab keine Differenzen zwischen den verrechneten Massen und Preisen und den anzuerkennenden.

Kostenerhöhungen wurden nicht in Rechnung gestellt, obwohl - trotz ausbedingener Festpreise - hierfür seitens des Auftraggebers eine (gerechtfertigte) Grundlage gegeben war.

Die Festpreisfestlegung war lt. Angebotsschreiben bis 25.3.1993 gültig. Ein Teil der Arbeiten erfolgte jedoch erst im Mai 1993.

Unter den gegebenen Umständen wäre somit die Verrechnung einer Kostenerhöhung für den Zeitraum Angebotslegung bis Mittel zwischen Zeitpunkt Angebotslegung und Ende Festpreisbindung gerechtfertigt gewesen.

### 1.8.2.2 ESTRICHARBEITEN

Auch diese Arbeiten wurden separat und parallel zu den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben.

Aufgrund der bei der Einzelausschreibung erzielten, preiswerteren Ergebnisse (S 420.222,30) wurden diese Arbeiten (sinnvollerweise) von den Baumeisterarbeiten (S 516.100,-- minus 1 % Nachlaß) ausgegliedert und gesondert beauftragt.

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 3
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Lorbeck/Graz	420.222,30	420.222,30	0
Ebner u.Wiedner Graz	461.277,40	461.277,40	9,8
Nußmüller Kapfenberg	498.348,50	510.648,50	21,5

- ° Billigstbieter: Fa. Lorbeck
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 9,8 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 420.222,30
- ° Auftragssumme: S 340.422,30
- ° Zuschlagserteilung: 20.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 312.728,02
  - b) geprüft: S 316.230,95
  - c) Differenz a - b: + S 3.502,93
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 7.482,93

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit tolerabler Genauigkeit.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf "Positionsbereinigungen" zurückzuführen; aus Einsparungsgründen wurden die ausgeschriebenen Verbundestriche samt Nebenleistungen (Haftbrücke, Versiegeln) nicht beauftragt.

Der unterschiedliche Auftrags- und Schlußrechnungsbetrag begründet sich im Entfall einiger Kleinpositionen. Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sorgsam und korrekt vorgenommen.

Für die Objektivität des Prüfers spricht unter anderem die Tatsache, daß der vom Auftragnehmer ermittelte Schlußrechnungsbetrag (gerechtfertigterweise) nach "oben" korrigiert wurde.

**1.8.2.3 ZIMMERMANN SARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 6
- ° ausgeschiedene Offerte: 1

**Angebotsergebnis (exkl. UST)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Holz-Bau/Weiz	830.686,--	830.686,--	0
Strobl/Weiz	874.535,--	874.535,--	5,3
Schrittwieser Kindberg	897.627,--	897.627,--	5,8
Fröhlich Kapfenberg	994.275,--	1,015.725,--	22,3
* Hofbauer Birkfeld	1,029.270,--	1,029.270,--	23,9
Herbitschek Ratten	1,152.335,--	1,152.335,--	38,7

\* Nach gewissenhafter Angebotsprüfung wurde das verspätet eingelangte Offert der Fa. Hofbauer ausgeschieden.

Unter zulässiger Ausnutzung der legalen Möglichkeiten wurden mit den nach Angebotsprüfung erstgereihten Firmen - nach der Vornahme von "Positionsvereinigungen" - nachträgliche Preisverhandlungen aufgenommen.

Bei diesen Verhandlungen konnte dem Angebotsbilligstbieter ein Nachlaß von 2 % und dem zweitgereihten Bieter ein solcher von 3 % sowie eine Skontogewährung von 4 % abgerungen werden.

Aufgrund der aus (notwendigen) Einsparungsmaßnahmen erfolgten Leistungsminderungen, die bei der erstgereihten Firma größere Abzüge mit sich brachten als beim zweitgereihten Bieter, blieb die nach Angebotsprüfung an erster Stelle plazierte Firma trotz geringerer Nachlaßgewährung Billigstbieter.

- ° Billigstbieter: Fa. Holz-Bau
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 830.686,--
- ° Auftragssumme: S 706.648,-- (inkl. 2 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 26.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 703.214,18
  - b) geprüft: S 647.381,98
  - c) Differenz a - b: - S 55.832,20
- ° davon Zusatzleistungen: S 9.065,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte mit akzeptabler Genauigkeit; die Leistungserfassung wurde umfassend vorgenommen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft und mit aner kennenswerter Härte.

So wurden von der Schlußrechnung - unter Verfolgung des Verursacherprinzips - für anteilige Reinigungskosten und diverse von anderen Firmen für den Auftragnehmer geleistete Arbeiten S 7.543,-- sowie an Qualitätsminderungen für mangelhafte bzw. nicht ausschreibungskonforme Ausführungen des Stiegegelanders S 20.190,-- abgezogen.

Diese, von der örtlichen Bauaufsicht im Zuge der Schlußrechnungsprüfung vorgenommenen Korrekturen waren sowohl in der Sache als auch größenordnungsmäßig gerechtfertigt.

Weniger gerechtfertigt - und als "Verdienst" der engagierten örtlichen Bauaufsicht zu sehen - erscheint unter den gegebenen Umständen die kategorische Aberkennung von in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen.

Im gegenständlichen Fall waren Festpreise bis 25.3.1993 vertraglich vereinbart.

Die Zimmermannsarbeiten wurden jedoch erst - ohne Verschulden des Auftragnehmers - am 30.9.1993 fertiggestellt; somit wäre die Anerkennung einer (zumindest teilweisen) Kostenerhöhung gerechtfertigt gewesen.

Die preisangemessenen Zusatzleistungen betrafen eine Aufzahlung auf das Hauptangebot und das Liefern und Montieren einer Sandkiste.

Die Kosten für die Sandkiste wurden aus verrechnungstechnischen Gründen von der örtlichen Bauaufsicht aus der Schlußrechnung ausgeklammert und (richtig) dem Gewerk "Kinderspielplatz" zugeordnet.

#### 1.8.2.4 SPENGLERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 3
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Frawe/Bruck/Mur	584.586,--	584.586,--	0
Sajowitz/Weiz	588.266,62	588.266,62	0,6
Schnalzer/Graz	744.639,70	744.639,70	27,4

Nach "Angebotsbereinigungen", sorgfältiger Angebotsprüfung und zulässigerweise vorgenommenen, nachträglichen Preisverhandlungen mit den beiden erstgereihten Bieter, bei denen nur vom zweitgereihten Bieter ein zusätzlicher Nachlaß (2,5 %) gewährt wurde, blieb die ursprünglich an erster Stelle gereichte Firma Billigstbieter.

Bemerkenswert ist, daß von dieser Firma bereits im Angebot - ohne jedwede "Zwangsmaßnahme" und ohne Preisverhandlungen - ein Nachlaß von 6 % eingeräumt wurde.

Die freiwillige Gewährung eines derartigen Nachlasses bei einem Wettbewerb ist kein Indiz für eine seriöse Angebotskalkulation.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit guter Genauigkeit.

Die große Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch die Ausgliederung und Nichtbeauftragung der für die Dachhaut ausgeschriebenen Zinkverblechung.

Aus Einsparungsgründen wurde eine Schwarzdeckung ausgeführt; die diesbezügliche Ausschreibung erfolgte gesondert, jedoch zeitgleich mit der Ausschreibung der Spenglerarbeiten.

Obwohl das Bemühen um Kostenminimierung anzuerkennen ist, muß in diesem Zusammenhang bemängelt werden, daß in den Ausschreibungsunterlagen für die Spenglerarbeiten keinerlei (für die Bieter kalkulationsrelevante) Hinweise über einen allfälligen Entfall der Dachverblechung aufscheinen.

- ° Billigstbieter: Fa. Frawe
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,06 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 584.586,--
- ° Auftragssumme: S 220.718,-- (inkl. 6 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 246.308,06
  - b) geprüft: S 231.529,50
  - c) Differenz a - b: - S 14.778,56

- ° davon Zusatzleistungen: S 14.009,53
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden gewissenhaft vorgenommen.

Die von der örtlichen Bauaufsicht - nach Korrekturen - anerkannten Preise für die Zusatzleistungen (Ablaufstutzen, Schutzblech) waren angemessen.

### 1.8.2.5 SCHWARZDECKERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 7
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Frawe/Bruck	87.476,76	87.476,76	0
Isolit/Graz	102.596,10	102.596,10	17,3
Amschl/Graz	114.554,--	114.554,--	30,9
Schnalzer/Graz	118.413,80	118.414,50	35,4
Gollner Kapfenberg	126.891,--	126.891,--	45
Crepnik U-Premstätten	141.029,80	141.029,80	61,2
Sajowitz/Weiz	184.161,--	184.161,--	110,5

Das Angebotsergebnis zeigt eine große monetäre Streuung der Offerte und eine deutliche Differenz zwischen dem erstgereihten Bieter und den nachgereihten Firmen.

Nach gewissenhafter Angebotsprüfung und zulässigerweise vorgenommenen Preisverhandlungen wurden dem Angebotsbilligstbieter - trotz des deutlichen Vorsprungs von rd. 17 % zum zweitgereihten Bieter - ein nachträglicher

Preisnachlaß von 12 % ! und eine Skontogewährung von 3 % "abgerungen".

Dieses Verhandlungsergebnis spricht gleichermaßen für das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers wie gegen die merkantile Seriosität des potentiellen Auftragnehmers.

Hiezu ist noch anzumerken, daß vom Angebotsbilligstbieter ein bereits im Offert deklariertes Nachlaß von 2 % gewährt worden war; weiters ist festzuhalten, daß die nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereichte Firma - auf telefonischer Anfrage hin - sowohl einen nachträglichen Nachlaß als auch Skonti kategorisch "verweigerte".

Derart wurde der offenkundig "auftragshungrige Extremnachlaßgewährer" beauftragt (dieselbe Firma war bereits mit der Ausführung der Spenglerarbeiten betraut worden).

Die begründete Annahme, daß Firmen, die Bereitschaft zeigen, derart hohe Nachlässe zu gewähren, üblicherweise auch unzuverlässig sind und "Sargnägel" am Bau darstellen (da ständig versucht wird, minderwertige Leistungen bzw. solche Materialien "einzubauen", um Fehlkalkulationen nachträglich zu beheben), bewahrheitete sich im gegenständlichen Fall. So mußten bei diesem Billigstbieter - aufgrund unfachgemäßer, schlampiger Arbeiten und der fehlenden Bereitschaft zur Mängelbehebung - ebenso wie bei den Spenglerarbeiten - Ersatzvornahmen vorgenommen und andere Firmen auf Kosten des Auftragnehmers mit der Mängelbehebung betraut werden.

Die hiezu erforderlichen Maßnahmen wurden vom Vertreter des Auftraggebers mit anerkennenswerter Konsequenz durchgezogen.

- ° Billigstbieter: Fa. Frawe
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 17,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 87.476,76 (inkl. 2 % Nachlaß)
- ° Auftragssumme: S 100.695,55  
(inkl. 2 % plus 12 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 99.122,94
  - b) geprüft: S 99.122,94
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 23.440,89
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 8.325,93 (Spengler und Schwarzdecker)

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit angemessener Genauigkeit vorgenommen.

Die - trotz Nachlaßgewährung - gegenüber dem Angebotsbetrag erhöhte Auftragssumme ergab sich durch eine Zusatzleistung, die gleichzeitig mit dem Hauptangebot beauftragt wurde.

Diese (sinnvolle) Zusatzleistung betraf eine preiswürdige Qualitätsverbesserung der ausgeschriebenen Dachhaut.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten sehr gewissenhaft.

So wurden vom Prüfer im Zuge der Massenprüfung Korrekturen im Bereich von hundertstel Quadratmetern (Differenz Planmaß - tatsächliches Aufmaß) durchgeführt. Diese marginalen Massenkorrekturen flossen jedoch (vernünftigerweise) nicht in die Schlußrechnung ein. Wegen vertraglich vereinbarter Festpreise fielen - so wie bei den vor- bzw. nachangeführten Arbeiten - keine Kostenerhöhungen an.

### 1.8.2.6 TISCHLERARBEITEN

(Fenster, Wohnungseingangstüren; Innentüren)

- Art der Ausschreibung: Öffentl. (erforderlich)
- Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- eingelangte Offerte: 7
- ausgeschiedene Offerte: 1

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Ehrenreich Unzmarkt	1,273.200,--	1,273.200,--	0
Zöschner Mürzhofen	1.308.220,--	1,308.220,--	2,8
Holz-Bau/Weiz	1,321.389,--	1.321.389,--	3,8
Kleinkellner Frohnleiten	1,470.000,--	1,470.000,--	15,5
Stürmer Klagenfurt	2,423.116,--	1,478.956,--	16,2
Brodnig Klagenfurt	1,536.485,--	1,536.485,--	20,7
* Optima/Enns	833.330,--	621.130,--	---

\* Das Angebot der Fa. Optima war unvollständig und wurde daher korrekterweise ausgeschieden.

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist die enge Reihung der ersten drei Bieter.

Die bei den o.a. Arbeiten anzubietenden Innentüren wurden überdies gesondert und gleichzeitig ausgeschrieben; da diese Ausschreibung ein kostengünstigeres Ergebnis zeigte, wurden die Innentüren bei der gegenständlichen Auftragsvergabe ausgeklammert.

Nach zulässigerweise mit den zwei - unter Berücksichtigung des o.a. - verbleibenden Billigstbieter (Fa. Ehrenreich und Fa. Zöscher) vorgenommenen nachträglichen Preisverhandlungen, bei denen von der Fa. Ehrenreich auf die Fenster ein nachträglicher Nachlaß von 10 % und von der nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereihten Fa. Zöscher kein Nachlaß gewährt wurde, ergab sich die Fa. Ehrenreich nach Entfall der Innentüren als deutlicher Billigstbieter.

Zu bemängeln sind die in den Ausschreibungsunterlagen fehlenden Hinweise auf mögliche (nur) Teilvergaben von zu offerierenden Leistungen.

- ° Billigstbieter: Fa. Ehrenreich
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,8 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,273.200,--
- ° Auftragssumme: S 933.710,--
- ° Zuschlagserteilung: 24.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 991.012,--
  - b) geprüft: S 991.012,--
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 22.391,--

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

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit akzeptabler Genauigkeit.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich zum einen Teil durch geringfügige Massenverschiebungen und zum anderen durch preisangemessene Zusatzleistungen.

Diese Zusatzleistungen betrafen im wesentlichen Außenstufen aus Lärche, Türspione sowie Aufbautürschließer.

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

Abschließend wird noch vermerkt, daß die Fenster und Eingangstüren auch in Kunststoff ausgeschrieben wurden. Diese Ausschreibung erfolgte zeitgleich mit jener für die Holzkonstruktionen und ergab jedoch kein preiswerteres Ergebnis.

In diesem Zusammenhang ist das Engagement des vom Wohnbauträger beauftragten Architekturbüros insoferne hervorzuheben, als der nicht unerhebliche Aufwand für die diversen Doppelausschreibungen (Erstellung der Ausschreibungen, Angebotsprüfungen) nicht monetär abgegolten wurde.

### 1.8.2.7 TISCHLERARBEITEN (Innentüren)

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 7
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Soder/Graz	598.530,--	259.660,--	0
Mauthner/Weiz	269.927,--	269.927,--	4
Flock/Graz	631.644,--	288.970,--	11,3
Zöscher Mürzhofen	760.500,--	307.700,--	18,5
Mattner St. Marein	321.421,--	321.421,--	23,8
Scheuringer Peuerbach	374.720,--	374.720,--	44,3
Tiefengraber Kindberg	395.393,--	395.393,--	52,3

Die teilweise großen Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern darauf zurückzuführen, daß partiell als Alternative (nur mit dem Einheitspreis) anzubietende Leistungen in den Gesamtangebotspreis eingerechnet wurden.

Im gegenständlichen Fall waren Innentüren und Türzargen in Buche und - als Alternative - in Esche anzubieten. Nach genauer Angebotsprüfung und Angebotsbereinigung (Entfall der Holzzargen; Stahlzargen wurden beim Baumeister beauftragt) fiel die Materialwahl des Planers auf die Ausführung "Esche".

Diese Leistung war von der Fa. Mauthner mit S 133.980,-- und von der Fa. Loder mit S 170.500,-- angeboten worden.

Bei zulässigerweise vorgenommenen Preisverhandlungen wurde von der Fa. Loder kein und von der Fa. Mauthner - obwohl bereits deutlich billiger als der Mitbieter - ein 5 %iger nachträglicher Nachlaß gewährt.

- ° Billigstbieter: Fa. Mauthner
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 33,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 269.927,--
- ° Auftragssumme: S 127.281,-- (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 20.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 125.358,20
  - b) geprüft: S 125.358,20
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten genau - die Schlußrechnungsmassen und die Schlußrechnungsprüfung korrekt.

### 1.8.2.8 GLASERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Meisl/Graz	605.832,--	605.832,--	0
Kohlhauser/Bruck	630.692,--	630.692,--	4,1
Egger			
Pischelsdorf	738.320,--	738.320,--	21,9
Gruber/Leoben	1,321.552,--	1,305.352,--	115,5

Sämtliche Offerte waren mängelfrei; der Angebotspreis des viertgereihten Bieters signalisiert "mitteldezent" eher geringes als großes Interesse an der Ausführung der Arbeiten.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit Sorgfalt.

- ° Billigstbieter: Fa. Meisl (nach Preisverhandlungen)
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 30,7 %  
(nach Preisverhandlungen)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 605.692,--
- ° Auftragssumme: S 386.688,94 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 26.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 177.453,47
  - b) geprüft: S 152.310,07
  - c) Differenz a - b: - S 25.143,40
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 3.545,78

Die große Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist einerseits auf (erforderliche) Einsparungen und andererseits auf immense (nachträgliche) Nachlaßgewährungen zurückzuführen.

Nach Angebotsbereinigungen, d.h. nach Ausgliederung von konstruktiv entbehrlichen Bauteilen, ergab sich nachstehendes Ergebnis:

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| 1) Fa. Kohlhauser | S 505.432,-- |
| 2) Fa. Meisl      | S 536.359,89 |

Mit diesen beiden Firmen wurden (zulässige) Preisverhandlungen aufgenommen.

Hiebei erwies sich die Fa. Kohlhauser als "standfest" und gewährte keinen Nachlaß; nicht so die Fa. Meisl, die auf Teile der Leistung einen als "Rabatt" deklarierten Nachlaß von 39 % ! und zudem auf die Gesamtleistung einen "normalen" Nachlaß von 4,5 % zugestand. Die bei diesen "basarmäßigen" Verhandlungen erzielten Preisminderungen beliefen sich insgesamt - bei einer Angebotssumme von S 536.359,89 - auf S 161.760,06. Das Verhandlungsgeschick des Auftraggebervertreters ist zumindest als beachtenswert, die "Kalkulationskapazität" und die Preisreserven des (späteren) Auftragnehmers sind bestenfalls als schwer nachvollziehbar zu sehen.

Im Zusammenhang mit den nachträglichen Preisverhandlungen (und nicht nur dabei) ist dem beauftragten Architekturbüro ein offenkundiges Bemühen um Transparenz zu attestieren.

So wurden generell über alle vorgenommenen Preisverhandlungen umfangreiche - nahezu akribistische - Preisverhandlungsprotokolle geführt.

Die nicht unerhebliche Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist auf einsparungsbedingte, formale Abstriche zurückzuführen.

Diese - unter der Hinterfragung und dem Aspekt: formaler Gewinn - Kosten? - vorgenommene (sinnvolle) Einsparung betraf im wesentlichen die Glasüberdachung der Laubengänge und ein Glaszelt Dach, das - bei einer Grundfläche von 1,85 m x 1,60 m und einer Höhe von 0,70 m - mit S 73.434,-- (exkl. UST und Nachlaß) angeboten worden war; die o.a. Konstruktionen wurden als preiswertere Schlosserkonstruktion ausgeführt.

Festgestellt wird hiezu, daß im gegenständlichen Fall die Größe tatsächlich im Verzicht lag.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung wurde gewissenhaft durchgeführt; die Schlußrechnungsleger sollten jedoch dazu verhalten werden, zumindest den Ausführungszeitraum und das Datum des Auftrages zu deklarieren.

### 1.8.2.9 SCHLOSSERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentl. (erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Muralter/Graz	891.881,--	891.881,--	0
Pressler Knittelfeld	1,099.540,--	1,099.540,--	23,3
Brandstätter Frohnleiten	1,256.415,--	1,256.415,--	40,9
Völkl/Leoben	1,292.756,--	1,292.756,--	44,9

Das Angebotsergebnis zeigt große Preisdifferenzen zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern. Die - trotz dieser Tatsache - vom Auftragnehmervertreter mit dem Angebotsbilligstbieter optimistischerweise vorgenommenen (zulässigen) Preisverhandlungen brachten aus der Sicht des Wohnbauträgers keinen Erfolg; der Versuch, einen Preisnachlaß zu erzielen, wurde vom Billigstbieter - unter den gegebenen Umständen einsichtigerweise - abgeblockt.

Somit erging der Zuschlag ohne Nachlaßgewährung an die Fa. Muralter.

Vor der Auftragsvergabe erfolgte eine Angebotsbereinigung; hiebei wurden Massenreserven und von anderen Professionisten günstiger offerierte Leistungen abgezogen und Zusatzleistungen, die primär durch den Entfall der bei den Glaserarbeiten ausgeschriebenen Bauteile (s. Pkt. 1.8.2.8) erforderlich waren, (preiswert er) beauftragt.

Trotzdem war die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung gut, da - und nicht nur bei den Schlosserarbeiten - ein Gutteil des Entfalles von Positionen und ein Großteil der Zusatzleistungen als Folge diverser "Parallelausschreibungen" von gleichen Leistungen erforderlich wurden.

Die durchwegs preisangemessenen Zusatzleistungen in der Höhe von rd. S 216.000,-- wurden im wesentlichen mit dem "Hauptauftrag" bestellt.

Davon ergab sich ein relativ geringer (rd. S 46.000,-- ) - aus der Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ersichtlicher - Betrag aus in der Ausschreibung übersehenen, jedoch zu erbringenden Leistungen; im gegenständlichen Fall waren dies primär die Umzäunungen des Müllraumes.

- ° Billigstbieter: Fa. Muralter
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 891.881,--
- ° Auftragssumme: S 870.647,--
- ° Zuschlagserteilung: 24.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991

- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 914.991,50
  - b) geprüft: S 916.167,50
  - c) Differenz a - b: +S 1.176,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 215.915,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 21.552,40

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprü-  
fung erfolgten gewissenhaft.

Für die Objektivität des Prüfers spricht, daß - entgegen dem Regelfall - Korrekturen nicht nur einseitig nach "unten", sondern - für Prüfer üblicherweise wenig "imagefördernd" - (gerechtfertigterweise) auch nach "oben" erfolgten.

Im gegenständlichen Fall wurden zwar sachlich begründete Abstriche getätigt, jedoch ergab sich durch die Berichtigung einer "Additionsschwäche" des Rechnungslegers insgesamt eine Pluskorrektur.

### 1.8.2.10 SCHLOSSERARBEITEN (Stahlbau)

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.3.1992
- ° eingeladene Bieter: 4
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Gerger/St.Michael	164.808,--	164.808,--	0
Simcon/Graz	210.000,--	210.000,--	27,4
Rafold/Leibnitz	223.000,--	223.000,--	35,3
Muralter/Graz	234.526,--	234.526,--	42,3

Die Notwendigkeit für diese Ausschreibung, die als einzige beschränkt erfolgte und vier pauschalierte Positionen umfaßte, ergab sich im wesentlichen dadurch, weil bei der Baumeisterausschreibung diverse Leistungen nicht bzw. unvollständig erfaßt worden waren (s.Pkt. 1.8.1).

Bei diesen Leistungen handelte es sich primär um optische, nicht tragende Architekturelemente (Wandscheibeneinfassungen); die Sinnhaftigkeit dieser Konstruktionsteile wird vom Landesrechnungshof nicht gewertet.

- ° Billigstbieter: Fa. Gerger
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 27,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 164.808,--
- ° Auftragssumme: S 173.468,--
- ° Zuschlagserteilung: 23.4.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: nicht angegeben
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti)
  - a) ungeprüft: S 173.468,--
  - b) geprüft: S 173.468,--
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 6.057,--

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch den Entfall einer als Stahlkonstruktion angebotenen Leistung, die schlußendlich in Beton ausgeführt wurde und einer Zusatzleistung in Stahl, die ursprünglich als Betonkonstruktion beabsichtigt war.

Die - aufgrund von nur vier pauschaliert beauftragten Positionen - einfach zu prüfende Schlußrechnung war mängelfrei.

### 1.8.2.11 FLIESENLEGERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 6
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Bergling/Gleisdorf	396.960,--	396.960,--	0
Wieser/Gröbming	406.170,--	406.170,--	2,3
Guttman Fürstenfeld	423.355,20	423.355,20	6,6
Oberlassnig Knittelfeld	450.125,--	450.125,--	13,4
Büttinghaus/Leoben	452.554,20	452.554,20	14,0
Lieb-Bau/Weiz	465.340,--	465.340,--	17,2

Die öffentliche Ausschreibung der o.a. Arbeiten zeigte - außer einer regen Beteiligung und "mathematischeren" Bietern - enggereichte Angebotsergebnisse. Die Ausschreibungsmassenermittlung war in Teilbereichen ungenau (Bodenisolierung, Aufzählung Abdichtband, dauerelastische Kittfugen, Trennschienen), die Leistungserfassung hingegen umfassend.

Nach - wie generell gehandhabt - sorgfältiger Angebotsprüfung, wurden mit den beiden erstgereihten Bieter, unter Einhaltung der einschlägigen Vorgaben, nachträgliche Preisverhandlungen aufgenommen.

Hiebei wurde von der nach Offertprüfung an zweiter Stelle gereihten Fa. Wieser ein Nachlaß von 7,5 % und vom Angebotsbilligstbieter, der Fa. Bergling, ein Nachlaß von 6 % gewährt.

Dadurch ergab sich nachstehendes Ergebnis:

1) Fa. Bergling	S 373.142,40
2) Fa. Wieser	S 375.707,25

- ° Billigstbieter: Fa. Bergling
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 396.960,--
- ° Auftragssumme: S 373.142,40 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 351.667,81
  - b) geprüft: S 347.864,72
  - c) Differenz a - b: - S 3.803,09
- ° davon Zusatzleistungen: S 8.777,81
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 12.032,95

Die verrechnete Zusatzleistung betraf die Ausbildung von 10 cm hohen Sockeln; der hierfür anerkannte, mit Aufschlag vom Quadratmeterpreis abgeleistete Einheitspreis war angemessen.

Die Überprüfung der von der Örtlichen Bauaufsicht anerkannten Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Leistungen.

Hervorzuheben ist die Übersichtlichkeit der Abrechnungsunterlagen.

Aufgrund der äußerst knappen Angebotsdifferenz (0,7 %) zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter und den teilweise nicht geringen Massenverschiebungen zwischen Angebot und Schlußrechnung wurde vom Landesrechnungshof eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Bieterreihungssturzes vorgenommen.

Dabei stellte sich heraus, daß - unter Zugrundelegung der ausgeführten Leistungen und verrechneten Massen - kein Bieterreihungssturz eingetreten wäre, sondern sich vielmehr die ursprüngliche Angebotsdifferenz vergrößert hätte.

**1.8.2.12 BODENBELAGSARBEITEN (Holz- und Teppichböden)**

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 3
- ° ausgeschiedene Offerte: 1

**Angebotsergebnis (exkl. UST)**

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
* Ropin/Kapfenberg	219.660,--	219.660,--	0
Schmidt/Kapfenberg	296.865,--	296.865,--	35,1
Aminger/Krieglach	297.365,--	297.365,--	35,4

\* Das Angebot der Fa. Ropin war bei der Pos. 38.0603 ZA - Klebeparkett deutlich unterpreisig.

Eine diesbezügliche, vom Angebotsprüfer anlässlich der sorgsamsten Offertprüfung vorgenommene Anfrage ergab, daß das Schleifen und Versiegeln vom Bieter beim Einheitspreis - obwohl lt. Leistungsverzeichnis einzukalkulieren - nicht berücksichtigt worden war. Vom Bieter wurde für die o.a. Leistungen ein Mehrpreis von S 150,--/m<sup>2</sup> begehrt; bei insgesamt 555 m<sup>2</sup> anzubietendem Parkettboden hätte dies eine Erhöhung des Ange-

botspreises um S 83.250,-- bedeutet, wodurch die nach Angebotseröffnung ursprünglich an 1. Stelle plazierte Firma Ropin mit einem Gesamtangebotsbetrag von S 302.910,-- an dritter und letzter Stelle gereiht gewesen wäre.

Vom Angebotsprüfer wurde das Ansinnen um Preiskorrektur abgelehnt und der Firma die Alternative in Aussicht gestellt, entweder zum ursprünglich angebotenen Preis zu stehen oder ausgeschieden zu werden.

Da die Fa. Ropin die Auftragsannahme zu den Angebotsbedingungen verweigerte, wurde sie ausgeschieden.

Festgestellt wird, daß die Nichtberücksichtigung der o.a. Firma unter den gegebenen Umständen zu Recht erfolgte.

Anerkennenswert hiebei ist auch die transparente Dokumentation des Geschehens.

Nach Angebotsbereinigungen, d.h. im konkreten Fall - Auswahl der in verschiedenen Varianten und Qualitäten ausgeschriebenene Fußbodenbeläge, ergab sich nachstehendes Ergebnis:

- |                |              |
|----------------|--------------|
| 1) Fa. Aminger | S 372.235,-- |
| 2) Fa. Schmidt | S 376.190,-- |

Nach zulässiger Vornahme von nachträglichen Preisverhandlungen, bei denen von der Fa. Aminger kein und von der Fa. Schmidt ein 3 %iger Nachlaß gewährt wurde, wurde die zweitgereichte Firma mit einem nunmehrigen Angebotsbetrag von S 364.904,30 Billigstbieter.

- ° Billigstbieter: Fa. Schmidt
- ° Differenz zum zweitgereichten Bieter: 2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter

- ° Angebotssumme: S 364.904,30 (inkl. Nachlaß)
- ° Auftragssumme: S 364.904,30 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 24.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 371.198,47
  - b) geprüft: S 362.759,47
  - c) Differenz a - b: - S 8.439,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 1.318,72
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 10.241,49

Die genaue Ausschreibungsmassenermittlung und die umfassende Leistungserfassung sind aus der guten Übereinstimmung zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme, die nicht auf einem zufallsbedingten Ausgleich von Mehr- und Mindermassen beruht, zu ersehen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung wurden gewissenhaft vorgenommen.

### 1.8.2.13 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 8
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Tuller/Wartberg	186.298,--	184.769,20	0
Kropitsch/St.Gallen	193.807,--	193.807,--	4,9
Malek/Graz	219.888,--	219.888,--	19
Pointner/Kraubath	221.765,--	221.765,--	20
Toblar/St.Stefan	295.370,--	223.170,--	20,8
Ropin/Kapfenberg	253.104,--	253.104,--	37
Rennert/Kindberg	341.275,--	265.275,--	43,6
Luttenberger/Bruck	297.939,--	297.939,--	61,2

Die öffentliche Ausschreibung der Maler- und Anstreicherarbeiten rief - im Gegensatz zur Mehrzahl der anderen Professionistenarbeiten - gesteigertes Bieterinteresse hervor, das sich durch die Angebotslegung von acht Firmen manifestierte.

Die Leistungserfassung und die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgten mit ausreichender Genauigkeit.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung, bei der Rechenschwächen diverser Bieter richtiggestellt worden waren, wurden - unter zulässiger Ausnützung der in den einschlägigen Vorgaben eingeräumten Möglichkeiten - mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter nachträgliche Preisverhandlungen aufgenommen.

Hiebei wurde vom erstgereihten Bieter - neben dem bereits im Angebot ausgewiesenen Nachlaß von 2 % - ein zusätzlicher Nachlaß von 1 % gewährt; der nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle plazierte Offertleger war zu keiner Nachlaßgewährung bereit.

Die aus der nachstehenden Aufstellung ersichtliche Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch eine Zusatzleistung.

Die Zusatzleistung betraf das Spachteln von Elementdecken.

Der Grund hiefür lag darin, daß diese ursprünglich bei den Baumeisterarbeiten ausgeschriebene und nicht beauftragte Leistung vom Billigstbieter der Maler- und Anstreicherarbeiten preiswerter angeboten wurde.

- ° Billigstbieter: Fa. Tuller
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6 %  
(nach Preisverhandlungen)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 184.769,20
- ° Auftragssumme: S 224.880,72 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 224.526,12
  - b) geprüft: S 227.091,55
  - c) Differenz a - b: + S 2.565,43

- ° davon Zusatzleistungen: S 47.042,96
- ° davon Regieleistungen: S 3.492,72
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 4.842,71

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte mit angebrachter Sorgfalt.

Bei der Schlußrechnungsprüfung bzw. der, der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung unterlief dem verantwortlichen Prüfer insoferne ein Fehler, als sowohl der Abzug des bereits im Angebot ausgewiesenen Nachlasses von 2 %, als auch der nachträglich ausgehandelte 1 %ige Nachlaß nicht berücksichtigt wurde.

Daraus ergibt sich eine Rechnungskorrektur von minus S 6.767,33 exkl.UST.

Hiezu wird noch festgestellt, daß die angeführten Nachlässe sowohl vom Auftragnehmer bei der Schlußrechnungslegung, als auch vom Rechnungsprüfer - der zudem noch (gerechtfertigte) Massenkorrekturen vornahm - berücksichtigt wurden.

Erst bei der Erstellung der Endabrechnung (Formblatt WBF 8) kam es zu der vorerwähnten Fehlleistung.

#### 1.8.2.14 SCHLIESSANLAGE

Obwohl - gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, die eine freihändige Vergabe bis zu einem Leistungsgesamtwert von S 200.000,-- exkl. UST vorsieht - für die o.a. sowie die unter Pkt 1.8.2.15 angeführten Arbeiten (Rollos), deren Angebotsbeträge weit unter der vorgegebenen Wertgrenze lagen, keine öffentliche Ausschreibung erforderlich gewesen wäre, wurden die Arbeiten - im offensichtlichen Bestreben um maximale Preisminimierung - öffentlich ausgeschrieben.

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Rauter/Graz	47.128,--	47.128,--	0
Tokatsch/Kindberg	49.613,40	49.613,40	5,3
Rosenkranz/Graz	54.163,--	54.163,--	14,9
Muralter/Graz	56.557,--	56.557,--	20

Nach Angebotsprüfung wurden mit den beiden bestgereihten Bietern (zulässige) nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt, wobei - in Entsprechung der o.a. Durchführungsverordnung - die Erstverhandlungen mit der zweitgereihten Firma erfolgten.

Von dieser wurde ein nachträglicher - ziffernmäßig nicht uninteressanter Preisnachlaß von 5,5 % angeboten (Beilage 1).

Mit dieser Nachlaßgewährung ergab sich ein Angebotsbetrag von S 46.884,66.

Die abschließenden Preisverhandlungen wurden - wiederum unter konsequenter Befolgung der einschlägigen Vorgaben - mit dem nach Angebotsprüfung an erster Stelle gereihten Bieter, der über das Verhandlungsergebnis mit dem Mitbieter informiert worden war, durchgeführt.

Diese Verhandlungen erbrachten eine Preisminderung von " $\sim 0,9$  %" (Beilage 2); dieser ungefähre, ziffernmäßig ebenfalls faszinierende, augenscheinlich (und erlaubterweise) nur auf die Unterbietung des Mitbewerbers hin gezielte Preisnachlaß ergab einen - als definitiv anzusehenden Endpreis von S 46.708,--.

Zudem wurde eine - für die Angebotsbewertung allerdings nicht relevante - Skontogewährung von 3 % innerhalb von 10 Tagen in Aussicht gestellt; vom zweitgereihten Bieter wurde kein Skonto offeriert.

Festgestellt wird, daß die Zuschlagserteilung nicht an den Billigstbieter, sondern an den, nach den korrekt erfolgten Preisverhandlungen, zweitgereihten (einheimischen) Bieter erging. Eine Begründung hiefür war den Prüfungsunterlagen nicht zu entnehmen.

- ° Billigstbieter: Fa. Rauter
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0 %  
(nach Preisverhandlungen)
- ° Auftragnehmer: Fa. Takatsch
- ° Angebotssumme: S 49.613,40
- ° Auftragssumme: S 46.884,66 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 29.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 33.412,--
  - b) geprüft: S 33.412,--
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergab sich durch die Nichtausführung einer Position.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung war korrekt.

Bei der Schlußrechnungsprüfung unterlief dem Prüfer ein (geringfügiges) Übersehen, welches den verrechneten Einheitspreis für zwei je sechsteilige Hausbriefanlagen betraf; hiebei wurde statt des angebotenen Einheitspreises von S 3.702,-- ein verrechneter Preis von S 3.704,-- anerkannt.

### 1.8.2.15 JALOUSIEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 5
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Gotral/Stainz	93.250,--	72.603,--	0
Hemag/Graz	96.035,--	96.035,--	32,3
Hella/Judenburg	105.090,--	105.090,--	44,7
Foliflex/Graz	120.940,--	120.940,--	66,6
Anninger/Krieglach	134.392,--	134.392,--	85,1

Das Angebotsergebnis zeigt eine ungewöhnlich hohe Differenz zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern.

Trotz dieses Ergebnisses wurden mit dem Billigstbieter nachträgliche Preisverhandlungen, bei denen ein Nachlaß von 1 % sowie ein Skonto von 3 % erwirkt wurden, aufgenommen; der reduzierte Angebotsbetrag belief sich auf S 71.877,--.

- ° Billigstbieter: Fa. Gotral
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 33,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 72.603,--
- ° Auftragssumme: S 71.877,-- (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 20.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 76.844,--
  - b) geprüft: S 76.259,70
  - c) Differenz a - b: - S 584,30
- ° davon Zusatzleistungen: S 3.469,95
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 1.696,94

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprü-  
fung erfolgten gewissenhaft.

Die (preisangemessene) Zusatzleistung betraf höhere  
Jalousienblenden.

Zusammenfassend zu Prüfpkt. 1.8 ist festzuhalten:

- \* Die Ausschreibungsmassenermittlungen erfolgten insgesamt mit angemessener Genauigkeit, die Leistungserfassungen umfassend.

Anerkennenswert ist das nicht übersehbare Bemühen um Kostenminimierung; so wurden u.a. diverse, gleiche Leistungen bei verschiedenen Professionisten - und teilweise auch gesondert - ausgeschrieben.

Zudem wurden ausgeschriebene und auch angebotene Leistungen teilweise deswegen nicht beauftragt, weil diese von anderen Professionisten als Zusatzarbeit preisgünstiger offeriert worden waren.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Höhe des Honorars in Relation zu den Herstellungskosten steht, können die o.a. zeitaufwendigen, monetär nicht honorierten Aktivitäten insoferne als nachahmenswert gesehen werden, als mit erheblichem, nicht bezahltem Aufwand das eigene Honorar gekürzt wurde.

In diesem Zusammenhang ist allerdings das Fehlen von Hinweisen in den Ausschreibungsunterlagen, daß unter Umständen ganze Leistungsgruppen von der Zuschlagserteilung ausgeklammert und anderswo vergeben werden, zu bemängeln.

Derartige Hinweise wären - aus Fairnessgründen gegenüber den Bietern (Kalkulation) - angebracht.

- \* Die Angebotsprüfungen erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Prüfprotokollen - kurzfristig und sorgsam.

Zu beanstanden sind das völlige Fehlen von Prüfvermerken bei fehlerfreien und die (nur "skizzenhaft")

mit Bleistift vorgenommenen Korrekturen bei fehlerhaften Angeboten.

Zudem wurde in keinem Fall das Datum der Prüfung und der Name des Prüfers deklariert.

Es wird nahegelegt, diese mit geringen Manipulationsaufwand verbundenen, jedoch der transparenten Dokumentation dienenden "Handgriffe" künftighin vorzunehmen.

Überdies wird empfohlen, die für die Angebotseröffnungen verwendeten, ansonsten aussagekräftigen Vordrucke dahingehend zu ergänzen, daß auch der Ort der Offerteröffnungen aus den Protokollen ersichtlich wird.

Das Kennzeichnen von Angeboten (Lochen, Siegeln, ÖNORM A 2050!) sollte allgemein bekannter Bestandteil von Angebotseröffnungszeremonien sein. Im gegenständlichen Fall fehlten diese Kennzeichnungen generell.

- \* Die schriftlichen Zuschlagserteilungen erfolgten mit einer - monetär völlig zu vernachlässigenden, jedoch offensichtlich dem Ortspatriotismus dienlichen - Ausnahme (Schließenanlage) an die jeweiligen Billigstbieter.

Die Möglichkeit, die im gegenständlichen Fall mit drei Monaten festgelegten Zuschlagsfristen zukünftig zu erweitern, um eine nachträgliche Fristerstreckung zu umgehen, sollte - in Anbetracht der beim sozialen Wohnbau bekannten und daher berücksichtigbaren Vorlaufzeiten - nicht außer acht gelassen werden.

Die - mit offensichtlich großem Engagement vorgenommenen, penibel - aufwendig dokumentierten und auch gut nachvollziehbaren - nachträglichen Preisverhandlungen, bei denen teilweise basarähnliche und

für die Wohnungswerber vorteilhafte Nachlässe ausbe-  
dungen wurden - erfolgten in Entsprechung der ein-  
schlägigen Vorgaben.

Angemerkt wird, daß das Bemühen des vom Wohnbauträger  
mit der - lt. GOA - "Büroleistung" betrauten Planers,  
Preisnachlässe zu erzielen, insoferne beispielhaft  
war, als durch diese extensiven Aktivitäten gleich-  
zeitig - und wiederum zum Vorteil der Wohnungswer-  
ber - das eigene Honorar gemindert wurde.

- \* Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfungen wurden  
generell derart durchgeführt, daß vom Landesrech-  
nungshof - bis auf eine Ausnahme (Pkt. 1.8.2.13)  
keine Differenzen zwischen den verrechneten und den  
zu verrechnenden Leistungen feststellbar waren.

Hiebei ist die Objektivität des Rechnungsprüfers,  
der - je nach gerechtfertigter Erfordernis - offen-  
sichtlich (richtigerweise) emotionslos, sowohl Ab-  
striche als auch Erhöhungen vornahm, anzuerkennen.

Die für die diversen Zusatzleistungen anerkannten  
Preise waren angemessen.

Die insgesamt in geringfügigem Ausmaß aufgetretenen  
Regieleistungen betrafen üblicherweise in Regie zu  
beauftragende und zu verrichtende Arbeiten.

Bei den vorangeführten Professionistenarbeiten waren  
durchwegs Festpreise über max. 15 Monate vereinbart.  
Sobald - als Folge einer Bauverzögerung (Pkt. 1.10) -  
die Überschreitung dieser Zeitspanne absehbar war,  
wurden die Bieter zeitgerecht und mit dezentem Nach-  
druck dazu veranlaßt, der Festpreisbindung auch  
über die vertraglich fixierten 15 Monate hinaus zuzu-  
stimmen.

Das nachträgliche, den Auftragnehmern zum Nachteil  
gereichende Erheischen dieser Zustimmungen ist als

bemerkenswert dynamische Leistung zu sehen.

Im Zusammenhang mit den Schlußrechnungslegungen wird aus gegebenem Anlaß angeregt, die Rechnungsleger künftighin zur Anführung des Leistungszeitraumes und des Auftragsdatums in den Schlußrechnungen zu bewegen.

## **1.9 BAUDURCHFÜHRUNG**

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

Die im gegenständlichen Fall gegebenen Kongruenz dieser übereinzustimmenden Kriterien war - abgesehen von den unter dem Prüfpunkt 1.8 dargelegten Mängeln (fehlende Leistungen, Massenungenauigkeiten) bei der Leistungsgruppe "Beton- und Stahlbetonarbeiten" - gut.

Diverse, im o.a. Prüfpunkt detailliert aufgezeigte Divergenzen zwischen Leistungsverzeichnis - Planung - Ausführung ergaben sich primär als Folge von erforderlichen Einsparungsmaßnahmen.

Durch diese Einsparungen (Formalabstriche, preisgünstigere Konstruktionen) konnte ein Teil der durch Fehlleistungen bei der Ausschreibung der Beton- und Stahlbetonarbeiten entstandenen, ursprünglich nicht zu erwartenden Mehrkosten kompensiert werden.

### **1.9.2 Qualität der Ausführung**

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

Augenscheinlich sind Horizontalrisse im Fenster-Parapetbereich der Außenfassade, die lt. Angabe des Statikers auf Gebäudesetzungen zurückzuführen sind.

Von der Örtlichen Bauaufsicht wurde dem Landesrechnungshof mitgeteilt, daß diese Mängel bekannt sind und deren Behebung bereits veranlaßt wurde. Durch Gebäudebewegungen ergaben sich auch Wandrisse im Wohnungsinnenbereich, u.a. auch bei verfliesen Wandflächen; diese Mängel wurden bereits behoben.

Wenig zweckmäßig war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes die Materialwahl für die Bodenflächen der Laubengänge.

Diese vor Witterungseinflüssen nur horizontal geschützten und - abgesehen von der Geländerkonstruktion - vertikal offenen, allgemeinen Verkehrsflächen wurden mit gehobelten Lärchenbrettern als Oberflächenbelag versehen.

Obwohl diese Holzart eine gute Witterungsresistenz aufweist, erscheint die Materialwahl deswegen nicht "geglückt", weil

- \* durch Verwitterung das Holz gegenüber dem Einbauzustand unansehnlicher wird,
- \* die Oberfläche für eine im Freien liegende Allgemeinverkehrsfläche zu "weich" ist (Steine → Kratzer → Lösen der Oberflächenvergütung)
- \* und die glatte Oberfläche - bei Nässe in Verbindung mit Frost - erhöhte Rutschgefahr, auch im Wohnungseingangs - bzw. Wohnungsausgangsbereich "liefert".

Diese Materialwahl erscheint daher für Fußbodenbeläge im Außenbereich weder vom Sicherheits- noch vom Pflegeaspekt nachahmenswert.

### 1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene maximale Baudauer von 15 Monaten wurde um rd. 5 Monate überschritten.

Die Gründe hiefür lagen zum einen in einem strengen Winter durch den - trotz provisorischer Bauheizung - die erforderliche Trockenheit der Estriche zum Verlegen der Holzfußböden nicht erlangt werden konnte und zum anderen in einem ausgesprochenen, gelinde ausgedrückt - nicht wohlgefälligem Unbill in Verbindung mit den Druckwasserleitungen.

Diese waren vor Eintritt der Frostperiode zwecks Dichtheitsprüfung gefüllt, abgedrückt und entleert worden.

Da diese Entleerung - wie sich im nachhinein herausstellte - nur unvollständig erfolgt war, führte dies zum teilweisen Platzen von Druckleitungen während der Frostperiode.

Erst im Frühjahr - im Zuge der Leitungsfüllungen - wurden diese von der Örtlichen Bauaufsicht mit Fotos dokumentierten Schäden evident; die Folgen der Schäden (Feuchtigkeit im Fußbodenaufbau und in den Wänden) waren derart, daß teilweise Estriche herausgerissen und fertige Verfließungen entfernt werden mußten.

Derart ergab sich die alpträumhafte Konstellation, daß ein nahezu übergabereifer, praktisch fertiger Bau wiederum zum Rohbau "mutierte".

Unter Berücksichtigung der dargelegten Geschehnisse ist die Bauzeitüberschreitung für den Landesrechnungshof einsichtig.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß sämtliche aus der Schadensbehebung entstandenen Kosten dem Schadensverursacher angelastet wurden. Die für die Vorlage der Endabrechnung lt. Förderungszusicherung vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der Rechtskraft der Benützungsbewilligung wurde um neun Monate unterschritten.

Da die o.a. Frist für die Endabrechnungsvorlage üblicherweise kaum eingehalten wird, ist die - im gegenständlichen Fall wesentliche - Unterschreitung dieser Frist umso aner kennenswerter.

Die in der Förderungszusicherung angegebenen Gesamtbaukosten wurden um 1,17 % überschritten.

Die Gründe für die Überschreitung wurden bereits unter dem Prüfpunkt 1.4 detailliert dargelegt.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf rd. S 260.000,--.

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

#### **1.9.4 Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht (Büro Nigitz - Robosch)**

Die Bewertung über die Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht erfolgte nach folgenden Kriterien:

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung, der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- 4) Einhaltung der präliminierten Baukosten
- 5) Einhaltung der Baufristen
- 6) Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen
- 7) Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
- 8) Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

##### **ad Pkt. 1 (Vorschriften und Auflagen)**

Die einschlägigen Vorgaben wurden eingehalten.

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

Die im Detail unter den Prüfpkt. 1.8.2 dargelegte Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

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

Auf die Übereinstimmung dieser Kriterien wurde geachtet.

**ad Pkt. 4 (Einhaltung Baukosten)**

Die vorgegebenen Baukosten wurden zwar (geringfügig) überschritten (s. Pkt. 1.4), jedoch ist dies nicht von der Örtlichen Bauaufsicht zu verantworten.

Vielmehr wurde durch Einsparungen (günstigere Konstruktionen, formale Abstriche) mit Engagement versucht, die Überschreitung zu minimieren.

**ad Pkt. 5 (Einhaltung Baufristen)**

Die bereits angeführte Bauzeitüberschreitung von fünf Monaten ergab sich durch "höhere Gewalt"; seitens der Bauaufsicht wurden alle erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um diese Überschreitung möglichst gering zu halten.

Hiebei ist eine - hinsichtlich Umsicht - bemerkenswerte Aktivität hervorzuheben.

Sowie absehbar war, daß die vorgesehene Baudauer nicht eingehalten werden kann, wurden alle Auftragnehmer von der Örtlichen Bauaufsicht schriftlich und zeitgerecht dazu veranlaßt, einer Verlängerung der vertraglich mit 15 Monaten vereinbarten Festpreisbindung zuzustimmen.

Sinngemäß gleich wurde auch bei der Verlängerung der (nur) mit drei Monaten festgelegten Zuschlagsfrist vorgegangen.

**ad Pkt. 6 (Massen- und Rechnungsprüfungen,  
Zusatzleistungen)**

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten kurzfristig, sachkundig, objektiv und mit angemessener Genauigkeit.

**ad Pkt. 7 (Haftung)**

Bei - während der Bauphase - an bereits fertiggestellten Bauteilen aufgetretenen Schäden wurde bei der Kostenzuteilung konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen, d.h. die aus den diversen Schadensbehebungen entstandenen Kosten wurden nicht den Wohnungswerbern angelastet.

**ad Pkt. 8 (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)**

Das von der beauftragten Baufirma geführte und der Örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von durchschnittlicher Aussagekraft. Zu bemängeln sind vielfach fehlende Angaben (Temperaturen) über die Witterung; sofern überhaupt diesbezügliche Vermerke aufscheinen, sind diese (heiter, wolkenlos, bewölkt, ...) eher dem Bereich "wenig aufschlußreich" zuzuordnen. Parallel zum Bautagebuch wurde von der Örtlichen Bauaufsicht - für Bauten dieser Größenordnung eher wenig üblich - ein das Baugeschehen gut dokumentierendes, umfangreiches Baubuch geführt;

eine zusätzliche Dokumentation der Ergebnisse erfolgte mittels Fotos.

Aufgrund der Vermerke in den Bautagebüchern über die von der Örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen Baustellenbesuche, der diversen Anmerkungen, Streichungen, Ergänzungen und des vorliegenden Schriftverkehrs, kann deren Kontrolltätigkeit sowohl hinsichtlich Frequenz als auch Qualität als sehr engagiert sowie professionell agierend angesehen werden.

Unter Zugrundelegung der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht insgesamt als positiv zu bewerten.

## 1.10 HAUSTECHNIK

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

Die Prüfung umfaßte die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationsarbeiten; weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

### 1.10.1 Planung:

Mit der Projektierung und Bauüberwachung sämtlicher haustechnischer Arbeiten wurde das Technische Büro Ing. Walter Sattler, 8650 Kindberg, beauftragt.

Für die Projektierung wurden 3,5 % der Nettoauftragssummen und für die Bauüberwachung dieser Arbeiten 2,5 % der Nettoabrechnungssummen, abzüglich eines nachträglich gewährten 3 %igen Nachlasses (zuzüglich UST) und für die Nebenkosten (darin sind unter anderem alle erforderlichen Pausen, Fahrten und Besprechungszeiten enthalten) eine Pauschale in der Höhe von 3 % des Nettohonorars vereinbart.

Insgesamt gelangten folgende Summen zur Überweisung:

Projektierung	S	98.290,60
Bauüberwachung	S	64.566,83
Nebenkosten	S	<u>4.885,75</u>
	S	<u>167.743,15 (exkl. UST)</u>
		=====

Zur Vergabe der Planungen wird vom Landesrechnungshof festgestellt:

\* Es kann angemerkt werden, daß das Bemühen um Kostenminimierung bei der Vergabe der Planungsarbeiten für die haustechnischen Arbeiten durch das Architekturbüro aner kennenswert ist. So wurden (ähnlich wie bei den Statikerleistungen) mehrere Planer zur Angebotslegung aufgefordert. Insgesamt langten sieben Angebote ein (Beilage 3). Unter Berücksichtigung eines nachträglich gewährten 3 %igen Nachlasses (Nettoangebotssumme S 174.600,-- zzgl. UST) wurden die Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten an das ortsansässige Technische Büro vergeben.

\* Laut Mitgliederverzeichnis der Bundeswirtschaftskammer besitzt die beauftragte Firma die Gewerbeberechtigung für "Technische Büros", Fachgebiet "Installationstechnik", jedoch nicht für "Elektrotechnik". Auf Befragen teilte das Technische Büro mit, "man" habe, da von seiten der Wohnbauvereinigung und des Architekturbüros zwecks einfacher Baukoordination gewünscht, die Leistungen gemeinsam angeboten, jedoch den elektrotechnischen Teil an eine Subfirma (Elektroinstallationsunternehmen, welches bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten nicht teilgenommen hat) vergeben.

Die Aufmaßkontrolle habe "man" zum Großteil selbst durchgeführt, in Spezialfragen habe "man" sich ebenfalls dieses Elektroinstallationsunternehmens bedient.

Der Landesrechnungshof stellt zur "Erweiterung der Befugnis" fest, daß einem "Technischen Büro" eine

Art Generalunternehmerbefugnis, wie sie dem Bau-  
meistergewerbe teilweise im Rahmen seiner Bauführung  
zugestanden wird, nicht zusteht, da der Gewerbeord-  
nung 1973 bzw. der Gewerberechtsnovelle 1992 eine  
solche Ausnahmebestimmung nicht zu entnehmen ist.  
Auch die Gewerbeordnung 1994 sieht keine derartige  
Bestimmung vor.

Insbesondere auch deshalb, da in der Gewerbeordnung  
1994 unter § 33 "Rechte der Erzeuger" dargelegt ist,  
daß eine Generalunternehmerbefugnis nur dann zuge-  
standen wird, sofern ein wichtiger Teil der Arbeiten  
ihrem eigentlichen Gewerbe zukommt,

"jedoch unter der Voraussetzung, daß sie die ihnen  
nicht zustehenden Arbeiten durch befugte Gewerbe-  
treibende ausführen lassen",

und "Fremdarbeiten" nur im Umfang von "Vollendungs-  
arbeiten" ausgeführt werden dürfen.

Auch die in der Beilage 3 genannten Firmen Nr. 2  
und Nr. 4 besitzen nach Ansicht des Landesrechnungs-  
hofes nicht die volle Befugnis, alle die von ihnen  
angebotenen Arbeiten zu planen und zu überwachen.  
Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend, künftig  
bei Einladung von Planungsfirmen auf die nötige Be-  
fugnis zu achten.

Hinsichtlich der Qualität der Planungen wird festge-  
halten, daß sämtliche haustechnische Projekte bis auf  
zwei Ausnahmen (davon eine geringfügige) im großen  
und ganzen den Regeln der Technik entsprechen. Positiv  
wird vermerkt, daß ausführliche und nachvollziehbare  
Projekt- und Detailpläne sowie bei den Sanitärinstalla-  
tionsarbeiten ausführliche Steigleitungs- und Installa-  
tionsschemata vorhanden sind. Bemängelt wird hingegen,

daß "Projektpläne" für die Blitzschutzanlage den Akten nicht zu entnehmen waren; Handskizzen zur Massenermittlung sind jedoch im Handakt des Technischen Büros enthalten. Die Nichtausführung der Projektpläne für die Blitzschutzanlage wurde vom Technischen Büro damit begründet, daß "man" keine Dachansichten zur Verfügung gestellt bekommen, und deshalb auf eine "Ausführungsplanung" für die Blitzschutzanlage verzichtet habe.

Die Gestaltung der Ausschreibungstexte entspricht zum Großteil dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Positiv kann hervorgehoben werden, daß bei allen wesentlichen Produkten eine Wahlmöglichkeit im Sinne der ÖNORM A 2050 vorgesehen ist ("angebotenes Fabrikat .....").

Kritik wird bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten insofern angebracht, da für jede Wohnungseinheit sowohl hoch- als auch niedertarifseitig sogenannte "Überspannungsableiter" vorgesehen wurden. Laut Aussage des Technischen Büros habe es sich dabei um eine "Vorschreibung" des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens gehandelt. Der Aktennotiz des Technischen Büros vom 5. Juli 1991 ist zu entnehmen:

"Im Zuge der Besprechung mit Herrn Ing. Weitzer (EVU) vom 5. Juli 1991 wurde von diesem darauf hingewiesen, daß laut Erlaß des Bundesministeriums ein Überspannungsschutz in der Kundenanlage errichtet werden muß. Dies bedeutet den Einbau eines FI-Schalters und eines Überspannungsableiters je Wohnungseinheit."

Dazu wird vom Landesrechnungshof angeführt, daß mit 31.1.1991 durch einen Erlaß des Bundesministeriums für Wirtschaftliche Angelegenheiten eine "verbindliche" Festlegung gewitterexponierter Lagen in Österreich im Sinne des § 18.1.1 der ÖVE-EN 1, Teil 1/89, erfolgte und damit ein Überspannungsschutz unter bestimmten Voraussetzungen vorgeschrieben wurde.

Ab diesem Zeitpunkt war die Thematik "Überspannungsschutz" unter Fachleuten und in diversen Fachausschüssen (ÖVE, VEÖ) ein heißes Thema mit vielen Fragezeichen. Insbesondere die Beantwortung der Fragen, ob überhaupt, in welcher Form, in welchen Netzen Überspannungsableiter vor oder nach dem FI einzubauen sind, wurden etwa bis Herbst 1991 heftig diskutiert.

Interessierten Technikern war es durchaus möglich, über Anforderung beim jeweiligen EVU zu diversen Sitzungsprotokollen, beispielsweise des VEÖ (Verbandes der Elektrizitätswerke Österreichs) oder des ÖVE (Österreichischen Verbandes für Elektrotechnik) Zugriff zu haben. So hat unter anderem ab Herbst 1991 Dipl. Ing. Franz Zankel, Vorsitzender des Fachausschusses EN im Österreichischen Verband für Elektrotechnik, österreichweit Vorträge über das Thema "Wann ist ein Überspannungsschutz auszuführen?" gehalten. Aus diesem Vortrag geht hervor:

"Wird die gegenständliche Verbraucheranlage aus einem ausschließlich unterirdisch verlegten Niederspannungskabelnetz versorgt, so erübrigt sich jede weitere Frage. Es ist dann keine Maßnahme zum Überspannungsschutz vorgeschrieben. Es besteht zufolge dieser Versorgungslage ein inhärenter Überspannungsschutz."

Offiziell (somit für jedermann öffentlich zugänglich und dadurch jeweiliger Stand der Technik) wurde dieses Thema auch in der "ÖVE-Verbandzeitschrift "e & i" im Februar 1992 auf Seite 199 ff abgehandelt (Verfasser Dipl.Ing. Mörx, Mitarbeiter im Fachausschuß EN "Elektrische Niederspannungsanlagen" im ÖVE). ÖVE-Mitglieder erhalten diese Zeitschrift automatisch, Nichtmitglieder können diese Fachpublikation (Springer-Verlag) über alle Buchhandlungen beziehen. Diesem Artikel ist zu entnehmen, daß:

"die aus dem Netz kommende Überspannungsstoßenergie, bereits an der Wurzel der Verbraucheranlage abgeleitet werden sollte."

Dies ist nach der Vorschriftenlage ÖVE-EN 1, Teil 1/89, § 18.1.3 und § 3.1.9 "nach dem Hausanschlußkasten einschließlich der Hauptleitung".

Im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz in der geltenden Fassung heißt es unter § 2:

"Als **normale Ausstattung** gilt eine Ausstattung, die bei **größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes** unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei **einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik**, ....., den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; ...."

Aufgrund vorangeführter Fakten kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß es im Frühjahr 1991 (Zeitpunkt des Verfassens der Ausschreibungstexte) unter Umständen fraglich war, ob und in welcher Form Überspannungsableiter eingebaut werden müssen. Spätestens jedoch im Februar 1992, das ist der Zeitpunkt, als die Projektausführungspläne vom Technischen Büro gezeichnet wurden, war es eindeutig, daß "letztlich für Verbraucheranlagen nur ein Satz Überspannungsableiter (am Beginn

der Abnehmeranlage und nach dem Hausanschluß) genügt". Somit war die Ausführung "für jede Wohnung hoch- und niedertarifseitig" (wie vom EVU vorgeschrieben) nicht wirtschaftlich.

Es kann festgehalten werden, daß das verantwortliche Architekturbüro sofort nach Information durch den Landesrechnungshof, Verhandlungen über eine Refundierung der Kosten der unwirtschaftlich, installierten Überspannungsableiter eingeleitet hat.

Kritisiert wird jedoch das "ungeprüfte" Zurkenntnisnehmen einer "Vorschreibung" des EVUs durch den Fachplaner, sowie das zuständige Elektroversorgungsunternehmen, da diesem die Rechtslage - spätestens nach Kenntnisnahme des Rundschreibens Nr. 65/91 vom 17.12.1991 des Verbandes der Elektrizitätswerke Österreichs - bekannt hätte sein müssen.

### 1.10.2 Ausschreibung und Vergabe:

Generell treffen die bereits unter Pkt. 1.7 aufgezeigten allgemeinen (formellen) Feststellungen auch für die Ausschreibungen und Angebotsbehandlungen im haustechnischen Bereich zu.

Im wesentlichen wird folgendes angemerkt:

- ° fehlende Numerierung und Kennzeichnung der Angebote,
- ° eine nicht ÖNORM-gerechte Korrektur eines Einheitspreises ÖNORM A 2050 (Pkt.4,325) im Leistungsverzeichnis der beauftragten Firma der Heizungs-, Sanitärinstallationsarbeiten (Position 1.3.1).

Anerkennenswert wird angemerkt, daß den Akten Prüfberichte (Angebotsbewertungen und Vergabevorschläge, verfaßt vom haustechnischen Fachplaner), zu entnehmen waren. Bemängelt wird hingegen, daß eine Prüfung hinsichtlich spekulativer Einheitspreise (Gegenüberstellung der Angebotspreise der einzelnen Bieter hinsichtlich Minimum- und Maximumpositionen) nicht durchgeführt wurde. Wie der Landesrechnungshof jedoch feststellen konnte, wurden bei Bauvorhaben jüngeren Datums die Angebote auch in dieser Hinsicht kontrolliert.

**ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 3
- ° unterschiedliche Offerte: 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST)**

LEGENDE: A = Bieterfirma

B = Angebotsbetrag ungeprüft

C = Angebotsbetrag geprüft

D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Leitner/Leoben	1,174.066,30	1,174.066,30	0
E-Werk/Kindberg	1,214.473,95	1,214.473,95	3,4
Elektro-Partner/ Kindberg	1,302.072,84	1,302.072,84	10,9

- ° Billigstbieter: Elektro Leitner
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,174.066,30
- ° Auftragssumme: S 1,096.649,30  
(inkl. Leistungsreduzierung, inkl. 3 % Nachlaß aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 3.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991  
(Verlängerung der Zuschlagsfrist vorhanden)

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 902.215,44
b)	geprüft:	S 897.174,82
c)	Differenz a - b: -	S 5.040,62
°	dazu Zusatzleistungen:	S 44.020,50
°	dazu Regieleistungen:	S 2.973,05
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 23.089,57

Die oben angeführte Zusatzleistung betrifft eine elektrische Dachrinnenheizung, die auf Grund einer nicht abgeschlossenen Bedarfsprüfung weder bestellt noch ausgeführt wurde. Die Notwendigkeit dieser Heizung wurde jedoch im heurigen Winter wiederum ersichtlich. Die Bauleitung wird daher nochmals mit der Wohnbauvereinigung Rücksprache bezüglich der Ausführung der Dachrinnenheizung halten. Sollte die Entscheidung gegen die Ausführung fallen, so sind die in der Endabrechnung (WBF 8) verrechneten Leistungen herauszunehmen.

Die vom Architekturbüro praktizierte Abrechnungsmodalität - Leistungen, die nicht oder noch nicht erbracht sind, in die Endabrechnung aufzunehmen, kann nicht gutgeheißen werden.

HEIZUNGS- und SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich
- ° Angebotsabgabetermin: 25.9.1991
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl. UST)

- LEGENDE: A = Bieterfirma  
B = Angebotsbetrag ungeprüft  
C = Angebotsbetrag ungeprüft  
D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
GWH Installation St.Lorenzen i.Mzt.	1,836.665,50	1,840.896,50	0
Hopf/Knittelfeld	2,041.367,50	2,041.367,50	10,9
Fasching KG/ Kindberg	2,115.134,50	2,115.134,50	14,9
Kneihs/ Mürzzuschlag	2,272.570,--	2,272.570,--	23,5

- ° Billigstbieter: Fa. GWH, Kindberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 10,9 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,840.896,50
- ° Auftragssumme: S 1,798.508,50  
(inkl. Leistungsreduzierung)
- ° Zuschlagserteilung: 25.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.12.1991  
(Verlängerung der Zuschlagsfrist vorhanden)

° Schlußrechnungssumme

(exkl. Kostenerhöhung, Skonti)

a) ungeprüft: S 1,775.799,91

b) geprüft: S 1,762.402,81

c) Differenz a - b: - S 13.397,10

° davon Zusatzleistungen: S 1.022,--

° davon Regieleistungen: S 3.640,--

° Kostenerhöhungen: S 0,--

° Skonti: S 0,-- (vertraglich nicht vereinbart)

Wie schon unter Pkt. 1.8 angeführt, ist das Bemühen, auch bei den haustechnischen Professionistenleistungen Einsparungen zu erzielen (teils durch Preisverhandlungen, teils durch Leistungsreduktionen) klar erkennbar und wurde dies auch erfolgreich durchgesetzt. Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden beträchtliche Kosteneinsparungen durch eine geänderte Stromanspeisung der Wohnungen (statt dreiphasig nur einphasig) - Reduktion der unter Pkt. 1.10.1 "Planung" angeführten "reichlich angeordneten" Überspannungsableiter - erzielt.

Auch für den haustechnischen Bereich kann festgehalten werden, daß die nachträglichen Preisverhandlungen und Preisreduktionen (entsprechend den Vergabe-Richtlinien) aufwendig dokumentiert und gut nachvollziehbar sind.

Die schriftlichen Zuschlagserteilungen erfolgten ausschließlich an die jeweiligen Billigstbieter.

Zu dem nur bei den Elektroinstallationsarbeiten erzielten Skontierträge ist festzuhalten, daß Zahlungsbedingungen in den allgemeinen Vertragsbestimmungen und Ausschreibungsunterlagen nicht enthalten waren. Skonti wurden erst immer im Zuge von Preisverhandlungen vereinbart.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig Zahlungsbedingungen schon in den allgemeinen Vertragsbestimmungen vorzusehen, da erfahrungsgemäß die Aufnahme von Zahlungsbedingungen keinen Einfluß auf die Kalkulation der anbietenden Firmen hat. Dies hätte aber den Vorteil, daß Skontierträge bei allen Professionisten beansprucht werden können.

### 1.10.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung:

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

- \* Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen für sämtliche haustechnischen Arbeiten wurden generell derart durchgeführt, daß vom Landesrechnungshof - bis auf eine Ausnahme (Elektroinstallationsarbeiten) - keine Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Leistungen feststellbar waren. Auch bei den haustechnischen Arbeiten ist die Objektivität des Rechnungsprüfers (Technisches Büro), sowohl Abstriche als auch Erhöhungen vorzunehmen, anzuerkennen. Die für die diversen Zusatzleistungen oder geänderten Leistungen anerkannten Preise waren angemessen.
- \* Erfreulich kann weiters vermerkt werden, daß beim zuständigen Fachplaner ausführliche Aufmaßunterlagen (penibel geordnet und nachvollziehbar) sowie Ausführungs- und Bestandspläne (ausgenommen Blitzschutzanlage) vorhanden sind. Die fehlenden Blitzschutzpläne (gemäß ÖVE-E 49 vorgeschrieben) hat der zuständige Fachplaner vom ausführenden Elektroinstallationsunternehmen angefordert und sind diese bereits nachgereicht.
- \* Im großen und ganzen wurden die Arbeiten den Regeln der Technik entsprechend sowie ausschreibungsgemäß durchgeführt. Dort wo notwendig, wurden

über Aufforderung des bauüberwachenden Fachplaners die dementsprechenden Ausbesserungen durchgeführt. Auf die Feuchtigkeitsschäden, die durch Platzen von einzelnen Druckleitungen (Sanitär-, Heizungsinstallationsarbeiten) durch unvollständige Entleerung vor der Frostperiode entstanden sind, wurde unter Pkt. 1.9.3 bereits eingegangen (sämtliche aus der Schadensbehebung entstandenen Kosten wurden dem Schadensverursacher angelastet).

- \* Die anfangs erwähnte Ausnahme bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung betrifft die Elektroinstallationsarbeiten "Positionen 7.05" (132 und 106 Stück) "Schukoauslaß, Rohr 20/3 x Ye 2,5 mm<sup>2</sup>, durchschnittliche Leitungslänge 7 m" zum Einheitspreis von S 505,--. Den Ausschreibungstexten nach ist zu schließen, daß Licht- bzw. Schukosteckdosenstromkreise jeweils extra zu verlegen und abzusichern gewesen sind (Schukosteckdosenkreise mit 16 Ampere). Tatsächlich wurden jedoch Licht- und Schukosteckdosenkreise zum Großteil zusammen verlegt (Ausführung mit Ye 1,5 mm<sup>2</sup>) und dementsprechend vorschriftsmäßig auch nur mit 12 Ampere abgesichert.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist durch diese Ausführungsform ein Qualitätsabstrich gegenüber der ausgeschriebenen Version gegeben, da die Schukosteckdosenkreise nun nicht mehr mit 16 sondern lediglich mit 12 Ampere belastbar sind. Durch die zusammengelegte Verlegung sparte das ausführende Elektroinstallationsunternehmen rund 10 - 15 % an Leitungs- und Rohrmaterial (inkl. Lohnanteil), ohne daß dies in der Schlußrechnung

berücksichtigt wurde. Vermerkt wird, daß der zuständige Fachplaner eine Rückforderung (Preisabzug durch Qualitätsminderung) eingeleitet hat.

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

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung direkt aus der Umspannstation" dar. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Kabelverlegepläne der Hausanschlußleitung ursprünglich den Akten nicht zu entnehmen waren. Erst über Aufforderung wurden diese Pläne vom zuständigen EVU geliefert. Der Landesrechnungshof regt an, Rechnungen von einem EVU erst dann zu akzeptieren, wenn entsprechende nachvollziehbare Kabelverlegepläne (gemäß ÖVE-L 20) sowie Rechnungsaufgliederungen vorliegen.

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Kritik ist jedoch insofern angebracht, da nach Ansicht des Landesrechnungshofes die nicht unbeträchtliche Verteuerung der sogenannten "Anschlußpauschalen" in der Höhe von rd. S 65.000,-- (zzgl. UST) vermeidbar gewesen wäre:

Dem Anbot des EVUs vom 21.10.1991 ist zu entnehmen, daß die unter "2. Anschlußpreis" angeführten Pauschalsätze gemäß der "Verordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie vom 7.10.1986, mit Stand 1.7.1991" erstellt wurden.

Im März 1992 wurden von der Bauleitung vorerst nur die tatsächlichen Hausanschlußleitungen, ohne auf die "Anschlußpreise" (Pauschalsätze) einzugehen, beauftragt.

Mit 1.1.1993 traten geänderte Tarifbestimmungen in Kraft, wobei die "Pauschalsätze" bei "Versorgung direkt aus der Umspannstation" eine wesentliche Verteuerung erfuhren.

Die Verrechnung dieser Pauschale erfolgte im Herbst 1993 (nach Inbetriebnahme der Abnehmeranlagen) aufgrund der neuen, teureren Pauschalsätze.

Der § 10 der Anschlußpreisverordnung (1986, in der Fassung 1991), die zum Zeitpunkt der Anbotlegung und Beauftragung der Hausanschlußleitung Geltung hatte, lautet:

"... in der Folge treten neue Pauschalsätze mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" in Wirksamkeit.

Mit dem Inkrafttreten neuer Pauschalbeträge gemäß Abs. 1, 2. Satz, treten die alten Pauschalbeträge außer Kraft. Die alten Pauschalbeträge gelten jedoch für alle Neuanschlüsse, die vor dem Tag der Veröffentlichung der neuen Pauschalbeträge mit dem EVU schriftlich vereinbart wurden....."

Da die Bauleitung mit dem vorzitierten Auftragsschreiben vom März 1992 nur die Hausanschlußleitungen vereinbart hat und nicht auch die Pauschalen, konnte das zuständige EVU die neuen erhöhten Pauschalsätze verrechnen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig auch die Anschlußkosten und Anschlußarbeiten des EVUs, sowohl vor Vertragsabschluß als auch nach Abschluß der Arbeiten (Rechnungs- und Aufmaßprüfung), durch Fachkundige durchführen zu lassen.

Auf die Problematik des rechtlich nicht gedeckten "Vorschreibens von Überspannungsableitern in jeder Wohnung" durch das EVU wurde im Abschnitt Pkt. 1.10.1 bereits ausführlich eingegangen.

### **XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN**

#### **Geprüfte Bauvereinigung:**

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der  
Arbeiter und Angestellten, reg.Gen.m.b.H. Kindberg,  
8652 Kindberg - Aumühl, Eisengasse 1

#### **Prüfungsauftrag:**

Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung, insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, sowie die Prüfung der Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1988 bis 1993.

Außerdem wurde eine stichprobenweise Prüfung der vom Wohnbauträger errichteten Wohnanlage

Kindberg, Hammerbachgasse 18 und 20

durchgeführt.

### Allgemeines:

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

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

### Repräsentation und Werbung:

Bei den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und Werbung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maß eingehalten wurden.

### Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigt nur eine teilzeitbeschäftigte Bilanzbuchhalterin. Der Personalaufwand betrug im Jahre 1993 rund S 131.000,--.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß nur der Obmann des Vorstandes eine monatliche Entschädigung in Höhe von S 5.000,-- erhält. Alle anderen

Mitglieder des Vorstandes und auch des Aufsichtsrates erhalten lediglich ein Sitzungsgeld in Höhe von S 150,-- pro Sitzung.

Zu den Kosten des Personals und der Organe kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

#### Buchführung:

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mit Hilfe des Handdurchschreibeverfahrens.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer sorgfältigen Buchhaltung gesprochen werden.

#### Skonti:

Der gesetzlichen Verpflichtung, Skonti kostenmindernd einzusetzen, ist die Bauvereinigung nachgekommen.

#### Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung und Betriebskosten

Bezüglich der Instandhaltungsrücklage wie auch der Bauerneuerungsrückstellung ist festzustellen, daß die entsprechenden, zum Prüfungszeitraum geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

Zur Instandhaltungsrücklage ist anzumerken, daß die Bauvereinigung die Buchungen quartalsweise durchführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß eine monatliche Verbuchung dem Eigentumscharakter der Instandhaltungsrücklage eher entsprechen würde.

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

#### Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

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

#### Versicherungen:

Die Bauvereinigung holte Vergleichsanbote von mehreren Versicherungsanstalten ein, und es wird der kostengünstigste Abschluß getätigt.

#### Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1988 bis 1993 Gewinne zwischen S 63.000,-- bis S 284.000,-- ausgewiesen.

Die wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung ist dadurch gekennzeichnet, daß nur in größeren Zeitabständen eine Bautätigkeit stattfindet und nur dann Gewinne in der ordentlichen Gebarung erzielt werden.

Der Landesrechnungshof kann zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung feststellen, daß vor allem durch die sparsame Verwaltung die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

### Bau- und kostenmäßige Prüfung (ohne Haustechnik)

Die aus zwei unterschiedlich hohen Baukörpern bestehende, über Laubengänge zu erschließende Wohnanlage weist insgesamt 19 Mietwohnungen und ebensoviele PKW-Abstellplätze auf.

Der niedrigere, zweigeschoßige Baukörper beinhaltet 12 Seniorenwohnungen mit Nutzflächen zwischen 34 und 48 m<sup>2</sup>, der höhere, dreigeschoßige - sieben Wohnungen, davon drei Maisonetten, mit Nutzflächen von 40 bis 79 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtsumme der Wohnnutzflächen beläuft sich auf rd. 990 m<sup>2</sup>.

### Baukosten:

Laut Förderungszusicherung wurden die Baukosten mit max. S 19,008.321,20 veranschlagt; hiebei betrug das Darlehen des Landes S 13,672.000,--.

Die tatsächliche, bzw. bei der Aufsichtsbehörde eingereichte Endabrechnung belief sich - unter Abzug der erzielten Skonti - auf S 19,229.922,92. Die Überschreitung des Förderungsbetrages betrug somit 1,17 %.

Diese Überschreitung ist auf zwei Faktoren zurückzuführen.

So wurden bei der Ausschreibung von dem mit der Leistungserfassung und der Massenermittlung für die Leistungsgruppe "Beton- und Stahlbetonarbeiten" beauftragten Statiker diverse Leistungen übersehen, bzw. Massen unvollständig erfaßt, wodurch sich in der o.a. Leistungsgruppe gegenüber dem Angebotsbetrag nicht unwesentliche Mehrkosten ergaben.

Diese Mehrkosten konnten - trotz erzielter Einsparungen durch die Wahl kostengünstigerer Bauteile, den Verzicht auf diverse formale Wunschvorstellungen und nachträgliche Preisverhandlungen nur zum Teil kompensiert werden.

Ein weiterer Grund für die (geringfügige) Kostenüberschreitung ist darin zu sehen, daß die Wohnanlage Kindberg aus Wohneinheiten mit durchschnittlichen Nettonutzflächen von (nur) 52,1 m<sup>2</sup> besteht.

Damit liegt die durchschnittliche Nettonutzfläche beim gegenständlichen Objekt um etwa 50 % unter jener des Durchschnittes im sozialen Wohnbau.

Aufgrund der kleinen Wohnungseinheiten ergeben sich naturgemäß gegenüber größeren Wohneinheiten Mehrkosten in allen Bereichen (Rohbau, Ausbau, Balkone, Wohnungseingangstüren, Ausstattung und dgl.).

Diesem Umstand wurde vom Förderungsgeber insofern Rechnung getragen, als unter Pkt. 16 der "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung" ein allfälliger Zuschlag von ungefähr 4 % in Aussicht gestellt wurde.

### Planung:

Die Bebauung des trapezoidförmigen, längsgerichteten Grundstückes erfolgte unter rationeller Ausnutzung der Grundstücksfläche; die Grundrisse sämtlicher Wohn- und Kellergeschoße wurden funktionell und sinnvoll möblierbar konzipiert.

Hervorzuheben ist die gute architektonische Gliederung der Baukörper.

Das Gestaltungskonzept zeigt eine zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur und stellt eine aner kennenswerte Synthese zwischen konservativer und "überspitzter Denkmalar chitektur" dar.

Die im Maßstab 1:100 erstellte Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften - die Ausführungsplanung umfassend und unter Erfassung aller für ein Bauen nach Plan erforderlichen Detailpunkte.

Anzuerkennen ist, daß - im Gegensatz zu vielen anderen Planungen der "modernen Architektur", bei denen den Planern vielfach bis meistens das technische Rüstzeug zur konstruktiven Umsetzung ihrer bisweilen kühn-experimentellen Gebilde fehlt - die für das gegenständliche Prüfobjekt verantwortlichen Planer ihrer Planung technisch - konstruktiv durchaus gewachsen waren.

Weniger geglückt und nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ein Planungsmanko ist die Materialwahl für den Oberflächenbelag der Laubengänge und Stiegenaus tritte.

Diese - abgesehen von der Überdachung - der Witterung ausgesetzten Verkehrsflächen weisen - unter den gegebenen Umständen unzweckmäßigerweise - einen Holzboden auf.

#### Honorare:

Die Ermittlungen sämtlicher geprüfter Honorare (Büroleistung, Bauaufsicht/Architektur; Statik; Bauverwaltung) erfolgten korrekt.

Die statisch - konstruktive Bearbeitung wurde - aner kennenswerterweise und "ohne Muß" - beschränkt ausgeschrieben.

Diese ausschließlich der Preisminimierung dienende und dem Trend der Zeit entgegenkommende Vorgangsweise war für die Wohnungswerber gleichermaßen vorteilhaft wie für den Wohnbauträger - aufgrund des damit verbundenen, monetär nicht honorierten Mehraufwandes - nachteilig.

**Vergabe von Leistungen:**

**(Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989)**

Die diesbezüglichen (vage formulierten) Vorgaben wurden grundsätzlich eingehalten; unter Bezugnahme auf die ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) wird nahegelegt, künftighin Angebote zu numerieren und kennzuzeichnen.

Zudem wird dringend empfohlen, die vorgenommenen Prüfaktivitäten - auch bei nicht fehlerhaften Offerten - zu dokumentieren; im gegenständlichen Fall waren diverse derartige Angebote ohne jedweden Prüfvermerk (Abhaken, Datum der Prüfung, Name des Prüfers).

Abgesehen von den aufgezeigten Formalfehlern, ist das offensichtliche und unüblich aufwendige Bemühen um Transparenz jedoch positiv hervorzuheben.

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und die Vollständigkeit der Leistungserfassung waren insgesamt gut, jedoch in Teilbereichen (Baumeister, Innenputz, Fliesenleger) verbesserungswürdig.

Nicht zu übersehen ist das nachahmenswerte Bemühen des Wohnbauträgers bzw. des beauftragten Architekturbüros, die Baukosten zu optimieren.

So wurden nicht nur sämtliche Leistungen - obwohl zum Großteil nicht erforderlich - öffentlich, sondern auch

gleiche Leistungen (Innenputz, Estriche) gesondert und zeitgleich ausgeschrieben.

Zudem wurden bereits ausgeschrieben und angebotene Leistungen teilweise deswegen nicht beauftragt, weil diese von anderen Professionisten als Zusatzarbeit preisgünstiger offeriert wurden.

Weitere Aktivitäten zur Kostenminimierung waren (zulässigerweise vorgenommene) nachträgliche Preisverhandlungen, bei denen partiell "basarmäßige" Nachlässe (bis zu 39 %) erzielt wurden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Höhe des Honorars von den Herstellungskosten abhängt, sind die o.a., zeitaufwendigen, monetär nicht honorierten Aktivitäten aus der Sicht des Architekturbüros insofern als nachahmenswert zu werten, als mit erheblichem, nicht bezahltem Aufwand, das eigene Honorar gekürzt wurde.

#### Massen- und Schlußrechnungsprüfungen:

Die diesbezüglichen Prüfungen wurden ausnahmslos sehr genau und objektiv durchgeführt; vom Landesrechnungshof wurde nur in einem Fall (Maler- und Anstreicherarbeiten, S 6.767,33 exkl.UST) eine (geringfügige) Fehlverrechnung festgestellt.

Die für die diversen Zusatzleistungen anerkannten Preise waren angemessen.

Die insgesamt in geringfügigem Ausmaß angefallenen Regieleistungen betrafen üblicherweise in Regie zu beauftragende und zu verrichtende Arbeiten.

### Baudurchführung:

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gleich gut wie die Planung der verbauten.

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene maximale Baudauer von 15 Monaten wurde um rd. 5 Monate überschritten.

Die Gründe hierfür waren ein strenger Winter sowie - und dies hauptsächlich - Frostschäden, die als Folge nur teilweise entleerter Druckleitungen auftraten (s.Prüfpkt. 1.9.3), wodurch u.a. Fliesen und Estriche herausgerissen werden mußten.

Derart ergab sich die alptraumhafte Konstellation, daß ein nahezu übergabereifes, praktisch fertiges Bauwerk zum Rohbau "mutierte".

Festgestellt wird, daß - wie generell gehandhabt - die Kosten für Schadensbehebungen an bereits fertiggestellten Bauteilen mit großer Konsequenz den jeweiligen Schadensverursachern angelastet wurden.

Die mit max. 12 Monaten vorgegebene Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde um 9 Monate unterschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf rd. S 260.000,--.

Der Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen, wurde vom Wohnbauträger diesbezüglich entsprochen.

### Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht:

Die Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht ist insgesamt als engagiert, professionell und objektiv zu werten.

Besonders bemerkenswert ist die unüblich umfangreich erstellte Dokumentation (Bautagebuch, Baubuch, Fotos) über das Baugeschehen.

## HAUSTECHNIK

### Planung

Zwecks Kostenminimierung wurden sieben Planer zur Angebotslegung eingeladen. Der Billigstbieter (Technisches Büro Ing. Walter Sattler, Kindberg) erhielt den Auftrag über sämtliche haustechnische Arbeiten.

Dieses Technische Büro hatte jedoch keine Gewerbeberechtigung für das Fachgebiet "Elektrotechnik". Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, künftig bei der Einladung zur Angebotslegung auf die erforderliche Befugnis der Planungsfirmen zu achten. Hinsichtlich der Qualität der Planungen wird festgestellt, daß sämtliche haustechnische Projekte bis auf zwei Ausnahmen den Regeln der Technik entsprechen. Die Kritik bezieht sich auf die Elektroinstallationsarbeiten, da der Planer entgegen dem zum Zeitpunkt des Ausarbeitens der Ausführungspläne allseits bekannten Wissensstand - ein Satz Überspannungsableiter ist für eine Wohnanlage (Hausanschluß) ausreichend - pro Wohnung je eine hoch- und niedertarifseitige Absicherung durch Überspannungsleiter vorsah und dies auch ausführen ließ. Das mit der Bauaufsicht betraute Architekturbüro hat - nach einer diesbezüglichen Information durch den Landesrechnungshof - Verhandlungen über eine Refundierung der unnotwendigen, unwirtschaftlichen Kosten aufgenommen.

### Ausschreibung und Vergabe

Bezüglich der Vergaben von Leistungen kann festgestellt werden, daß die bereits unter Punkt "Vergabe von Leistungen" der Schlußbemerkungen aufgezeigten Fest-

stellungen auch im haustechnischen Bereich zutreffen. Desweiteren wird festgehalten, daß die Ausschreibungsunterlagen keine Regelung über Skontierträge enthalten. Diese wurden erst bei Preisverhandlungen vereinbart. Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig die Zahlungsbedingungen bereits in den allgemeinen Vertragsbedingungen der Angebote zu regeln, damit bei allen Professionisten Skontierträge beansprucht werden können und dies nicht dem Verhandlungsgeschick überlassen bleibt. Wie bereits ausgeführt, ist auch im haustechnischen Bereich das Bemühen durch Leistungsreduktionen und Preisverhandlungen Einsparungen zu erzielen, klar erkennbar.

Die schriftlichen Zuschlagserteilungen erfolgten ausschließlich an die jeweiligen Billigstbieter.

#### Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden generell genau und objektiv durchgeführt; vom Landesrechnungshof wurde nur in einem Fall (Elektroinstallationsarbeiten) eine Fehlleistung vorgefunden.

Entgegen der Positionsbeschreibung des Angebotes wurden die Licht- und Schukosteckdosenkreise zum Großteil zusammen verlegt. Durch die damit verbundene geringere Absicherung (anstelle von 16 nur 12 Ampere) ist eine Qualitätsminderung entstanden. Desweiteren ersparte sich das Elektroinstallationsunternehmen rd. 10 bis 15 % an Leitungs- und Rohrmaterial. Der zuständige Fachplaner hat eine Rückforderung bereits eingeleitet.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen  
Elektroversorgungsunternehmens

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Kritik ist jedoch angebracht, da nach Ansicht des Landesrechnungshofes die nicht unbeträchtliche Verteuerung durch die sogenannten "Anschlußpauschalen" in Höhe von rd. S 65.000,-- (exkl. Ust) vermeidbar gewesen wäre (siehe Kapitel 1.10.4).

Die Schlußbesprechung fand am 28.3.1995 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Kindberg:**

Obmann Kurt STÜBL  
Christine WEISSENBACHER  
Architekt Dipl.Ing. Manfred NIGITZ  
Dipl.Ing. Gernot VALENT

**von der Rechtsabteilung 14:**

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER  
ORR. Dr. Dietlinde FORSTER  
AS. Ing. Walter DIRNBÖCK

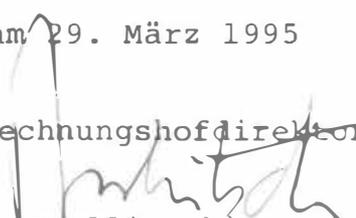
**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektor  
Dr. Günther GROLLITSCH  
Dipl.Ing. Horst SPARER  
Dipl.Ing. Herbert UNGER  
Othmar ROTTENSCHLAGER  
Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 29. März 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:

  
(Dr. Grollitsch)