

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 W 6 - 1994/4

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
des Rechnungswesens und eines Bauvorhabens der  
Wohnbauhilfe,  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Hasnerplatz 10

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft .....	3
III.	Repräsentation und Werbung .....	6
IV.	Personalaufwand, Kosten der Organe .....	7
V.	Feststellungen zur Buchführung .....	12
VI.	Erträge aus Skonti .....	13
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung .....	14
VIII.	Betriebskostenabrechnung .....	15
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	16
X.	Versicherungen .....	16
XI.	Wirtschaftliche Lage .....	17
XII.	Bautechnische Prüfung .....	20
	1.0 Bauvorhaben Graz, Andritzer Reichsstraße 37 c und d .....	22
	1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	22
	1.2 Baubeschreibung - techn.Daten .....	23
	1.3 Ansuchen, Bescheide, Bewilligungen - Daten	25
	1.4 Baukosten .....	26
	1.5 Planung .....	28
	1.6 Prüfung von Honorarnoten .....	30
	1.7 Vergabe von Leistungen .....	39
	1.8 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	42
	1.8.1 Baumeisterarbeiten .....	42
	1.8.2 Professionistenarbeiten .....	59
	1.9 Baudurchführung .....	104
XIII.	Zusammenfassung .....	110

## **I. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982, LGB1. Nr. 59/1982, in der Fassung LGB1. Nr. 63/1991, 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

**Wohnbauhilfe,  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Hasnerplatz 10**

durchgeführt.

Prüfgegenstand war das Rechnungswesen der Jahre 1989 bis 1993 und die vom Wohnbauträger errichtete Wohnanlage

Graz, Andritzer Reichsstraße 37 c und d.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Jänner 1995 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Die Einzelprüfung haben im bautechnischen Bereich OBR. Dipl.Ing. Herbert Unger und im Rechnungswesen OAR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Wohnbauförderungsgesetz 1984, die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbaugesetz 1984 vom 11.7.1986 und die Vergabe-Verordnung vom 30.6.1986, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.). Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

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

Ergänzend wird angeführt, daß das Rechnungswesen der Wohnbauhilfe bereits im Jahre 1984 (LRH 24 W 1-1984/2) und im Jahre 1987 (LRH 24 W 4-1987/4) geprüft wurde.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1962 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**Wohnbauhilfe,  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,**

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Hasnerplatz 10.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie Aufgaben im Rahmen der Sanierung und Stadterneuerung. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

### 2. Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 5 Mio.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>	<u>Prozent</u>
Wohnungseigentums- und Beteiligungsgesellschaft, Ges.m.b.H.	1,300.000,--	26
Österreichisches Siedlungswerk, gemeinnützige Ges.m.b.H.	3,700.000,--	74

### 3. Organe der Gesellschaft

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

#### a) Geschäftsführer

Gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft je nach der Bestimmung der Gesellschafter einen oder mehrere Geschäftsführer.

Die Gesellschaft hat derzeit einen Geschäftsführer in der Person von Direktor Werner Stagl.

#### b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht gemäß Gesellschaftsvertrag aus mindestens drei von der Generalversammlung zu wählenden Personen, welche von den einzelnen Gesellschaftern in Vorschlag gebracht werden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

#### Vor- und Zuname:

#### Funktion:

Abteilungsdirektor  
Friedrich MANAUSCHEK

Vorsitzender

Dr. Helmut KLEMENT

Vorsitzender-  
stellvertreter

Dr. Werner PERSCHA

Mitglied

Dir.Mag. Franz KOLLER

Mitglied

Dr. Leo RAFFELSBERGER

Mitglied

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat der Aufsichtsrat mindestens dreimal im Jahr Sitzungen abzuhalten.

Der Aufsichtsrat ist in den Jahren 1989 zu vier, 1990 zu drei, 1991 zu drei, 1992 zu vier und 1993 zu vier Sitzungen zusammengetreten.

**c) Generalversammlung**

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Generalversammlung mindestens jährlich einmal stattzufinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 18.7.1989, 31.10.1990, 16.10.1991, 4.8.1992 und 23.11.1993 abgehalten.

Den Vorsitz in der Generalversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Die Generalversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte des Stammkapitals vertreten ist.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Ausgaben der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen:

	<u>Repräsentation</u>	<u>Werbung</u>
1989	12.780,50	19.387,18
1990	4.750,--	24.573,55
1991	2.433,77	15.975,63
1992	7.647,30	10.083,40
1993	5.469,50	0,--

Der Repräsentationsaufwand besteht überwiegend aus Kosten anlässlich von Wohnungsübergaben und aus Bewirtungsspesen bei Bauverhandlungen, Endbeschauen u.dgl..

Der Werbeaufwand setzt sich fast ausschließlich aus Aufwendungen für Inserate in diversen Zeitungen zusammen.

In den bisherigen Berichten betreffend das Rechnungswesen wurde vom Landesrechnungshof festgestellt, daß in den Bereichen Repräsentation und Werbung die Bauvereinigung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit nicht im erforderlichen Ausmaß nachgekommen ist. Außerdem wurde eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß der Landesrechnungshof in Zukunft eine restriktive Vorgangsweise in diesen Bereichen erwartet.

Im Zuge dieser Prüfung kann nun vom Landesrechnungshof bemerkt werden, daß die Bauvereinigung dieser Erwartung nachgekommen ist und die Aufwendungen den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

**IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE**

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

**1989**

Gehälter	S	4,605.295,87
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	986.285,63
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	227.357,42
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>126.817,72</u>
	S	5,945.756,64 =====

**1990**

Gehälter	S	4,105.549,13
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	870.538,92
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	223.106,15
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>116.645,29</u>
	S	5,315.839,49 =====

**1991**

Gehälter	S	4,027.680,63
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	841.704,33
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	197.975,51
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>118.767,28</u>
	S	5,186.127,75 =====

**1992**

Gehälter	S	4,533.245,92
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	975.952,35
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	75.683,--
Zuweisung zur Rückstellung für nichtverbrauchte Urlaube und Jubiläumsgelder	S	520.938,40
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>131.323,39</u>
	S	<u>6,237.143,06</u> =====

**1993**

Gehälter	S	5,075.806,54
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	1,091.679,94
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	592.663,--
Zuweisung zur Rückstellung für nichtverbrauchte Urlaube und Jubiläumsgelder	S	92.383,--
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>137.846,07</u>
	S	<u>6,990.378,55</u> =====

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 13 Personen (vorher 16) beschäftigt.

Ähnlich wie bei den Aufwendungen für Repräsentation und Werbung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß auch in bezug auf die Personalkosten nicht unbeträchtliche Einsparungen erzielt werden konnten.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, daß sich sowohl die Anzahl der Beschäftigten verringert hat, und überdies die Gehälter nur mehr vierzehn Mal ausbezahlt werden.

Die seinerzeit kritisierte Rechtsabteilung besteht nicht mehr und der freiwillige Sozialaufwand beschränkt sich nunmehr auf die Kosten für einen Essenszuschuß und auf geringfügige Beiträge für den Betriebsausflug. Zur Feststellung im letzten Prüfbericht des Landesrechnungshofes betreffend den Dienstwagen einer leitenden Angestellten ist zu berichten, daß dieser PKW, der nunmehr neun Jahre alt ist, nachwievor als Dienst-PKW benützt wird, aber an eine Neuanschaffung nicht gedacht ist.

Zusammenfassend kann daher zu den Personalkosten gesagt werden, daß die Geschäftsführung überaus bemüht war, diese Kosten zu senken und diese daher den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

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

**1989**

Bezüge Geschäftsführer	S	939.932,--
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	122.332,35
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>10.891,85</u>
	S	1,073.156,20
		=====

**1990**

Bezüge Geschäftsführer	S	994.462,--
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	123.224,23
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>11.598,38</u>
	S	1,129.284,61
		=====

1991

Bezüge Geschäftsführer	S	1,064.280,--
Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung	S	79.097,40
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	128.412,60
Freiwilliger Sozialaufwand	S	<u>12.692,62</u>
	S	<u>1,284.482,62</u>
		=====

1992

Bezüge Geschäftsführer	S	1,119.580,--
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	<u>139.392,34</u>
	S	<u>1,258.972,34</u>
		=====

1993

Bezüge Geschäftsführer	S	1,260.750,--
Gesetzlicher Sozialaufwand	S	<u>149.431,86</u>
	S	<u>1,410.181,86</u>
		=====

Zu den Kosten der Organe wird vorweg bemerkt, daß gegenüber dem letzten Prüfbericht des Landesrechnungshofes an die Mitglieder des Aufsichtsrates keinerlei Entschädigungen mehr bezahlt werden.

Bei den Bezügen des Geschäftsführers wurde ebenso eingespart, in dem diese nur mehr vierzehnmal ausbezahlt werden.

Darüberhinaus wurde von der Geschäftsführung auf die Verwendung des Dienst-PKW verzichtet. Dies bedeutet auch eine weitere Einsparung.

Zu den Kosten der Organe kann daher ebenfalls ausgeführt werden, daß den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nachgekommen wurde.

**V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Die Buchhaltung wird händisch nach dem System "Ruf" geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

**VI. ERTRÄGE AUS SKONTI**

Gemäß den Bestimmungen des § 47 Abs. 3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 und 1993 sind Skonti kostenmindernd einzusetzen.

Dementsprechend hat sie die Bauvereinigung bei der Errichtung von Wohnungen kostenmindernd berücksichtigt.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient gemäß § 16 Abs. 2 WGG 1975 in der für den Prüfungszeitraum geltenden Fassung der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und 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 Mit-eigentümer.

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

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1(5) WGG 1979 (in der für den Prüfungszeitraum geltenden Fassung) normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmenden nützlichen Verbesserungen geringeren Umfanges angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf jährlich S 25,-- pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31.12.1993

S 816.764,94.

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, und 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 die Bauvereinigung den gesetzlichen Bestimmungen nachgekommen ist.

#### **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 der Baukosten gegeben ist.

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

#### **X. VERSICHERUNGEN**

Die Wohnbauhilfe holt vor Abschluß einer Versicherung von verschiedenen Versicherungen Vergleichsangebote ein und versucht somit, den für die Wohnungseigentümer günstigsten Abschluß zu erreichen.

**XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1989 bis 1993 folgende Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen:

1989	S 1,045.661,76
1990	- S 2,077.875,70
1991	S 358.307,--
1992	S 611.176,61
1993	- S 5,550.288,75

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

1989	ordentliche Gebarung	- S 3,641.108,18
	außerordentliche Gebarung	<u>S 4,686.769,94</u>
		S 1,045.661,76 =====
1990	ordentliche Gebarung	- S 2,131.021,--
	außerordentliche Gebarung	<u>S 53.145,30</u>
		- S 2,077.875,70 =====
1991	ordentliche Gebarung	- S 2,005.239,29
	außerordentliche Gebarung	<u>S 2,363.546,29</u>
		S 358.307,-- =====

1992	ordentliche Gebarung	- S 2,618.741,82
	außerordentliche Gebarung	<u>S 3,229.918,43</u>
		S 611.176,61
		=====
1993	ordentliche Gebarung	- S 3,459.307,42
	außerordentliche Gebarung	- <u>S 2,090.981,33</u>
		- S 5,550.288,75
		=====

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - gegenüber gestellt.

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

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

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus den 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, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen und dgl. - erfaßt.

Aus dieser Aufstellung kann ersehen werden, daß es der Wohnbauhilfe nicht gelungen ist, in der ordentlichen Gebarung ausgeglichen zu bilanzieren, wobei der Hauptverlustträger der Bereich "Bautätigkeit" ist.

Mit ein Grund für diesen Verlust ist sicherlich, daß die Wohnbauhilfe nicht zuletzt aufgrund der Berichte des Landesrechnungshofes im Wohnbauförderungsprogramm 1989, 1990 und 1991 überhaupt nicht und im Förderungsprogramm 1992 und 1993 nur mit einem geringen Bauvolumen berücksichtigt wurde und daher das entsprechende kostendeckende Bauvolumen nicht erreichen konnte.

Wie aber aus dem bereits vorliegenden Bilanzentwurf für 1994 zu ersehen ist, konnte der Bereich "Bautätigkeit" in diesem Jahr ausgeglichen bilanziert werden.

Für die Zukunft ist daher zu erwarten, daß bei Beibehaltung des bisherigen Bauvolumens, bedingt durch die Einsparungen - sowohl beim Personal wie auch beim Sachaufwand - die wirtschaftliche Situation zufriedenstellend verlaufen wird.

## 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 und dem Wohnbauträger beigestellten Prüfunterlagen.

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

#### a) QUALITÄTSKONTROLLE

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

- \* 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 GRAZ, Andritzer Reichsstraße 37c, d

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- |  |   |                                       |
|--|---|---------------------------------------|
| * Architekturplanung:                            | } | Arch.Dipl.Ing.<br>Erich Schifko, Graz |
| * Erstellung der Ausschreibungsunterlagen:       |   |                                       |
| * Angebotsprüfung:                               |   |                                       |
| * Schlußrechnungsmassen - Schlußrechnungsprüfung |   |                                       |
| * Örtliche Bauaufsicht:                          |   |                                       |
| * Statik:  |   | Dipl.Ing.<br>Werner Lorenz,<br>Graz   |
| * Bodenuntersuchung:                             |   | Dipl.Ing.<br>Werner Lorenz,<br>Graz   |
| * Vermessung:                                    |   | Dipl.Ing.<br>Meinrad Breinl,<br>Graz  |
| * Heizung:                                       | } | Ing.Anton Pichler,<br>Graz            |
| * Sanitär:                                       |   |                                       |
| * Elektro:                                       |   | Weiland Elektro<br>OHG,<br>Graz       |

## 1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHN. DATEN

Das konkrete Prüfobjekt, eine aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern bestehende Wohnhausanlage mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Einstellplätzen (Tiefgarage), liegt im infrastrukturell voll aufgeschlossenen Stadtteilzentrum von Andritz und zwar im Nahbereich der Straßenbahndstation.

Beide Baukörper sind vollunterkellert und weisen je vier Wohngeschoße auf; die obersten Wohngeschoße wurden jeweils als Dachgeschoß deklariert.

Die o.a. Tiefgarage nimmt einen Teilbereich der Unterkellerung ein.

Die Größe der Wohneinheiten (Wohnnutzflächen) bewegt sich zwischen rd. 34 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>; die Summe der Wohnnutzflächen beider Häuser beträgt rd. 2.300 m<sup>2</sup>.

Das ebene Baugrundstück hat eine Fläche von etwa 2.900 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Bebauungsdichte ist lt. Flächenwidmungsplan mit 0,5 - 2,0 vorgegeben - die vorhandene mit 1,2 ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt via Servitutswege über die Andritzer Reichsstraße und die Grazerstraße.

Verbaute Fläche: rd. 940 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: rd. 15.000 m<sup>3</sup>

**Konstruktion:**

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- \* Kellermauerwerk: Stahlbeton, Stampfbeton 30 cm, 25 cm
- \* Außenwände ab EG: Porosierte Hochlochziegel  
(HLZ) 30 cm
- \* Innenwände: HLZ 25 cm, 12 cm; 25 cm Normalformat
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten 18 cm
- \* Dachkonstruktion: Stahlbetonplatten, Pfettendachstuhl
- \* Dachhaut: Blecheindeckung
- \* Fenster: Holz - 2-Scheiben - Isolierglas

**Ver- und Entsorgung**

- \* Wasserversorgung: Grazer Stadtwerke
- \* Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- \* E-Versorgung: E-Werk Gösting
- \* Heizung: Fernwärme

**1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN - DATEN**

- \* Widmungsbewilligung: 25.9.1986
- \* Baubewilligung: 23.6.1988
- \* Gutachten FA Ia: 20.2.1991
- \* Gutachten FA Ib: 7.11.1986, 1.9.1988
- \* Förderungsansuchen: 11.8.1988, 10.4.1989
- \* 1. Techn. Gutachten RA 14: 6.9.1988
- \* 2. Techn. Gutachten RA 14: 17.5.1989
- \* Positive Begutachtung  
Wohnbauförderungsbeirat: 14.9.1988
- \* Förderungszusicherung: 22.5.1989
- \* Baubeginn (lt. Meldung): 19.6.1989  
(lt. Bautagesbericht): 25.4.1989
- \* Rohbaubeschau: 28.3.1990; 24.4.1990
- \* Bauende (lt. Wohnungsübergabe): 28.2.1991
- \* Benützungsbewilligung: 14.8.1991
- \* Bauzeit lt. Vorgabe (Förderungszusicherung):  
18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rd. 20 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung: 30.6.1993

#### 1.4 BAUKOSTEN

Die angemessenen Gesamtbaukosten für die beiden Wohnhäuser waren lt. Förderungszusicherung mit S 42,659.000,-- limitiert worden.

Die vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichten Gesamtbaukosten beliefen sich auf S 41,559.299,89; die Differenz der beiden Beträge ergibt eine Unterschreitung gegenüber der Zusicherung von rd. 2,6 %.

Vermerkt wird, daß bei der Zweiteinreichung eine Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten absehbar war, worauf vom Wohnbauträger bzw. vom beauftragten Architekturbüro - unter zulässiger Inanspruchnahme der im § 2(4) b der Vergabe-Verordnung 1986 festgelegten Möglichkeit - nachträgliche Preisverhandlungen mit den jeweiligen Angebotsbilligstbiestern vorgenommen wurden.

Im Zuge dieser (offensichtlich geschickt offensiv geführten) Preisverhandlungen konnten alle potentiellen Auftragnehmer zum Zugeständnis für die Gewährung eines 4 %igen Preisnachlasses "animiert" werden.

Erst dadurch ergab sich eine Unterschreitung der präliminierten Gesamtbaukosten gegenüber den angemessenen Kosten.

Der o.a. Sondernachlaß war auch Voraussetzung für die Förderungszusicherung (Pkt. 13).

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen (nur) S 42.404,83; dieser Skontiertrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten als überaus gering anzusehen.

Die Vorlage der Endabrechnung erfolgte rd. 10 Monate nach Ablauf der einschlägigen Frist.

## BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung:	S 42,659.000,--
b) Gesamtbaukosten lt. eingereichter (ungeprüfter) Endabrechnung:	S 41.559.299,89

### Aufgliederung der Endabrechnung

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhung; C = A + B; D = UST; E = C + D

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>
Reine Baukosten	26,468.076,03	873.351,31	27,341.427,34	5,462.400,80	32,803.828,14
Kosten Ausstattung	652.160,91	26.666,93	678.827,84	135.765,56	814.593,40
Nebenkosten	---	---	2,276.827,12	310.764,82	2,587.591,94
Winterbau	---	---	117.925,40	23.585,09	141.510,55
			30,415.007,76	5,932.516,27	36,347.524,03
Planung, Bauaufsicht					
Sonderfachleute	---	---	3,406.944,71	526.119,24	3,933.063,95
Bauverwaltung	---	---	1,090.425,72	---	1,090.425,72
Künstlerische Ausgestaltung	---	---	50.000,--	10.000,--	60.000,--
			34,962.378,19	6,468.635,51	41.431.013,70
Baukredit					128.286,19
				GESAMTBAUKOSTEN	41,559.299,89
				=====	=====

Skonti: S 42.404,83

Rücklage: S 831.186,--

## 1.5 PLANUNG

### 1.5.1 Entwurf

Die beiden mit mansardartigen Dächern versehenen, je vier Wohngeschoße aufweisenden und ansprechend proportionierten Baukörper wurden als Fünfspänner, bzw. Dreispänner geplant.

Der mit T-förmigem Grundriß ausgebildete Fünfspänner weist 18 Wohneinheiten (3 x 5 + 3), der daran anschließende, mit rechteckigem Grundriß konzipierte Dreispänner, 12 Wohneinheiten auf.

Beide Objekte werden durch jeweils eine Stiegenanlage erschlossen.

Die Disposition der Wohnungsgrundrisse ist - unter Bedachtnahme auf eine sinnvolle Möblierung - grundsätzlich funktionell.

Der Fünfspänner weist allerdings verhältnismäßig große Allgemein-Erschließungsflächen, relativ große Verkehrsflächenanteile (W 1 - 17,8 %; W 3 - 15 %; W 4 - 21,5 %; W 10 - 16 %) und teilweise lange Gangfluchten (W 17 - Vorraumlänge 9,60 m) auf.

Hiezu wird festgestellt, daß Nachteile wie die o.a. bei Viel-Spännern naturgemäß auftreten und bestenfalls minimiert werden können.

Anzuerkennen ist die unter den gegebenen, eher schwierigen Umständen (Grundstücksfläche rd. 2.900 m<sup>2</sup>; verbaute Fläche rd. 940 m<sup>2</sup>) gelingene Situierung der Wohnanlage innerhalb der "engen" Grundstücksfläche.

Die sowohl technisch als auch formal gediegene Detaillösungen und gut proportionierte Loggien aufweisende Wohnanlage vermittelt insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

#### 1.5.2 Einreichplanung

Die im Maßstab 1 : 100, nahezu polierplanmäßig erstellte Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften.

#### 1.5.3 Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung entsprach im wesentlichen der bereits gut durchdachten Einreichplanung.

Diverse kleinere Änderungen betrafen lediglich Verbesserungen und "Feinschliffarbeiten".

Zusammenfassend ist die Gesamtplanungsarbeit als gut und gediegen anzusehen.

## 1.6 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Beim gegenständlichen Prüfobjekt war die Honorarverrechnung gemäß Punkt 16 der "Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984" vorzunehmen.

### A) Büroleistung (Arch.Dipl.Ing. Erich Schifko)

Grundlage für die Berechnung des Architektenhonorars für die Büroleistung war die Gebührenordnung für Architekten (GOA) Ausgabe 1980; 100 % Leistung, Ausbauverhältnis 60/100, Nettobezugssumme S 30,415.007,-- (WBF 8, A, B, C und E).

Darauf basierend wurde - einschließlich 3 % Nebenkostenpauschale - (rechnerisch richtig) ein Honorar (Rechnung vom 26.5.1993) von S 1,867.899,61 exkl. UST ermittelt und verrechnet.

Diese Honorarerrechnung war insoferne falsch, als die o.a. Baukostenbezugssumme Lohn- und Materialpreiserhöhungen inkludierte; gemäß den o.a. Richtlinien (Pkt. 16) ist nur die Gebührenbasis für die örtliche Bauaufsicht und die der Bauverwaltung um die während der Bauzeit angefallenen und von der Landesregierung anerkannten Lohn- und Materialpreissteigerungen zu erhöhen.

Die korrekt ermittelten Kostenerhöhungen beliefen sich auf insgesamt S 900.018,24.

Die Baukostenbezugssumme ist daher um diesen Betrag zu vermindern.

Eine weitere Reduzierung dieser Summe ist aufgrund der vom Landesrechnungshof festgestellten und

unter dem Prüfpunkt 1.8.1 aufgezeigten Rechnungs-  
korrekturen bei den Baumeisterarbeiten vorzunehmen  
(minus S 55.500,-- exkl. Nachlaß, exkl. Kostener-  
höhungen, exkl. UST).

Davon ausgehend, daß die diversen Kostenerhöhungen  
und die gewährten Nachlässe (1 % + 4 %) annähernd  
gleich sind, beträgt der Korrekturbetrag minus  
S 55.500,-- (inkl. Nachlaß, inkl. Kostenerhöhun-  
gen, exkl. UST).

Unter Bedachtnahme auf den o.a. Sachverhalt ist  
die Honorarermittlung für die Büroleistung wie  
folgt vorzunehmen:

<u>Nettoherstellungskosten:</u>	S 30,415.007,--
Kostenerhöhungen	- S 900.018,24
Rechnungskorrektur	- S 55.500,--
	<u>S 29,459.488,76</u>
	=====

lt. GOA 1980 (Büroleistung):

20 Mio. 6,16

30 Mio. 5,97

> Differenz 0,19 %

$$\frac{0,19 \times 9,46}{10} = 0,18 \qquad 6,16 - 0,18 = \underline{5,98 \%}$$

$$S 29,459.488,76 \times 5,98 \% = \underline{S 1,761.677,43}$$

Das für die Büroleistung anzuerkennende Honorar  
beträgt S 1,761.677,43 + 3 % Nebenkostenpauschale.

**B) ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (Arch.Dipl.Ing.Erich Schifko)**

Die Honorarermittlung für die örtliche Bauaufsicht erfolgte grundsätzlich richtig, nämlich unter zulässiger Zurechnung der Kostenerhöhungen.

Das derart er- und verrechnete Honorar betrug inkl. 3 % Nebenkostenpauschale S 1,027.540,60.

Aufgrund der vom Landesrechnungshof festgestellten Fehlverrechnungen bei den Baumeisterarbeiten (minus S 55.500,--) ist eine Berichtigung der (die Basis der Honorarermittlung bildenden) Nettoherstellungskosten und eine Neuberechnung vorzunehmen.

<b><u>Nettoherstellungskosten:</u></b>	S 30,415.007,--
Rechnungskorrektur	- S 55.500,--
	<u>S 30,359.507,--</u>
	=====

**lt. GOA 1980 (Örtliche Bauaufsicht):**

ab 19,53 Mio. 3,28 %

S 30,359.507,-- x 3,28 % = S 995.791,83

Das für die örtliche Bauaufsicht anzuerkennende Honorar beträgt S 995.791,83 + 3 % Nebenkostenpauschale.

Das vom Architekten beanspruchte Gesamthonorar für die Büroleistung und die örtliche Bauaufsicht

betrug - einschließlich der zulässigerweise  
verrechneten 3 %igen Nebenkostenpauschale  
- S 2,895.440,21 exkl. UST.

Das zu verrechnende Honorar beläuft sich auf:

Büroleistung:	S 1,761.677,43
örtliche Bauaufsicht:	<u>S 995.791,83</u>
	S 2,757.469,26
+ 3 % Nebenkosten:	<u>S 82.724,78</u>
	<u>S 2,840.194,04</u>
	=====

Die Differenz der beiden Beträge (S 2,895.440,21  
minus S 2,840.194,04) ergibt eine bei der  
Büroleistung und der örtlichen Bauaufsicht  
vorzunehmende Gesamtrechnungskorrektur

von rd. minus S 55.200,-- exkl.UST.

C) STATIK (Dipl.Ing. Werner Lorenz)

Gemäß den bereits mehrfach zitierten Richtlinien wäre eine Honorarverrechnung für die statische Berechnung gemäß der Gebührenordnung der Ziviltechniker für das Bauwesen, Besonderer Teil (GOB-S), Auflage 1980, zulässig gewesen; diese Möglichkeit wurde nicht beansprucht.

Vielmehr wurde vom (später) beauftragten Statiker ein auf die Wohnflächen bezugnehmendes und mit einem Quadratmetereinheitssatz vervielfachtes - gegenüber der o.a. GOB-S kostengünstigeres - Honorarangebot erstellt.

Die vom Offertleger hiebei gezeigte, den Wohnungseigentumsbewerbern zum Vorteil gereichende "Selbsteinschränkung" ist anzuerkennen.

Das derart mit 31.3.1989 offerierte Honorar belief sich - inkl. 3 % Nebenkosten (S 9.647,--) - auf S 331.227,-- (exkl. UST).

In der mit 23.11.1989 datierten Honorarnote wurden der o.a. Betrag und eine zusätzliche Mehrleistung an Pauskosten (S 14.277,50 exkl. UST) beansprucht und vom Wohnbauträger auch anerkannt.

Unabhängig davon, ob tatsächlich eine Mehrleistung an Lichtpausen angefallen ist, wird - unter Bezugnahme auf die einschlägigen Vorgaben - darauf verwiesen, daß die Maximalverrechnung der Nebenkosten nur 3 % betragen darf.

Daher ist der für die zusätzlich angefallenen Pauskosten verrechnete, die o.a. 3 Prozent überschreitende Betrag von S 14.277,50 exkl. UST - trotz der insgesamt gegenüber GOB-S vertraglich vereinbarten, kostengünstigen Abrechnungsmodalität - nicht anzuerkennen.

Rechnungskorrektur minus S 14.277,50 exkl. UST

In diesem Zusammenhang ist auf ein Schreiben des Rechnungsprüfers vom 21.12.1989 an den Wohnbauträger hinzuweisen, worin vermerkt wurde, daß die in der Rechnung angeführten Mehrleistungen an Pauskosten nicht überprüft werden können, da aus dem Honorarangebot von Dipl.Ing. Lorenz nicht hervorgeht, in wie vielfacher Ausführung die Plan- und Berechnungsunterlagen zu liefern waren. Dieser schriftliche Vermerk dokumentiert (u.a.) das Bemühen des beauftragten Architekturbüros um Korrektheit.

D) BAUVERWALTUNGSKOSTEN

Die in der Endabrechnung für die Bauverwaltung ausgewiesenen und auch beanspruchten Kosten betragen S 1,090.425,72.

Die Errechnung dieses Betrages erfolgte richtlinienkonform und zwar mit 3 % der Nettoherstellungskosten zuzüglich UST.

Durch die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommene Rechnungskorrektur von S 55.500,-- exkl. UST ergibt sich eine Verringerung der Bemessungsgrundlage und damit der Bauverwaltungskosten.

Bemessungsgrundlage:

A,B,C + E (lt.WBF 8)	S 30,415.007,76	exkl.UST
UST	<u>S 5,932.516,27</u>	
	S 36,347.524,03	inkl.UST
Rechnungskorrektur -	S 55.500,--	exkl.UST
UST	- <u>S 11.100,--</u>	
	S 36,280.924,03	inkl.UST
	=====	

$$3 \% \text{ von } S 36,280.924,03 = \underline{\underline{S 1,088.427,72 =}}$$

anzuerkennende Bauverwaltungskosten.

Aus der Differenz zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Bauverwaltungskosten ergibt sich eine (geringfügige)

Rechnungskorrektur

von rd. minus S 2.000,-- (1.998,--)inkl.UST.

Die Gesamtrechnungskorrektur bei den Honoraren ergibt sich inkl. UST somit wie folgt:

\* ad A, B (Architektur)

Das anzuerkennende Honorar für die Büroleistung und die Örtliche Bauaufsicht beträgt inkl. 3 % Nebenkosten S 2,840.194,04.

davon S 1,552.696,98	
mit 10 % UST =	S 155.269,69
und S 1,287.497,06	
mit 20 % UST =	<u>S 257.499,41</u>
UST =	S 412.769,10
	=====

Honorar exkl. UST	S 2,840.194,04
UST	<u>S 412.769,10</u>
anzuerkennendes Honorar inkl. UST	S 3,252.963,14
	=====

(verrechnetes Honorar inkl. UST = S 3,319.258,55)

	S 3,319.258,55
-	<u>S 3,252.963,14</u>
	S 66.295,41
	=====

Die Rechnungskorrektur (A, B) beim Architektenhonorar beläuft sich auf

minus S 66.295,41 inkl. UST.

\* ad C (Statik)

Rechnungskorrektur (S 14.277,50 + 20 % UST) =

minus S 17.133,-- inkl. UST.

\* ad D (Bauverwaltung)

Rechnungskorrektur

minus S 1.998,-- inkl. UST.

A, B	- S	66.295,14
C	- S	17.133,--
D	- S	<u>1.998,--</u>
	- S	85.426,14
		=====

Die bei den Honoraren vorzunehmende Gesamtkorrektur  
beträgt somit

rd. minus S 85.400,-- inkl. UST.

**1.7 VERGABE VON LEISTUNGEN**  
**(allgemeine Feststellungen)**

Die diesbezüglich einzuhaltende Vorgabe war beim gegenständlichen Prüfobjekt die Vergabe-Verordnung 1986, LGB1. Nr. 52/86.

\* § 3 Art der Vergabe

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

Die einschlägigen Vorgaben wurden generell eingehalten.

Anzuerkennen ist, daß diverse Leistungen im Sinne des freien Wettbewerbes öffentlich ausgeschrieben wurden, obwohl beschränkte Ausschreibungen zulässig gewesen wären.

\* § 4 Inhalt der Ausschreibung

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden - abgesehen von teilweise großzügigen Ausschreibungsmassenermittlungen (im Detail siehe Prüfpunkt 1.8) - beachtet.

\* § 5 Eröffnung von Angeboten

Soweit retrospektiv überprüfbar wurden die einschlägigen Bestimmungen eingehalten.

Empfohlen wird, die Art der Ausschreibung (öffentlich, beschränkt) in den Angebotseröffnungsniederschriften zu deklarieren.

\* § 6 Ausscheiden von Angeboten

\* § 8 Begründung der Vergabe

\* § 10 Aufhebung der Ausschreibung

Die jeweiligen Bestimmungen der drei o.a. Paragraphen wurden beachtet.

§ 7 Auswahl des Erstehers

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden grundsätzlich eingehalten.

Bei den rechnerischen Angebotsprüfungen wurden teilweise önormwidrige Korrekturen vorgenommen; diese betrafen Differenzen zwischen Preisaufgliederungen und Einheitspreisen, wobei (zwar rechnerisch richtig, jedoch nicht normkonform) die Summen (Einheitspreise) statt der Summanden korrigiert wurden (im Detail s. Prüfpunkt 1.8)

Festgestellt wird, daß diese Vorgangsweise im gegenständlichen Fall (zufallsbedingt) keinen Einfluß auf die Billigstbieterreihung hatte.

§ 9 Form der Vergabe

Die Beauftragungen der Hauptangebotsleistungen erfolgten (richtlinienkonform) schriftlich.

Zu bemängeln ist, daß einige schriftliche Auftragserteilungen erst nach Ablauf der jeweiligen Zuschlagsfristen erfolgten (im Detail siehe Prüfpunkt 1.8).

In Anbetracht der möglicherweise daraus entstehenden Problematik (gerechtfertigte Auftragsannahmeverweigerung, "Erpressungsversuche" von potentiellen Auftragnehmern, Neuausschreibung, Verteuerung, Zeitverlust) sollte der termingerechten Zuschlagserteilung verstärkte Beachtung zukommen.

Weiters wird - der besseren Transparenz wegen - empfohlen, schriftlich gelegte Zusatzangebote auch schriftlich zu bestellen (im Detail siehe Prüfpunkt 1.8).

Zusammenfassend ist dem Wohnbauträger bzw. dem von diesem beauftragten Architekturbüro - trotz diverser Formalmängel und (als Hauptkritikpunkt) teilweise verspäteter schriftlicher Zuschlagserteilungen, die im gegenständlichen Fall (zufallsbedingt) keine negativen Auswirkungen mit sich brachten - gutes Bemühen um Einhaltung der einschlägigen Vorgaben zu attestieren.

## 1.8 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### Spezielle Feststellungen zur Einhaltung der Ver- gabe-Verordnung (1986)

#### 1.8.1 BAUMEISTERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich (erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.11.1988
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 20
- ° eingelangte Angebote: 15
- ° nicht eingelangte Angebote: 5
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Eder	17,625.985,30	17,625.985,30	0
Strobl	17,808.738,64	17,808.738,64	1,0
Jandl	17,982.594,20	17,982.594,20	2,0
Neue Reform	18,275.166,--	18,275.166,--	3,7
Lieb-Bau Weiz	18,438.548,--	18,438.548,--	4,6
Lehner	18,765.458,01	18,765.458,01	6,5
Herzog	18,952.596,--	18,939.501,75	7,5
Pongratz	19,181.652,17	19,182.054,04	8,8
Lang u.Menhofer	19,248.523,60	19,253.523,60	9,2

Teubl	19,578.338,08	19,578.338,08	11,1
Strabag	19,667.970,87	19,667.970,87	11,6
Franz	19,945.296,--	19,945.296,--	13,2
Probst u.Schmidt	20,346.674,40	20,346.674,40	15,4
Haiden	21,959.601,50	21,959.601,50	24,6
* Negrelli	(19,148.113,42)		

\* Das Angebot der Fa. Negrelli war (wegen zweier fehlender Seiten) unvollständig und nur bedingt überprüfbar.

Die öffentliche Ausschreibung dieser Arbeiten rief rege Bieterbeteiligung hervor und zeigte eine in diesem Ausmaß selten anzutreffende, äußerst enge Bieterreihung. Anzumerken ist noch, daß im Leistungsverzeichnis drei zusätzliche Leistungsgruppen enthalten und anzubieten waren, deren Angebotsbeträge nicht in der Angebotsbewertung berücksichtigt wurden. Diese, von den drei bestplazierten Firmen wie nachstehend angeführt offerierten Leistungen, betrafen die Abbruch-, Winterbau- und Regiearbeiten.

	<u>Eder</u>	<u>Strobl</u>	<u>Jandl</u>
Abbruch	S 102.920,40	S 103.880,--	S 71.780,--
Winterbau	S 383.713,11	S 438.158,--	S 276.547,--
Regie	S 156.623,94	S 162.680,--	S 158.624,10

Abgesehen von den erforderlichen Abbrucharbeiten, die gesondert vergeben und korrekterweise nicht in die Gesamtbaukosten einbezogen wurden, waren die beiden anderen Leistungsgruppen (sinnvolle) Sicherheits- bzw. Eventualposten, die im Laufe der Bautätigkeit auch herangezogen werden mußten.

Festgestellt wird, daß - bei der konkreten Bieterkonstellation - auch eine Einrechnung der o.a. Leistungsgruppen in die jeweiligen Angebotsbeträge keine Bieterreihungsänderung hervorgerufen hätte.

#### Einhaltung der Vergabe-Verordnung (1986)

\* § 4 - Inhalt der Ausschreibung:

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden eingehalten.

\* § 5 - Eröffnung der Angebote:

Soweit retrospektiv nachvollziehbar, wurden die einschlägigen Vorgaben eingehalten.

\* § 6 - Ausscheiden von Angeboten:

Bei der Angebotseröffnung wurde (lt. Prüfbericht) kein Angebot ausgeschieden; dies obwohl im sorgsam erstellten Angebotsprüfprotokoll vermerkt war: "Nicht überprüfbar, da zwei Seiten fehlen" und im Prüfbefund bemerkt wurde: "Das Angebot der Fa. Negrelli ist nur bedingt überprüfbar, da zwei Seiten fehlen (jedoch ohne Einfluß auf die Bieterreihung)."

Die aus diesem Sachverhalt, gemäß Pkt. 8 des o.a. Paragraphen vorzunehmende Schlußfolgerung (Ausscheiden wegen Unvollständigkeit) wurde allerdings unterlassen.

\* § 7 - Auswahl des Erstehers:

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden - abgesehen von zwei (geringfügigen) Formalfehlern - eingehalten.

Diese Formalfehler betrafen die Vorgangsweise bei der Behebung von Widersprüchen bei Schreib- oder Rechenfehlern und die Einberechnung von Nachlässen.

° ad Widersprüchen

Die dazu bezugnehmende ÖNORM B 2110 gibt unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern" vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben, d.h., der angebotene Einheitspreis als Summe von Arbeit und Sonstigem bleibt auch bei Summierungsfehlern von Arbeit und Sonstigem bestehen.

Demnach sind gemäß Norm nur die Preisaufgliederung in gleichbleibendem Verhältnis zueinander zu korrigieren.

Im gegenständlichen Fall (Fa. Pongratz, Pos. 04.02.AZ - Betonplatten 50/50; 90 m<sup>2</sup>) erfolgte die vorzunehmende Korrektur bei

A	161,--
S	<u>219,--</u>
EP	375,--
=====	

zwar durchaus logisch auf S 380,--, aber abweichend von der Norm - unter Berichtigung des Einheitspreises.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Angebotsprüfungen sollte jedoch normkonform vorgegangen werden.

° ad Nachlässen

Laut Pkt. 2 der "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers" bleiben Preisnachlässe, die nur in einem Begleitschreiben aufscheinen, unberücksichtigt. Abweichend von dieser Vorgabe wurde ein von der Fa. Lehner nur im Begleitschreiben und nicht im Angebot offerierter Preisnachlaß von 3 % bei der Angebotsbewertung berücksichtigt.

Die Einhaltung der vom Ausschreibungsersteller selbst vorgegebenen Auflagen wird empfohlen. Abschließend hiezu wird festgestellt, daß beide Formalfehler keinen Einfluß auf die Bieterreihung hatten.

\* § 8 - Begründung der Vergabe:

\* § 9 - Form der Vergabe:

Die Vorgaben der beiden o.a. Paragraphen wurden grundsätzlich eingehalten.

Zu bemängeln ist allerdings, daß die schriftliche Zuschlagserteilung (1.6.89) erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist (25.5.89) erfolgte.

Angesichts der aus verspäteten Zuschlagserteilungen möglicherweise entstehenden Komplikationen (gerechtfertigte Auftragsannahmeverweigerung, "Erpressungsversuche" durch den vorgesehene Auftragnehmer, Beauftragung des teureren zweitgereihten Bieters, Neuausschreibung, Zeitverlust, Verteuerung), sollte der Einhaltung von monetär relevanten Fallfristen zukünftig verstärkte Beachtung zukommen.

Nach - abgesehen von den aufgezeigten Formalmängeln - sorgsamer Angebotsprüfung, wurde die Firma Eder beauftragt.

Da sich nach Ausschreibung und Prüfung sämtlicher für die Errichtung der Wohnanlage erforderlichen Arbeiten herausstellte, daß die voraussichtlichen Gesamtbaukosten um ca. 4 % über dem Förderungslimit liegen würden, wurde der Billigstbieter der Baumeisterarbeiten - ebenso wie die jeweiligen Billigstbieter der Professionistenarbeiten - vor der schriftlichen Zuschlagserteilung zu einer Nachlaßgewährung "veranlaßt".

Mit Schreiben des Wohnbauträgers vom 17.3.1989 (Beilage 1) an die Baufirma wurde - nicht gerade in typischer Bittstellermanier - u.a. diktiert:

"Um keine weiteren Verzögerungen hervorzurufen bzw. einen Baubeginn im heurigen Jahr zu ermöglichen, haben wir uns entschlossen, keine Umplanung bzw. Neuausschreibung durchzuführen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn Sie auf Ihre Angebotspreise einen Nachlaß von 4 % gewähren."

Aufgrund der "überzeugenden" Argumentation und der taktisch geschickten Formulierung, die eine Ablehnung des "Ersuchens" nahezu unmöglich machte, erklärte sich der Billigstbieter grundsätzlich zu einer Nachlaßgewährung von 4 % bereit.

Dieser Nachlaß (Beilage 2) wurde allerdings - mit leichtem Anflug von Widerspruch - nur als Barzahlungsnachlaß gewährt, der "bei Nichteinhaltung des vereinbarten Zahlungszieles" (30 Tage) die Gültigkeit verliert."

Der vom Auftragnehmer zugestandene Nachlaß entsprach somit einem Skonto und damit nicht der Wunschvorstellung des Auftraggebers.

Hiezu wird angemerkt, daß einerseits der Auftraggeber unter den gegebenen Umständen (Überschreitung der ange-

messenen Gesamtbaukosten) gemäß § 2(4) b der Vergabe-Verordnung zu nachträglichen Preisverhandlungen berechtigt und andererseits der Auftragnehmer zu keinerlei Nachlaßgewährungen verpflichtet war.

Vorweg wird jedoch festgestellt, daß der Schlußrechnungsbetrag - unter welchem Titel auch immer - um 4 % reduziert wurde und zudem "normale" Skonti in der Höhe von rd. S 33.500,-- erzielt wurden; dieser Skontiertrag ist in Relation zur Auftrags- bzw. Schlußrechnungssumme als gering anzusehen.

Abgesehen von der Nachlaßgewährung wurde den Vorgaben des Wohnbauträgers auch in einem anderen Bereich nur partiell entsprochen.

Diese Vorgaben betrafen den Pkt. C (Massenermittlung) der "Besonderen Bestimmungen des Auftraggebers" im Leistungsverzeichnis.

Darin war vorgegeben (und auch vom Billigstbieter durch firmenmäßige Unterfertigung des Angebotes akzeptiert):

"Vom Auftraggeber ist vor Auftragserteilung eine firmenmäßig gezeichnete Erklärung mit folgendem Text zu erbringen:

Die gefertigte Firma bestätigt hiemit, anhand der ihr überlassenen Massenberechnung und Pläne, die Massen im Leistungsverzeichnis überprüft und festgestellt zu haben, daß Mehrkosten infolge zu geringer oder auch vergessener Massen bzw. Leistungen nicht zu erwarten sind.

Nur die vor Auftragserteilung aufgezeigten und vom Auftraggeber bestätigten Mehrkosten werden als solche anerkannt und bezahlt.

Ausgenommen davon sind:

- a) Die unter D 3 ermittelten Massen  
(Anmerkung: statische Berechnung)
- b) Unvorhergesehene Ereignisse"

Diese, wie bereits vermerkt, von allen Bietern bei der Ausschreibung akzeptierte Klausel erscheint dem Landesrechnungshof insoferne unbillig, als den Bietern die

letzte Verantwortung für die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und die Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses überantwortet wurde.

Der o.a. Punkt war auch Vertragsbestandteil des Auftragsschreibens (Pkt. 1 - Massenermittlung und Kosten). Dieses Auftragsschreiben wurde vom Auftragnehmer nur unter Vorbehalt unterfertigt, wobei die Vorbehalte in einem mit 21.6.89 datierten, gesonderten Schreiben präzisiert wurden; unter anderem wurde darin angeführt:

" Zu Seite 2 Pkt. 1 a möchten wir mitteilen, daß vermutlich die Massen stimmen. Keine Beurteilung können wir derzeit jedoch über jene Massen, die abhängig vom Inhalt der noch zu erstellenden statischen Berechnung sind, abgeben. Hiefür sind max. 5 % der Pläne vorhanden. Wie uns bekannt ist, wurden bei diesem Bauvorhaben die Massen von einem Zivilingenieur berechnet, wobei er selbst sowie seine Versicherung für eventuelle Fehler zuständig ist.

Ob Mehrkosten infolge zu geringer oder vergessener Massen bzw. Leistungen tatsächlich anfallen werden, kann während der Ausführungszeit definitiv festgestellt werden."

Abgesehen von der - für den Landesrechnungshof einsichtigen - Argumentation betreffend die statische Berechnung kann der Rest des Schreibens als offensichtlicher Protest gegen die, nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes, unbillige Verantwortungszuweisung durch den Wohnbauträger gewertet werden.

Trotzdem ist es nicht einsichtig, warum die o.a. Vorbehalte bzw. Gedankengänge vom Bieter nicht schon bei der Angebotslegung kundgetan wurden.

- ° Billigstbieter: Fa. Eder
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 17,625.985,30 (inkl. 1 % Nachlaß)
- ° Auftragssumme: S 16,920.945,90  
(inkl. 1 % + 4 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.5.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß  
1 % + 4 %))
  - a) ungeprüft: S 16,739.545,72
  - b) geprüft: S 16,366.486,44
  - c) Differenz a - b: - S 373.059,28
- ° davon Zusatzleistungen: S 705.223,74
- ° davon Regieleistungen: S 58.639,32
- ° Kostenerhöhungen: S 326.633,25
- ° Skonti: S 33.466,59

Zwecks Beurteilung der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung wurde vom Landesrechnungshof ein monetärer Vergleich zwischen den ausgeschriebenen und den verrechneten Leistungen angestellt.

**Kostengegenüberstellung (exkl. Nachlaß; exkl. UST)**

A = Angebots- bzw. Auftragssumme

B = Schlußrechnungsbetrag

<u>Leistungsgruppe</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>
Erd- und Sicherungsarbeiten	842.439,30	790.633,--
Kanalisierungsarbeiten	375.355,--	294.782,17
Beton- u. Stahlbetonarbeiten	7,757.386,20	7,244.256,09
Gerüstarbeiten	230.996,50	251.969,43
Mauer- u. Versetzarbeiten	4,137.967,60	3,714.353,17
Verputzarbeiten	2,496.588,70	2,521.433,10
Estricharbeiten	1,209.006,56	948.529,15
Abdichtung gegen Feuchtigkeit	184.369,50	55.190,80
Außenanlagen	497.219,--	462.463,39
Nachträge	---	742.026,35
Winterarbeiten	---	65.915,83
Baureinigung	66.697,20	66.697,20
Regieleistungen	---	61.699,62
<b>Gesamtsumme</b>	<b>17,804.025,56</b>	<b>17,220.551,40</b>

Die Gegenüberstellung der beiden Gesamtsummen, die eine Differenz von (nur) 3,27 % aufweisen und damit eine gute Übereinstimmung ergeben, ist im konkreten Fall kein Maßstab für die Beurteilung der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung.

Diesbezügliche Bewertungskriterien ergeben sich vielmehr aus der monetären Gegenüberstellung jener Leistungsgruppen, die sowohl im Angebot bzw. Auftrag als auch in der Schlußrechnung aufscheinen.

Dieser Vergleich zeigt bei der jeweiligen Summierung dieser Leistungsgruppen eine Betragsdifferenz von S 1,453.117,40, bzw. - ausgehend von A = 100 % - eine durchschnittliche Prozentdifferenz von 8,2 % zwischen A und B; einzelne Leistungsgruppen (Kanalisierungs-, Mauer- und Versetz-, Estrich- und Abdichtungsarbeiten gegen Feuchtigkeit) weisen noch höhere Prozentdifferenzen auf.

Bei den Leistungsgruppen "Abdichtung" und "Kanalisierung" ergab sich ein Teil dieser relativ großen Differenz durch Leistungsentfall infolge teilweiser Fremdleistungen (Abdichtung: Fa. Frawe - rd. S 92.000,--; Kanalisierung: Grabarbeiten E-Anschluß und Fernwärme durch E-Werk bzw. Stadtwerke - rd. S 69.000,--).

Die durchschnittlichen Differenzen in Bereichen von rd. 8 % zeugen von "bequemen" Massenreserven und lassen die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung verbesserungswürdig erscheinen.

Ergänzend hiezu ist noch zu vermerken, daß selbst gute monetäre Übereinstimmungen von Leistungsgruppen kein Indiz für eine ausreichend genaue Ausschreibungsmassenermittlung sind, da derartige Übereinstimmungen vielfach nur durch zufallsbedingten Ausgleich von Plus- und Minusmassen innerhalb der diversen Leistungsgruppenpositionen zustandekommen.

Die Summe jener Leistungen, die nicht im Angebot bzw. Auftrag, sondern nur in der Schlußrechnung aufscheinen (Nachträge, Winterarbeiten, Regieleistungen), belief sich auf S 869.643,80; dies sind rd. 5 % der Schlußrechnungssumme.

Hievon betragen die Nachtragsleistungen allein S 742.028,35 bzw. 4,3 %.

Dieser prozentuell nicht geringe Anteil an Nachtragsleistungen ist im gegenständlichen Fall weniger auf eine unvollständige Leistungserfassung, sondern - zumindest zum Großteil - auf sinnvolle Verbesserungen (Drainageleistungen, Fensterkantenschutzprofile) unvorhersehbare Leistungen (Spundwände), "Verhübschungen" (Kunst am Bau) und Materialienwechsel (gegenüber dem Leistungsverzeichnis) zurückzuführen.

Die vom Auftragnehmer gelegte Schlußrechnung ergab sich aus der fortlaufenden Summierung von insgesamt 16 Abschlagsrechnungen, d.h. die jeweils nachfolgende Abschlagsrechnung baute sich auf die Massen der vorhergehenden auf.

Bei den - auf Ersuchen des Landesrechnungshofes - vom Architekturbüro beigestellten Prüfunterlagen fehlten die Massenaufstellungen für die Abschlagsrechnungen 1 bis 5.

Eine diesbezügliche Anfrage ergab, daß - mit Ausnahme der Aufstellungen für die 1. Abschlagsrechnung - die zur lückenlosen Nachvollziehung der verrechneten Schlußrechnungsmassen erforderlichen restlichen Massenaufstellungen nicht mehr auffindbar waren.

Die vom Landesrechnungshof vorgenommene Schlußrechnungsmassenprüfung exkludiert daher die bei den Abschlagsrechnungen 2 bis 5 verrechneten Massen, die zugleich Bestandteil der 6. und - in weiterer Folge - der 6. bis 16. Abschlagsrechnungen waren.

Die auf Grundlage von vorhandenen Massenaufstellungen (bzw. mit vertretbarem Aufwand) überprüfbar Schlußrechnungsmassen (Abschlagsrechnungen 1 und 6 bis 16) zeigen, daß die vom verantwortlichen Architekturplaner vorgenommenen Prüfaktivitäten mit angemessener Sorgfalt, Fachkompetenz und Objektivität ausgeübt wurden.

Eine diesbezügliche, vom Landesrechnungshof durchgeführte Überprüfung der anerkannten und verrechneten Schlußrechnungsmassen ergab - bis auf zwei Ausnahmen - keine monetär relevanten Differenzen zwischen den tatsächlichen und den in Rechnung gestellten Abrechnungsmassen.

Beide Ausnahmen betrafen Fehlverrechnungen bei der Leistungsgruppe (LG) 07 - "Beton- und Stahlbetonarbeiten".

**1) Pos. 07.05.00.ZA Z-Vorbemerkungen Aufmaß-Rost**

Laut o.a. Position waren die Abrechnungsmodalitäten wie folgt vorgegeben:

"Die Decken werden Außenkante Rost bis Außenkante Rost gemessen. In Abweichung von der ÖNORM B 2211, Pkt. 2.5.3.1 (5) gilt dies auch für Verblendungen über 7 cm (Rostziegel).

Die Rostbewehrung sowie die Rostschalung ist in die Position Decken einzurechnen.

Die erforderliche Dämmung wird als Aufzahlung in der jeweiligen Position verrechnet."

Die (vom Landesrechnungshof) im o.a. Zitat unterstrichene und vom Ersteller des Leistungsverzeichnisses (= Prüfer) vorgegebene Auflage wurde nicht eingehalten.

Vielmehr wurde vom beauftragten Statiker die gesamte (und damit auch die in die Deckeneinheitspreise einzukalkulierende Rostbewehrung) für das gegenständliche Bauvorhaben erforderliche Bewehrung in den Stahllisten ausgewiesen und auch derart verrechnet.

Diese Tatsache wurde sowohl vom Rechnungsleger als auch vom Rechnungsprüfer übersehen.

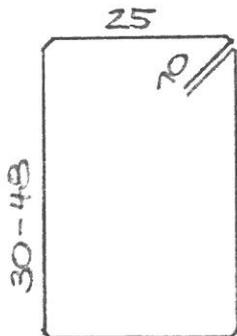
Eine - auf den Statikerplänen und den Statikerstahllisten basierende - Aufmaßerstellung durch den Landesrechnungshof ergab, daß für die Rostbewehrung insgesamt 4.345 lfm Stabstahl  $\emptyset$  8 mm (lt. Leistungsvertrag Pos. 07.12.03. ZA Tempcore TC 55) verrechnet worden waren.

Bei einem Einheitspreis von S 14,70/kg und einem Laufmetergewicht von 0,395 kg ergibt sich eine Rechnungskorrektur von minus S 14,70 x 4.345 x 0,395 = minus S 25.229,24 (exkl. UST, Nachlaß und Kostenerhöhung).

ad 1) Rechnungskorrektur minus S 25.229,24

2) Auch diese Fehlverrechnung betrifft die Bewehrung;

gemäß den Statikerplänen Nr. 31/0 bzw. 31 a wurden



bei der Position Nr. 17 (ansteigender Unterzug - Tiefgarageneinfahrt) insgesamt 48 Bügel (Stabstahl  $\emptyset$  10 mm) mit einer mittleren Abwicklungslänge von 1,48 m ( $2 \times 0,25 + 2 \times 0,10 + 2 \times \frac{30 + 48}{2}$ ) und einem Bügelabstand von  $e = 15$  cm ausgewiesen.

Die zu verrechnende Gesamtlänge betrug demnach 48 Stück x 1,48 lfm = 71 lfm. Bei der Erstellung der Stahllisten durch den Statiker (Seite 001/004) wurde die bereits mit 48 vervielfachte Gesamtlänge von 71 Laufmetern nochmals mit 48 multipliziert. Derart ergab sich eine falsche - auch vom Rechnungsleger verrechnete und vom Prüfer anerkannte - Gesamtlänge von 48 Stück x 71 lfm = 3.408 lfm. Aus der Differenz der verrechneten und der zu verrechnenden Längen ergibt sich eine Massenberichtigung von 3.408 lfm - 71 lfm = minus 3.337 Laufmetern.

Aufgrund eines Einheitspreises von S 14,70/kg und eines Laufmetergewichts von 0,617 kg, ist eine Rechnerkorrektur von minus S 14,70 x 3.337 x 0,617 = - S 30.266,26 vorzunehmen.

ad 2) Rechnerkorrektur minus S 30.266,26.

Davon ausgehend, daß die diversen Preiserhöhungen und der gewährte Nachlaß annähernd gleich sind, beläuft sich die Gesamtrechnerkorrektur auf rd. minus S 55.500,-- (exkl. UST).

Hiezu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß derartige Fehler - selbst bei größtem Bemühen um Korrektheit - "passieren" können und (unter den gegebenen Umständen) nicht als "Schlamperei" zu werten sind.

Hervorzuheben ist die Transparenz der - mittels Färbelung - übersichtlich und gut nachvollziehbar gestalteten Abrechnungspläne.

Die Preisangemessenheit für die, wie bereits aufgezeigt, überdurchschnittlich hoch angefallenen Zusatzleistungen war - nach von der Örtlichen Bauaufsicht teilweise vorgenommenen Korrekturen - gegeben.

Nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes nicht gerechtfertigt war die Beauftragung des mit 9.7.1990 datierten Nachtragsangebotes Nr. 9.

"Schutzvorhang (Schutznetz) am Arbeitsgerüst: windsicher verhängt, einschließlich Vorhalten auf Dauer des Erfordernisses (wie Leistungsbeschreibung Pos. 08.04.03. B)  
ca. 3.000 m<sup>2</sup> x S 32,-- = S 96.000,--"

Das Erfordernis für diese, mit insgesamt 3.164,91 m<sup>2</sup> (S 101.277,12) in Rechnung gestellte und mit 3.000 m<sup>2</sup> (S 96.000,--) anerkannte - vom Landesrechnungshof retrospektiv nicht überprüfbare -Leistung ergab sich lt. mündlicher Angabe der Bauaufsicht aufgrund von Beschwerden der Anrainer bei den Außenverputzarbeiten (Verschmutzungen).

Dazu wird festgestellt, daß der (spätere) Auftragnehmer die örtlichen Gegebenheiten kannte und zudem durchaus Gelegenheit gehabt hätte, allfällige Bedenken (Fehlen von Schutzvorkehrungen im Leistungsverzeichnis) vor Zuschlagserteilung schriftlich zu äußern.

Von dieser (zulässigen) Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht. Somit wäre es in weiterer Folge Aufgabe des Auftragnehmers gewesen, dafür Sorge zu tragen, daß bei der Ausführung der Arbeiten keine Schäden an (bereits vor Baubeginn) vorhandene Einrichtungen, bzw. ersichtlichen Umständen (parkende Autos) der Umgebung auftreten.

Dem von der Fa. Eder im konkreten Fall demonstrierten und auch von anderen Auftragnehmern vielfach getätigten Usus - bis zur definitiven Auftragserteilung dulden und nach erfolgter Auftragserteilung fordern - wäre, angesichts des Umstandes, daß es sich hierbei um kein "unvorhersehbares Ereignis" und keine "höhere Gewalt" gehandelt hatte, durchaus stichhaltig (siehe Argumentation des Landesrechnungshofes) zu begegnen gewesen.

Durch das Eingehen auf den - aus der Sicht des Auftragnehmers verständlichen - Wunsch, nachträglich möglichst viel "herauszuholen", entstanden unnötige, vermeidbar gewesene Mehrkosten von S.96.000,-- (exkl. UST, exkl. Nachlaß, exkl. Kostenerhöhungen).

Sämtliche Zusatzleistungen wurden zwar schriftlich offeriert, jedoch nicht schriftlich beauftragt.

Zwecks Hintanhaltung allfälliger, unnötiger Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber, wird eine schriftliche Auftragserteilung empfohlen.

Die im üblichen, vertretbaren Ausmaß angefallenen Regiearbeiten betrafen in Regie zu ordernde Leistungen.

Die per 1.5.1990 mit 6,2 % und unter korrekter Leistungsabgrenzung in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen waren anzuerkennen.

## 1.8.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

### 1.8.2.1 ZIMMERMANN SARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentl. (erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.11.1988
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 12
- ° eingelangte Angebote: 11
- ° nicht eingelangte Angebote: 1
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Pregartner	983.269,--	985.029,--	0
Wiesinger *	1,007.320,--	1,015.419,--	3,1
Holzbau-Stock	916.028,--	1,025.858,--	4,1
Allhauer-Holzbau	1,089.042,--	1,089.042,--	10,6
Dallago	1,132.378,--	1,132.378,--	15,0
Lieb Bau Weiz	1,137.887,50	1,137.887,50	15,5
Wallner Ges.	1,143.562,50	1,143.562,50	16,1
Ing. Teubl	1,167.240,--	1,167.240,--	18,5
Rössl	1,197.672,50	1,197.672,50	21,6
Strobl-Bauges.	1,205.380,50	1,205.380,50	22,4
Ott-Bau	1,214.975,--	1,214.975,--	23,3

- \* Das Angebot der Fa. Wiesinger inkludierte - lt. Begleitschreiben - keine Gerüstung.

Festgestellt wird hiezu, daß im Liefervertrag bzw. in den Vorbemerkungen - mit Ausnahme der Pos. 36.05.15 BZ, in der eine bauseitige Gerüstbereitstellung in Aussicht gestellt wurde - keinerlei diesbezügliche Anmerkungen aufscheinen.

Die öffentliche Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten rief, wie elf Angebotslegungen dokumentieren, reges Bieterinteresse hervor.

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind auf Rechenschwächen der Bieter zurückzuführen.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurde die Fa. Pregartner als Billigstbieter ermittelt; die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Vom Architekten unter den gegebenen Umständen zulässigerweise vorgenommene, nachträgliche Preisverhandlungen erbrachten - durch überaus gekonnte Argumentation (s. Pkt. 1.8 Baumeisterarbeiten) - eine Nachlaßgewährung von 4 %.

Da diese Nachlaßgewährung an ein (vom Auftragnehmer ausbedungenes Zahlungsziel (30 Tage) gebunden war, ist der o.a. Nachlaß (nur) als Skonto zu sehen.

Dieser Sachverhalt ist - in Hinblick auf die Nettoherstellungskosten, die die Grundlage für das Architektenhonorar bilden - insoferne monetär relevant, als Nachlässe (in Gegensatz zu Skonti) von den Nettoherstellungskosten abzuziehen sind und sich dadurch die Honorarbemessungsgrundlage (und damit das verrechenbare Honorar) verringert.

Anerkennenswerterweise wurden im konkreten Fall die als Skonti gewährten Nachlässe als nettoherstellungs-

kostenmindernd berücksichtigt, wodurch sich - für die Wohnungswerber gleichermaßen vorteilhaft wie für den Architekten nachteilig - das Honorar verringerte.

- ° Billigstbieter: Fa. Pregartner
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,4 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 985.029,--
- ° Auftragssumme: S 945.627,90 (inkl. 4 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.5.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 969.314,15
  - b) geprüft: S 923.970,76
  - c) Differenz a - b: - S 45.343,39
- ° davon Zusatzleistungen: S 64.656,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 73.501,73
- ° Skonti: S 0,--

Trotz betragsmäßig guter Übereinstimmung der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Leistungserfassung verbesserungswürdig.

Bei einzelnen Positionen gab es große Massendifferenzen zwischen den ausgeschriebenen und den verrechneten Massen, die - bei oberflächlicher Betrachtung - durch zufallsbedingten Ausgleich von Plus- und Minusmassen monetär nicht augenscheinlich wurden.

Die Zusatzleistungen betragen rd. 7 % der Schlußrechnungssumme; ein derartiger Prozentsatz weist auf eine "großzügige" Leistungserfassung hin.

Es wird daher - zur Hintanhaltung möglicher (vermeidbarer) Bieterreihungstürze - nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Ebenfalls (nachdrücklich) nahegelegt wird, zumindest in irgendeiner Form nachvollziehbar aufzuzeigen, inwieweit Zusatzangebote negiert oder akzeptiert werden.

Im gegenständlichen Fall waren, wie bereits angemerkt, diverse Zusatzarbeiten erforderlich bzw. erwünscht, wobei nur ein Teil dieser Zusatzleistungen durch Angebote belegt wurde.

Diese Angebote wurden weder (wie erforderlich) schriftlich beauftragt noch (wenigstens) mit einem Vermerk versehen, aus dem hervorgeht, ob die angebotenen Leistungen und hiezu offerierten Preise konvenieren oder mißfallen und - in weiterer Folge - beansprucht oder nicht beansprucht werden.

Inwieweit Zusatzangebote, die nicht formell beauftragt wurden, Anerkennung fanden, geht bestenfalls - und dies nur deduktiv - aus der Akzeptierung bzw. Streichung der in der Schlußrechnung verrechneten Zusatzleistungen hervor.

Bei einer derartigen Konstellation liegen über das übliche Ausmaß hinausgehende Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich allfällige Fehlverrechnungen des Auftragnehmers, bzw. Übersehen des Rechnungsprüfers vor.

Als hiefür zutreffendes Beispiel ist ein mit 1.12.1989 datiertes Zusatzangebot zu sehen.

Dieses als Nachtragsangebot deklarierte Zusatzangebot (Beilage 3) betraf eine Preisminderung von S 78,--/m<sup>2</sup>

exkl. UST für die Pos. 36.07.05 HZ (Dämmung der Dachschrägen), die ursprünglich mit S 240,--/m<sup>2</sup> angeboten worden war.

Der Minderpreis ergab sich durch eine Materialänderung der (mit 425 m<sup>2</sup> ausgeschriebenen) Wärmedämmung von zwei Lagen Tel-Wolle WDPS 6 cm auf eine 12 cm starke Lage Dämmfilz.

Festgestellt wird, daß das o.a., einen Minderpreis betreffende Zusatzangebot, als einziges der offerierten Zusatzleistungen in der mit 30.6.1991 gelegten Schlußrechnung nicht aufscheint.

In der mit insgesamt 301,80 m<sup>2</sup> (Ausschreibung: 425 m<sup>2</sup>) ausgewiesenen o.a. Position wurde der ursprüngliche Einheitspreis (S 240,--/m<sup>2</sup> für zwei Lagen Wärmedämmplatten) verrechnet und auch vom Rechnungsprüfer anerkannt. Inwieweit der in der Schlußrechnung aufscheinende Einheitspreis auf eine allfällige Fehlleistung des Rechnungslegers, bzw. des Rechnungsprüfers, oder auf einen guten Grund (tatsächlich so ausgeführt) zurückzuführen ist, läßt sich retrospektiv insoferne nicht definitiv klären, da einerseits das Material "verbaut" ist und andererseits der Rechnungsprüfer - auf eine diesbezügliche Anfrage hin - keine konkrete Auskunft geben konnte.

Als "nicht konkret" wird vom Landesrechnungshof u.a. gewertet:

- \* "Wahrscheinlich so eingebaut, weil sonst nicht anerkannt...."
- \* "Vielleicht von der Bauphysik nicht erlaubt..."

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß das gegenständliche Geschehen rd. vier Jahre zurückliegt und -

ohne entsprechende Dokumentation - wahrscheinlich und bei bestem Willen in Vergessenheit geraten sein kann.

Unter Zugrundelegung der in der Schlußrechnung anerkannten Massen beläuft sich die mögliche Fehlverrechnung auf  $- 301,80 \text{ m}^2 \times S 78,-- = - S 23.540,40$  (exkl. UST, exkl. Kostenerhöhungen).

Obwohl im konkreten Fall monetär nicht imposant, sollte das demonstrierte Exempel - auch im eigenen Interesse - dazu Anlaß geben, künftighin das Baugeschehen vollständiger zu dokumentieren.

Gleiches gilt auch für die Nachvollziehbarkeit der Schlußrechnungsmassen, die infolge fehlender Skizzen, bzw. Hinweise auf Abrechnungspläne nur partiell - und dies mit nicht zumutbarem Zeitaufwand - möglich ist.

Soweit - unter den gegebenen Voraussetzungen - mit vertretbarem Aufwand feststellbar, wurden die Schlußrechnungsmassen mit angemessener Sorgfalt überprüft.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden; Skonti wurden nicht erzielt.

### 1.8.2.2 SPENGLERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich (erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 25.11.1988
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 11
- ° eingelangte Angebote: 10
- ° nicht eingelangte Angebote: 1
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Blöschl	909.093,--	909.093,--	0
Lintschinger	973.705,--	973.705,--	7,1
Mandl	977.086,--	977.086,--	7,5
Eibel	991.916,--	991.916,--	9,1
Ovzenik	1,086.491,--	1,086.491,--	19,5
Foller	1,086.835,--	1,086.835,--	19,6
Schaffler	1,126.457,33	1,127.449,--	24,0
Hammer	1,148.654,--	1,158.529,--	27,4
Lorber	1,180.970,--	1,180.970,--	29,9
Schabauer	1,206.751,33	1,223.418,--	34,6

Die Bieterbeteiligung bei den öffentlich ausgeschriebenen Spenglerarbeiten war - dokumentiert durch zehn Offertlegungen - groß.

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und sorgsam. In konsequenter Weiterverfolgung einer bereits bei den Baumeisterarbeiten (Prüfpkt. 1.8.1) vom Landesrechnungshof beanstandeten Vorgangsweise wurden Rechenfehlerbereinigungen nicht normkonform durchgeführt.

Im konkreten Fall betraf dies eine bei der Fa. Schaffler (Pos. 23.12.15 Z 1, Auslaufstutzen, 19 Stück, Einheitspreis = 1.576,--) vorgenommene Korrektur des angebotenen Einheitspreises aufgrund eines Summierungsfehlers von "Lohn" und "Sonstigem" (Angebot der Fa. Schaffler: S 550,-- + S 1.026,-- = S 1.526,-- statt S 1.576,--).

Gemäß den für das Prüfobjekt verbindlichen Förderungsrichtlinien 1986, nach denen die Einhaltung der ÖNORMEN verbindlich war, wäre (ÖNORM B 2110) nicht der Einheitspreis, sondern die Preisaufgliederung zu korrigieren gewesen.

Festgestellt wird, daß dieser Formalfehler keinen Einfluß auf die Bieterreihung hatte.

Hiezu ist noch anzumerken, daß nach den derzeit gültigen, übertrieben "offenen" Vorgaben, die Einhaltung der einschlägigen ÖNORMEN - für den Landesrechnungshof nicht einsichtig - unverbindlich ist.

Nach zulässigerweise vorgenommenen nachträglichen Preisverhandlungen (Erreichung des Förderungslimits), bei denen vom Auftraggebervertreter konkret ein 4 %iger Nachlaß begehrt wurde, kam es - und dies ist als aner kennenswerter Teilerfolg zu sehen - zu einer Skontogewährung von 4 % ("Nachlaß" 4 % - 30 Tage - Ziel netto). Dieses, vom Auftragnehmer zuerkannte Skonto wurde vom Auftraggeber in weiterer Folge (Auftragsschreiben) als Nachlaß "gehandelt" und konsequenter - jedoch nicht erforderlicherweise - auch bei der Ermittlung der Nettoherstellungskosten abgezogen, wodurch - zum Vorteil der Wohnungseigentumsbewerber - geringere Planungskosten anfielen.

- ° Billigstbieter: Fa. Blöschl
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 11,6 %  
(inkl. Nachlaß)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 909.093,--
- ° Auftragssumme: S 872.729,30 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.5.1988
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 976.954,13
  - b) geprüft: S 878.870,--
  - c) Differenz a - b: - S 98.084,13
- ° davon Zusatzleistungen: S 92.066,83
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 27.245,--
- ° Skonti: S 0,--

Daß eine gute Übereinstimmung zwischen der Angebots- bzw. Auftrags- und der Schlußrechnungssumme - im konkreten Fall betrug die Differenz bei einer Auftragssumme von rd. S 873.000,-- nur rd. S 6.000,-- - zwangsläufig nicht ein Indiz für eine ausreichend genaue Ausschreibungsmassenermittlung und umfassende Leistungserfassung sein muß, kann anhand der Spenglerarbeiten beispielhaft demonstriert werden.

Im gegenständlichen Fall wurde die Auftragssumme um nur S 6.000,-- überschritten, obwohl Zusatzleistungen in der Höhe von rd. S 92.000,-- angefallen waren.

Dieser Vergleich zeigt sowohl die übergroßen Ausschreibungsmassenreserven als auch die relativ große Unvollständigkeit der Leistungserfassung.

Der Anteil der Zusatzleistungen belief sich auf ca. 10,5 % des Schlußrechnungsbetrages, d.h. die Genauigkeit, bzw. Ungenauigkeit der Ausschreibungsmassen entsprach ungefähr diesem Prozentsatz; derart ergab sich eine zufallsbedingte monetäre Kompensation zwischen ungenauen Ausschreibungsmassenermittlungen und unvollständiger Leistungserfassung.

Die für die diversen Zusatzleistungen (Mauerabdeckungen, Saumstreifen, Putzleisten, Winkelrinnen, Abdeckbleche udgl.) verrechneten, bzw. anerkannten Preise waren angemessen.

Die Abrechnungsunterlagen ermöglichen ein Nachvollziehen der Schlußrechnungsmassen mit vertretbarem Aufwand.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt; aufzeigenswerte Differenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Massen waren nicht feststellbar.

Die Ermittlung der Kostenerhöhungen wurde - unter Abgrenzung von Leistungszeiträumen - korrekt vorgenommen; Skonti wurden (abgesehen vom "Nachlaß") nicht erzielt.

Die schriftliche Auftragsvergabe erfolgte erst nach Ablauf der mit sechs Monaten limitierten Zuschlagsfrist.

### 1.8.2.3 SCHWARZDECKERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentl.(nicht erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 19.1.1989
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 7
- ° eingelangte Angebote: 5
- ° nicht eingelangte Angebote: 2
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Frawe	372.190,--	372.190,--	0
Amschl	474.727,70	474.727,70	27,5
Freisinger	489.246,--	489.246,--	31,5
Kmentt	573.966,--	573.966,--	54,2
Foller	901.407,50	901.407,50	142,2

Sämtliche Angebote waren mängelfrei.

Das Angebotsergebnis zeigt unüblich große Preisdifferenzen.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurden mit dem Angebotsbilligstbieter zulässige nachträgliche Preisverhandlungen (Erreichen des Förderungslimits) aufgenommen.

Trotz des großen Preisvorsprunges von 27 % gegenüber dem zweitgereihten Bieter gewährte der Billigstbieter einen nachträglichen Nachlaß von 4 %.

Dieser, unter den gegebenen Umständen zugestandene Nachlaß läßt den Schluß zu, daß die Billigstbieter - Kalkulationsreserven zumindest nicht gering waren.

Ein Desinteresse an der Erreichung des Auftrages wird der Fa. Frawe ebenso nicht unterstellt wie eine unseriöse Kalkulationstechnik; gleichfalls wird aufgrund des Angebotsergebnisses nicht angenommen, daß die an fünfter Stelle, mit einer Differenz von 142,2 % hinter dem Billigstbieter gereichte Fa. Foller an der Ausführung der ausgeschriebenen Arbeiten extrem interessiert war.

- ° Billigstbieter: Fa. Frawe
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 32,9 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 372.190,--
- ° Auftragssumme: S 357.302,40 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
  - a) ungeprüft: S 404.674,29
  - b) geprüft: S 329.218,53
  - c) Differenz a - b: - S 75.455,76
- ° davon Zusatzleistungen: S 3.769,92
- ° davon Regieleistungen: S 4.032,--
- ° Kostenerhöhungen: S 15.508,86
- ° Skonti: S 4.702,64

Die Ausschreibungsmassenermittlung wurde mit mehr als ausreichender Absicherung (Massenreserven) vorgenommen; die Leistungserfassung hingegen war gut.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist außer auf die o.a. Massenreserven auf den Entfall einer Leistung zurückzuführen.

Bei der Schlußrechnungslegung wurde vom Auftragnehmer offensichtlich und wenig seriös versucht, die angebotenen Niedrigstpreise durch eine "extensive" Abrechnung im nachhinein zu "korrigieren".

Diesem "Korrekturversuch" wurde vom Auftraggebervertreter im Zuge der gewissenhaft und objektiv vorgenommenen Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wenig Verständnis entgegengebracht - die vom Prüfer (gerechtfertigterweise) vorgenommenen Abstriche beliefen sich auf rd. 19 % des ursprünglichen Rechnungsbetrages.

Die in der korrigierten Schlußrechnung ausgewiesenen Kostenerhöhungen sind anzuerkennen.

Neben den o.a. Schwarzdeckerarbeiten wurden von der Fa. Frawe auch Vertikalisolierungsarbeiten durchgeführt, die ursprünglich bei den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben waren.

Die Gründe dafür waren einerseits Bedenken der Baufirma gegen die geplante Ausführung und andererseits ein kostengünstigeres Offert der Fa. Frawe.

Diese Leistung wurde in einer gesonderten Rechnung ausgewiesen.

Der von der Fa. Frawe hierfür verrechnete Betrag belief sich auf S 98.112,99.

Nach Korrekturen durch den verantwortlichen Prüfer ergab sich eine anzuerkennende Summe von S 88.117,15 - die erforderlich gewordene Rechnungskorrektur betrug diesmal "nur" rd. 10 %.

Die für die Vertikalisolierungsarbeiten anerkannten Kostenerhöhungen waren gerechtfertigt.

#### 1.8.2.4 TISCHLERARBEITEN (Fenster)

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich (erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 19.1.1989
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 9
- ° eingelangte Angebote: 9
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 3

#### Angebotsergebnis (exkl. UST)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Zöschner	1,762.660,--	1,762.660,--	0
Maitz	1,767.940,--	1,767.940,--	0,3
Petautschnig	1,796.579,70	1,796.579,70	1,9
Unger	1,606.489,50	1,856.562,--	5,3
Katzbeck	1,857.663,--	1,856.923,--	5,3
Reicher	2,128.200,--	2,128.200,--	20,3

Die Tischlerarbeiten - Fenster waren sowohl mit als auch ohne Verglasung anzubieten.

Das vorangeführte, äußerst knappe und glaubwürdige Bieterinteresse dokumentierende Angebotsergebnis schließt die Verglasung ein.

Die Angebotsbeträge ohne Verglasung ergaben die gleiche Bieterreihung.

Die Angebotsprüfungen erfolgten äußerst sorgsam und mit großem Dokumentationsaufwand.

So wurden - nach Rücksprache mit der Aufsichtsbehörde und der Handelskammer Steiermark - drei Angebote ausgeschieden.

Die, nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes, korrekten Ausscheidungsgründe hiefür waren:

- \* unvollständige Angebote (nur mit, bzw. ohne Verglasung)
- \* und, bzw. fehlende einschlägige Berechtigung.

Anerkennenswerterweise wurden die von der Ausscheidung betroffenen Firmen über die Ausscheidungsgründe schriftlich informiert, wobei zwei der drei nicht berücksichtigten Firmen Reaktionen zeigten.

Als besonders "stichhaltige" Argumentation erscheint hiebei jene der Fa. Wilfling, deren Angebot (Offertpreis S 1,586.583,--) eindeutig ohne Verglasung war.

In einem mit 25.1.1989 datierten Schreiben wurde von der o.a. Firma angeführt, daß die angebotenen Preise sehr wohl die Verglasung einschließen und nur durch einen internen Fehler die Auspreisung auf der falschen Seite (Einheitspreis ohne Verglasung) eingetragen wurde. Weiters wurde "nochmals betont, daß unsere Preise samt Verglasung berechnet wurden."

Zudem wurde die Hoffnung auf entsprechende Richtigstellung geäußert.

Die Argumentation der Fa. Wilfling unterscheidet sich von ähnlichen Aufklärungsversuchen durch eine unüblich große Naivität.

Definitiv wird festgestellt, daß die o.a. Firma auch dann auszuschneiden gewesen wäre, wenn das Angebot die Verglasung eindeutig inkludiert hätte (in diesem Fall

wäre die Fa. Wilfling um rd. S 176.000,-- billiger gewesen als die Fa. Zöscher), da - für diesen Fall - das ohne Verglasung zu legende Angebot gefehlt hätte.

Daß - unter strikter Einhaltung der einschlägigen Vorgaben - der Versuchung auf das von der Fa. Wilfling nachträglich offerierte Sonderangebot einzugehen, widerstanden wurde, zeigt das Bemühen des Wohnbauträgers um Korrektheit.

Wie bereits vermerkt, erfolgten die Angebotsprüfungen sehr gewissenhaft; die bereits bei den Baumeister- und Spenglerarbeiten aufgezeigten Normabweichungen betreffend Rechnungskorrekturen bei Differenzen zwischen Preisauflösungen und Einheitspreisen wurden allerdings beibehalten.

Vor Zuschlagserteilung wurden mit dem Angebotsbilligstbieter nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt (s. Pkt. 8.1); hiebei konnte ein Nachlaß, bzw. Skonto von 4 % erzielt werden.

- ° Billigstbieter: Fa. Zöscher
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,5 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,762.660,--
- ° Auftragssumme: S 1,692.153,60 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 1,751.660,--
  - b) geprüft: S 1,680.633,60
  - c) Differenz a - b: - S 71.026,40
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--

- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 77.592,94
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit gebotener Genauigkeit; gleiches gilt für die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung.

Die nach Rechnungskorrektur ermittelten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

### 1.8.2.5 TISCHLERARBEITEN (Türen)

- ° Art der Ausschreibung: öffentl.(nicht erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 19.1.1989
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 8
- ° eingelangte Angebote: 8
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Unger	510.113,--	510.113,--	0,--
Mauthner	517.989,78	519.837,08	1,9
Zöscher	521.710,--	521.710,--	2,3
Reicher	542.700,--	542.700,--	6,4
Herritsch	604.760,--	604.760,--	18,6
Lieb Bau	607.407,--	607.407,--	19,1
Maitz	627.505,--	627.505,--	23,0
Scheuringer	639.450,--	639.450,--	25,4

Obwohl von der Wertgrenze her nicht erforderlich, wurden die Tischlerarbeiten, gleich den Schwarzdeckerarbeiten, öffentlich ausgeschrieben.

Diese, den echten Wettbewerb fördernde Art der Aus-

schreibung ist positiv hervorzuheben und brachte rege Bieterbeteiligung sowie - zumindest bei den vier erstgereihten Bietern - knappe Angebotsergebnisse.

Nach genauer Angebotsprüfung wurde dem Billigstbieter der übliche 4 %ige Nachlaß "abverlangt" und von diesem auch gewährt.

- ° Billigstbieter: Fa. Unger
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,2 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 510.113,--
- ° Auftragssumme: S S 489.708,50
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 504.864,-- + 12.721,-- + 14.937,79
  - b) geprüft: S 466.884,48 + 12.402,-- + 14.937,79
  - c) Differenz a - b: - S 38.298,52
- ° davon Zusatzleistungen: S 21.121,67
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 23.811,10
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten genau.

Die (geringfügige) Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich durch ein schriftlich gelegtes, preisangemessenes Zusatzangebot (Türverglasungen) sowie durch die Berücksichtigung individueller Wünsche.

Im Zuge der gewissenhaft vorgenommenen Schlußrechnungs-  
massen- und Schlußrechnungsprüfung wurden - mit nicht  
geringem Aufwand - Grundausstattung und Sonderwünsche  
gegenverrechnet.

Die in der Endabrechnung ausgewiesenen Kostenerhöhungen  
wurden korrekt ermittelt.

### 1.8.2.6 SCHLOSSERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentl.(nicht erforderl.)
- ° Angebotsabgabetermin: 19.1.1989
- ° abgeholte Ausschreibungs-  
unterlagen: 9
- ° eingelangte Angebote: 9
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Stengel	485.460,--	585.460,--	0
Kellner	599.177,70	596.999,70	2,0
Neustift- Stahlbau	649.698,--	647.698,--	10,6
Brandstätter	667.910,--	667.910,--	14,1
Arnold	736.796,--	736.796,--	25,8
Melcher	847.837,20	848.425,20	44,9
Kern	860.515,--	860.515,--	47,0
Reimoser	881.182,80	881.182,80	50,5
Schmidt	953.486,67	957.690,--	63,4

Die Schlosserarbeiten wurden - obwohl nicht erforderlich - aner kennenswerterweise (s. Pkt. 1.8.2.5) öffentlich ausgeschrieben.

Das Angebotsergebnis zeigt außer großer Bieterbeteiligung auch erhebliche monetäre Streuungen.

Daß vier von neun Angeboten Rechenfehler aufwiesen, ist nicht als "zufällig" zu sehen.

Nach genauer Angebotsprüfung wurde dem Billigstbieter der obligatorische 4 %ige Nachlaß abverlangt und von diesem auch zugestanden.

- ° Billigstbieter: Fa. Stengl
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,2 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 585.460,--
- ° Auftragssumme: S 562.041,60
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 477.186,--
  - b) geprüft: S 471.176,40
  - c) Differenz a - b: - S 6.009,60
- ° davon Zusatzleistungen: S 8.204,88
- ° davon Regieleistungen: S 12.236,16
- ° Kostenerhöhungen: S 11.744,30
- ° Skonti: S 0,--

Die prozentuell nicht unerhebliche Differenz zwischen dem Angebots- und dem Schlußrechnungsbetrag ist sowohl auf teilweise bequeme Ausschreibungsmassenreserven als auch auf die Nichtausführung (Einsparung) einiger beauftragter Leistungen zurückzuführen.

Die im wesentlichen preisangemessenen Zusatzleistungen betrafen Türstopper und eine zwischen den beiden Baukörpern angebrachte sonderangefertigte Gehtüre.

Die Regieleistungen wurden für diverse Kleinarbeiten erbracht; die Beauftragung in Regie war hierfür angebracht.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung wurden mit angebrachter Sorgfalt vorgenommen; die anerkannten Kostenerhöhungen waren anzuerkennen.

**1.8.2.7 STEINMETZARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 30.1.1989
- ° eingeladene Firmen: 6
- ° eingelangte Angebote: 4
- ° nicht eingelangte Angebote: 2
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Pirstner	523.890,--	523.890,--	0
Kala	573.650,--	573.550,--	9,5
Wildbahner	621.455,--	621.455,--	18,6
Franz	754.600,--	754.600,--	44,0
Harmtodt	nicht abgegeben		
Mörz			

Nach korrekter Angebotsprüfung und zulässiger nachträglicher Preisverhandlung bei der der "übliche Standardnachlaß" von 4 % (dreißig Tage - Ziel netto) erzielt werden konnte, erfolgte die Zuschlagserteilung an den Angebotsbilligstbieter.

- ° Billigstbieter: Fa. Pirstner
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 14 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 523.890,--
- ° Auftragssumme: S 502.934,40 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 30.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 485.236,03
  - b) geprüft: S 478.598,21
  - c) Differenz a - b: - S 6.637,82
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 33.566,--
- ° Skonti: S 0,--

Sowohl die Ausschreibungsmassenermittlung als auch die Leistungserfassung wurden mit angemessener Sorgfalt vorgenommen.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist primär auf den Entfall des Plattenbelages zum Zugang der Tiefgarage zurückzuführen.

Die Überprüfung der vom Auftragnehmer nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Schlußrechnungsmassen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte gleichfalls gewissenhaft; die per 1.5.1989 (2,7 %) und per 1.5.1990 (4,2 %) verrechneten Kostenerhöhungen waren anzuerkennen.

**1.8.2.8 FLIESENLEGERARBEITEN**

(die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte  
zweimal)

**Erstausschreibung:**

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 30.1.1989
- ° eingeladene Firmen: 5
- ° eingelangte Angebote: 4
- ° nicht eingelangte Angebote: 1
- ° ausgeschiedene Angebote: (lt. Prüfbefund) 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Stoiser *	563.400,--	537.600,--	0
Samonig	545.958,--	545.958,--	1,6
Lipp	565.375,--	565.375,--	5,2
Büttinghaus	812.370,--	676.975,--	25,9
Krauss	nicht abgegeben		

- \* Das Offert der Fa. Stoiser wies bei der Position 3  
(Fugenabdichtung Badewanne - Fliesen; 860 lfm;  
Lohn S 20,--, Sonstiges S 10,--) einen Summierungs-  
fehler auf.

Die "Bieteraddition" ergab:

S 20,-- + S 10,-- = S 60,-- und wurde vom Angebotsprüfer auf S 30,-- korrigiert.

Diese rechnerisch zwar richtige Korrektur war insoferne falsch, als gemäß ÖNORM B 2110 - bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisauflgliederungen die angegebenen Preise (im konkreten Fall S 60,--) zu gelten haben.

Die vom Angebotsprüfer vorgenommene normwidrige Korrektur betrug (bei insgesamt 860 Laufmetern ausgeschriebenen Fugenabdichtungen) minus  $(60 - 30) \times 860 =$  minus S 25.800,--; dadurch wurde die Fa. Stoiser "Billigstbieter" (Differenz zum zweitgereihten Bieter S 10.029,60, bzw. 1,6 %).

Das Angebotseröffnungsprotokoll weist Vermerke auf, wonach von drei Bietern (Samonig, Lipp, Büttinghaus) die Flieseneinheitenpreise der Position 1 und 2 nicht angegeben worden waren.

Angesichts der nachfolgend (partiell) wiedergegebenen unorthodoxen Leistungsverzeichnistextierung (Beilage 4) nimmt dies nicht wunder.

Fl .....  
L .....  
S .....  
Z .....

Von den drei o.a. Bietern wurden jeweils in die unübliche "FL-Zeile" das Fliesenfabrikat (das allerdings bereits im Text angeführt war) und in die Zeilen "L" (Lohn), "S" (Sonstiges) und "Z" die angebotenen Preise eingesetzt.

Daß "FL" als "Feindifferenzierung" des Sonstigen - Preises verstanden werden sollte, war unter den gegebenen Umständen nur bei konzentriertem Studium der Vorbemerkungen erkennbar.

Nach dem Verständnis des Angebotsprüfers (auch Ersteller der Ausschreibungsunterlagen) war die "FL-Zeile" offensichtlich nur von der Fa. Stoiser korrekt ausgefüllt worden.

In diesem Zusammenhang wird noch angemerkt, daß weder im Angebotseröffnungsprotokoll noch im Prüfbefund Hinweise auf Mängel im Angebot der Fa. Stoiser (Fehlen der Baustoffpreise S 14) aufscheinen.

Obwohl lt. Prüfbefund kein Angebot als "ausgeschieden" gewertet wurde, kam es zu einer Neuausschreibung.

Da gemäß den zum Einreichzeitpunkt gültigen Förderungsrichtlinien (1986, § 10(2)) eine Aufhebung, bzw. Neuausschreibung u.a. dann verbindlich vorgeschrieben war, wenn

"nur ein Angebot eingegangen ist oder nur eines übrigbleibt, das den Bedingungen entspricht,"

wird vom Landesrechnungshof begründet angenommen (diesbezügliche Hinweise fehlen in den Prüfunterlagen), daß die monetär nicht zusätzlich honorierte und mit Mehraufwand verbundene Zweitausschreibung der Fliesenlegerarbeiten durch einen - aus dem Bemühen um Richtlinienkonformität entstandenen - Fehlschluß zustande gekommen war.

Bei der Zweitausschreibung wurde die Unklarheit bei der "FL-Zeile" der Positionen 1 und 2, wie nachstehend angeführt, eindeutig bereinigt.

Fliese	S	.....
L.	S	.....
<u>S.</u>	<u>S</u>	<u>.....</u>
Z.	S	.....
=====		

Zudem war eine zusätzliche Position (Pos. 11, 2-Komponenten-Teerepoxyharzbeschichtung) anzubieten und erfolgte eine Materialänderung bei den Positionen 1 und 2 (Erstausschreibung: Fliesen, Marke STOILER, Nr. 54760, Format 15/20; Zweitausschreibung: Fliesen, Marke CERIM ART 2020, Grecia Grey, Format 15/20).

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war dieser Materialwechsel auf eine Bieterinitiative zurückzuführen.

Diese Meinung stützt sich auf eine mit 18.1.1990 datierte Faxnachricht (Beilage 5) der Fa. Stoiser an das Architekturbüro Schifko:

"Im Auftrag Hr. Stoiser folgt folgende Artikelbezeichnung:

CERIM ART 2020, Grecia Grey, im Format 15 x 20"

Es kann begründet davon ausgegangen werden, daß das angeführte Material der Fa. Stoiser eher genehm als nicht genehm war.

Obwohl "Bieter-Mitdenken" grundsätzlich durchaus zu befürworten ist, erscheint die Mitarbeit im konkreten Fall, verbunden mit dem Eingehen des Auslobers auf die "Materialideen" des Bieters, nicht nachahmenswert.

Die Zweitausschreibung erfolgte wiederum - und in Anbetracht der zu erwartenden Angebotsbeträge zulässigerweise - beschränkt.

Im Gegensatz zur Erstausschreibung, bei der die Mindestanzahl von fünf einzuladenden Bietern eingehalten worden war, wurden bei der Zweitausschreibung nur vier Firmen zur Offertlegung eingeladen.

**Zweitausschreibung:**

° Art der Ausschreibung:	beschränkt (zulässig)
° Angebotsabgabetermin:	21.3.1990
° eingeladene Firmen:	4
° eingelangte Angebote:	4
° nicht eingelangte Angebote:	0
° ausgeschiedene Angebote:	0

**Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)**

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Stoiser	565.050,--	565.050,--	0
Lipp	582.925,--	626.675,--	10,9
Samonig	729.708,--	729.708,--	29,1
Engel	857.265,--	857.265,--	50,9

Der Vergleich mit der Erstausschreibung zeigt eine gewisse "Protestkalkulation" der Fa. Samonig, die hierbei mit einem Angebotsbetrag von S 545.958,-- tatsächlicher Billigstbieter gewesen war.

Die Zweitausschreibung wies die gleichen Massen und, wie bereits angeführt, nur eine zusätzliche Position auf, die von der Fa. Samonig mit S 63.866,60 (am teuersten) angeboten worden war.

Die Summierung der beiden o.a. Beträge (S 609.824,60) ergibt - selbst bei großzügiger Zurechnung von zwischenzeitlich aufgetretenen Kostenerhöhungen - nicht annähernd den vergleichsweise hohen Angebotsbetrag (S 729.708,--) der Zweitausschreibung.

Nach gewissenhafter Angebotsprüfung und zulässigen nachträglichen Preisverhandlungen mit dem Billigstbieter, die den üblichen 4 %igen Nachlaß mit sich brachten, wurde die Fa. Stoiser beauftragt.

- ° Billigstbieter: Fa. Stoiser
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 15,5 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 565.050,--
- ° Auftragssumme: S 542.488,--
- ° Zuschlagserteilung: 26.4.1990
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: nicht angeführt
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 558.097,15
  - b) geprüft: S 501.436,13
  - c) Differenz a - b: - S 56.661,02
- ° davon Zusatzleistungen: S 15.590,40
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 22.564,63
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung (vgl. Differenz Auftragssumme minus Schlußrechnungssumme abzüglich Zusatzleistungen) inkludierte teilweise große Massenreserven. Die durch ein Offert belegte Zusatzleistung (Verfließung von Stufen) war - nach vom Angebotsprüfer vorgenommener Preiskorrektur - preisangemessen.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung wurden - auf Grundlage von nachvollziehbar erstellten Abrechnungsunterlagen - genau und objektiv vorgenommen.

Die Anerkennung der Kostenerhöhung (4,5 % per 1.7.1990) erfolgte zu Recht.

Abschließend ist noch festzustellen, daß die Rechnungslegung (seitens des Auftragnehmers) von überaus großem Firmeninteresse geprägt war; der von der Fa. Stoiser ermittelte Schlußrechnungsbetrag wurde vom Rechnungsprüfer (gerechtfertigterweise) um mehr als 10 % reduziert.

### 1.8.2.9 JALOUSIEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 30.1.1989
- ° eingeladene Firmen: 4
- ° eingelangte Angebote: 4
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Planegger	311.632,--	311.632,--	0
Plastica	316.706,--	316.706,--	1,6
Hemag	353.451,--	353.424,--	13,4
Marohl	359.428,--	359.428,--	15,3

Nach korrekter Angebotsprüfung und nachträglichen, zulässigen Preisverhandlungen mit dem Billigstbieter erging der Auftrag an die mit knappem Vorsprung vor dem zweitgereihten Bieter plazierte Fa. Planegger.

- ° Billigstbieter: Fa. Planegger
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,9 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter

- ° Angebotssumme: S 311.632,--
- ° Auftragssumme: S 299.166,70
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 30.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 313.326,--
  - b) geprüft: S 302.117,76
  - c) Differenz a - b: - S 11.208,24
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

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

### 1.8.2.10 SPIELGERÄTE

- ° Art der Ausschreibung: freie Vergabe (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 24.5.1991
- ° eingeladene Firmen: 1
- ° eingelangte Angebote: 1
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

Unter zulässiger Anwendung der in den einschlägigen Vorgaben eingeräumten Möglichkeiten (Vergabe-Verordnung 1986, § 3 (3 e)) wurde nur eine Firma (Fa. Friedrich) zur Angebotslegung eingeladen und in weiterer Folge beauftragt.

- ° Angebotssumme: S 95.673,50
- ° Auftragssumme: S 99.000,--
- ° Zuschlagserteilung: 29.5.1991
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: nicht angegeben
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 99.000,--
  - b) geprüft: S 99.000,--
  - c) Differenz a - b: - S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 6.500,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 2.304,70

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftrags- bzw. Schlußrechnungssumme ergab sich durch den Entfall einer Position (Schaukel) und die Bestellung einer preisangemessenen Zusatzleistung (3 Stück Papierkörbe). Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte mit gewohnter Genauigkeit.

**1.8.2.11 BODENBELAGSARBEITEN**

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 30.1.1989
- ° eingeladene Firmen: 6
- ° eingelangte Angebote: 6
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

**Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zwischen B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Hemag	745.795,--	745.795,--	0
Plastica	841.305,--	841.305,--	12,8
Steiner	844.330,--	844.330,--	13,2
Sico	921.345,--	921.345,--	23,5
Essl	923.390,--	923.390,--	23,8
Vallant	1,034.825,--	1,034.825,--	38,8

Sämtliche Angebote waren mängelfrei.

Nach genauer Angebotsprüfung und nachträglichen (zulässigen) Preisverhandlungen mit dem Billigstbieter kam es zur üblichen Nachlaßgewährung von 4 %.

- ° Billigstbieter: Fa. Hemag
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 17,5 %  
(nach Nachlaßgewährung)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 745.795,--
- ° Auftragssumme: S 715.963,-- (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 30.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 714.442,44
  - b) geprüft: S 707.449,03
  - c) Differenz a - b: - S 6.993,41
- ° davon Zusatzleistungen: S 9.990,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 42.262,34
- ° Skonti: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit angemessener Genauigkeit durchgeführt.

Während der Ausführungsarbeiten ergaben sich - wie den Prüfunterlagen zu entnehmen - Probleme mit der Fa. Hemag; diese betrafen sowohl die Qualität der Ausführung als auch die Termineinhaltung.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde (sinnvollerweise) - mit Zustimmung des Wohnbauträgers - die Fa. Sico als Subunternehmer der Fa. Hemag ins Baugeschehen miteinbezogen.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau und objektiv. Hiebei ist besonders die durch diverse Sonderwünsche erforderlich gewordene

und korrekt ausgeführte "Gegenverrechnungs-Prüfarbeit" anzuerkennen.

Die in Rechnung gestellten Kostenerhöhungen waren anzuerkennen.

### 1.8.2.12 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 30.1.1989
- ° eingeladene Firmen: 5
- ° eingelangte Angebote: 5
- ° nicht eingelangte Angebote: 0
- ° ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (exkl. UST, inkl. Nachlässe)

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

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Stopper	593.799,--	593.799,--	0
Url	654.330,--	654.330,--	10,2
Czernovsky	680.804,--	680.804,--	14,7
Engel	723.640,--	732.640,--	23,4
Strohmaier	734.676,06	734.676,06	23,7

Das Angebotsergebnis zeigt einen eindeutigen Billigstbieter, von dem - nach gewissenhafter Angebotsprüfung - der Standardnachlaß" von 4 % eingefordert und auch gewährt wurde.

- ° Billigstbieter: Fa. Stopper
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 14,8 %  
(nach Nachlaßgewährung)

- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 593.799,--
- ° Auftragssumme: S 570.047,--
- ° Zuschlagserteilung: 1.6.1989
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 30.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung, exkl. Skonti, inkl. Nachlässe)
  - a) ungeprüft: S 526.670,44
  - b) geprüft: S 490.043,59
  - c) Differenz a - b: - S 36.626,85
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 32.285,82
- ° Skonti: S 0,--

Die große Differenz (rd. 14 %) zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich annähernd gleichermaßen durch die - im wesentlichen - auf Einsparungsmaßnahmen zurückzuführende Nichtausführung einiger ausgeschriebenen Positionen, wie durch "großzügige" Ausschreibungsmassenermittlungen.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung wurden, wie generell gehandhabt, genau und objektiv durchgeführt.

Trotz der vom Prüfer vorgenommenen nicht unerheblichen Korrektur (rd. 7 %) des vom Auftragnehmer begehrten Schlußrechnungsbetrages, war die (mit gut nachvollziehbar belegten Massenaufstellungen) eingereichte Schlußrechnung fair erstellt.

Die (gerechtfertigterweise) vorgenommene Korrektur betraf Kosten für die Behebung von Schäden, die durch andere Auftragnehmer verursacht worden waren.

Diese (zu beanspruchenden) Kosten wurden - unter konsequenter Verfolgung des Verursacherprinzips - den Verursachern direkt angelastet.

Die Zuerkennung der verrechneten Kostenerhöhungen war gerechtfertigt.

Zusammenfassend zu Prüfpunkt 1.8 ist festzuhalten:

- \* Die Ausschreibungsmassenermittlungen und die Leistungserfassungen erfolgten in Teilbereichen (Baumeister, Zimmerer, Spengler, Schwarzdecker, Fliesenleger) ungenau.
  
- \* Die Art der Vergabe (Förderungsrichtlinien 1986, § 3) erfolgte unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben.  
Anerkennenswert, weil von der Wertgrenze her nicht erforderlich gewesen, ist, daß mehrmals Leistungen öffentlich statt (nur) beschränkt ausgeschrieben wurden.
  
- \* Die Angebotsprüfungen wurden unter Erstellung von Eröffnungsprotokollen, Preisspiegeln sowie Prüfprotokollen grundsätzlich kurzfristig und sorgsam vorgenommen.  
Zu beanstanden sind die önormwidrigen Korrekturen von Einheitspreisen (Baumeister, Spengler, Schlosser, Tischler).  
Zufallsbedingt hatten diese Korrekturen keinen Einfluß auf die Billigstbieterreihungen.  
Empfohlen wird, künftighin die Art der Ausschreibungen in den Angebotseröffnungsprotokollen eindeutig zu deklarieren.  
Im gegenständlichen Fall weisen die (gut erstellten) Vordrucke die Varianten "öffentliche, bzw. beschränkte Ausschreibung" zwar auf, jedoch wurde jeweils Zutreffendes nicht aufgezeigt.

- \* Die schriftlichen Zuschlagserteilungen erfolgten generell an die jeweiligen Billigstbieter, in drei Fällen (Baumeister, Zimmerer, Spengler) jedoch erst nach Ablauf der Zuschlagsfristen.

Angesichts der daraus möglicherweise entstehenden Problematik sollte termingerechten Zuschlagserteilungen in Zukunft verstärkte Beachtung zukommen. Zudem mögen auch schriftlich gelegte Zusatzleistungen schriftlich beauftragt oder sollte zumindest in irgendeiner Form deklariert werden, ob und unter welchen Bedingungen offerierte Leistungen Zustimmung finden.

Die alleinige Verrechnung und Anerkennung von Zusatzleistungen muß nicht zwangsläufig gerechtfertigt sein, da allfällige Fehlleistungen von Rechnungslegern bzw. Rechnungsprüfern unter derartigen Umständen (keine Aufzeichnungen) und unter Mitwirkung des Zeitfaktors (Vergessen) wahrscheinlicher als bei eindeutiger schriftlicher Festlegung sind. Die mit den Billigstbietern vorgenommenen nachträglichen Preisverhandlungen, bei denen jeweils "Standardnachlässe" von 4 % ausbedungen und auch erlangt wurden, waren unter den gegebenen Umständen (absehbare Überschreitung der angemessenen Baukosten zum Einreichzeitpunkt) richtlinienkonform.

- \* Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden objektiv und mit gebotener Sorgfalt durchgeführt. Die bei den Baumeisterarbeiten vom Landesrechnungshof festgestellten Fehlverrechnungen sind weniger auf sorglose Prüfung, als vielmehr auf Fehler, die bei derart umfangreichen Arbeiten passieren können, zurückzuführen.

Die verrechneten Zusatzleistungen waren insgesamt preisangemessen; nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war die Anerkennung einer Zusatzleistung (Baumeisterarbeiten - Schutznetz) nicht gerechtfertigt.

Positiv ist zu vermerken, daß Kosten für die Behebung von (während der Bauphase aufgetretenen) Schäden unter konsequenter Verfolgung des Verursacherprinzips verrechnet wurden.

## 1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

### 1.9.1 Übereinstimmung Einreich- und Ausführungsplanung sowie Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Kongruenz dieser übereinzustimmenden Kriterien war - abgesehen von diversen, unter dem Prüfpunkt 1.8 aufgezeigten Ausschreibungsmassenungenauigkeiten und vereinzelt Mängeln in der Leistungserfassung - gut.

### 1.9.2 Qualität der Ausführung

Die zum Prüfzeitpunkt sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt als gut zu werten.

Die Behebung diverser, teilweise vom Landesrechnungshof festgestellter, bzw. dem Landesrechnungshof auf diesbezüglicher Anfrage hin vom Interessensgemeinschaftsvertreter schriftlich bekanntgegebener (kleinerer) Mängel (die von den Wohnungseigentumsbewerbern bereits vor Ablauf der Gewährleistungsfrist aufgezeigt worden waren) wurde vom Wohnbauträger, bzw. vom zuständigen Sachbearbeiter des Architekturbüros verbindlich zugesagt.

### 1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Beim Erstansuchen (WBF 1) um Förderung des gegenständlichen Prüfobjektes wurden vom Wohnbauträger als voraussichtliche Baudauer 20 Monate angegeben.

In der Förderungszusicherung wurde die o.a. Baudauer auf 18 Monate reduziert.

Die tatsächliche Baudauer betrug - trotz Verrechnung von Winterbaumehrkosten (S 117.925,46) - 20 Monate.

Die vorgegebene Baudauer wurde somit (trotz Winterbaumaßnahmen) um zwei Monate überschritten; die Gründe hierfür sind den Prüfunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen.

Die für die Vorlage der Endabrechnung vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der Rechtskraft der Benützungsbewilligung wurde um zehn Monate überschritten.

Die präliminierten Baukosten wurden - nach zulässigerweise mit den jeweiligen Billigstbietern vorgenommenen nachträglichen Preisverhandlungen - um rd. 2,6 % unterschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen (nur) S 42.404,83; dieser Skontiertrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten als gering anzusehen.

Hiezu ist allerdings zu vermerken, daß den jeweiligen Billigstbietern (zwecks Erreichung des Förderungslimits) ein Nachlaß von 4 % "abverlangt" (siehe Prüfpunkt 1.8) und von diesen auch gewährt wurde.

#### **1.9.4 Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht**

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 - abgesehen von der Baudauer und der Endabrechnungsvorlagefrist - eingehalten.

**ad Pkt. 2 (Ausführungsqualität)**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

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

Auf die Übereinstimmung dieser Kriterien wurde in ausreichendem Umfang geachtet.

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

Die angemessenen Baukosten wurden (dank guten Verhandlungsgeschicks) unterschritten.

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

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene maximale Baudauer wurde - trotz zusätzlicher Winterbaumaßnahmen - um zwei Monate überschritten.

Die Gründe hierfür sind den Prüfunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen.

Aus dem einschlägigen Schriftverkehr geht hervor, daß die Terminverfolgung von der Örtlichen Bauaufsicht mit großem Nachdruck betrieben wurde.

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

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden kurzfristig, sachkundig, objektiv und mit angemessener Genauigkeit durchgeführt.

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten festgestellten Fehlverrechnungen (siehe Prüfpunkt 1.8.1) betrafen Abrechnungseinheiten; solche Versehen sind bei derartig umfangreichen Aktivitäten durchaus verständlich.

Die Preisangemessenheit der diversen Zusatzleistungen war insgesamt gegeben.

Nicht gerechtfertigt war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes die Anerkennung, bzw. Beauftragung der Zusatzleistung "Schutznetz" (siehe Prüfpunkt 1.8.1).

**ad Pkt. 7 (Haftung)**

Bei - während der Bauphase - festgestellten Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen wurde konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

Die für die diversen Schadensbehebungen entstandenen Kosten wurden nicht den Wohnungswerbern, sondern den Schadenauslösern angelastet.

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

Das von der beauftragten Baufirma geführte, von der Örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete und von derselben teilweise mit Anmerkungen versehene Bautagebuch ist von durchschnittlicher Aussagekraft.

Zu bemängeln sind fehlende Eintragungen über die Arbeitseinsätze der diversen Professionsisten; derartige Vermerke sind sowohl für die Nachvollziehung des Baugeschehens als auch für die Klärung im Zusammenhang mit allfälligen Haftungsfragen relevant.

Da auch bei den Schlußrechnungen (unzulässigerweise) oftmals die Anführung der Leistungszeiträume fehlt (siehe Prüfpunkt 1.8.2), sind dies-

bezüglich Vermerke in den Bautagebüchern überaus bedeutsam.

Aufgrund der Vermerke in den Bautagebüchern über die von der Örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen Baustellenbesuche, der diversen Anmerkungen, Streichungen, Ergänzungen und des vorliegenden Schriftverkehrs, ist deren Kontrolltätigkeit sowohl hinsichtlich Quantität als auch Qualität als gut und engagiert zu sehen.

Unter Zugrundelegung der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu beurteilen.

### XIII. ZUSAMMENFASSUNG

#### Geprüfte Bauvereinigung:

Wohnbauhilfe,  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,  
8010 Graz, Hasnerplatz 10

#### Prüfungsauftrag:

- \* Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, sowie Prüfung auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.  
Prüfungszeitraum sind die Jahre 1989 bis 1993.
  
- \* Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Graz, Andritzer Reichsstraße 37 c und d, auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, und der Vergabe-Verordnung vom 30.6.1986, sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

**Allgemeines:**

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Gesellschaft 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:**

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und die Werbung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß diese Aufwendungen den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

**Personalaufwand und Kosten der Organe:**

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 13 Personen (vorher 16).

Der Personalaufwand betrug im Jahre 1993 rund 7 Mio. Schilling.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß die Mitglieder des Aufsichtsrates keinerlei Entschädigungen erhalten.

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 händisch nach dem System "Ruf".

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer sorgfältigen Buchhaltung gesprochen werden.

**Skonti:**

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

**Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung und Betriebskostenabrechnung:**

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

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.

**Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:**

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

**Versicherungen:**

Die Wohnbauhilfe holt vor Abschluß einer Versicherung von verschiedenen Versicherungen Vergleichsanbote ein und versucht, den für die Wohnungseigentümer günstigsten Abschluß zu erreichen.

**Wirtschaftliche Lage:**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1989 bis 1993 sowohl Gewinne wie auch Verluste erzielt, wobei die Verluste überwiegend in der ordentlichen Gebarung zu suchen sind.

Der Hauptverlustträger ist der Bereich "Bautätigkeit", wobei mit ein Grund dafür ist, daß die Bauvereinigung - nicht zuletzt aufgrund der Berichte des Landesrechnungshofes - im Wohnbauförderungsprogramm 1989, 1990 und 1991 überhaupt nicht und im Förderungsprogramm 1992 und 1993 nur mit einem geringen Bauvolumen berücksichtigt wurde.

### BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG (ohne Haustechnik)

Das gegenständliche, vollunterkellerte Prüfobjekt besteht aus zwei miteinander verbundenen, jeweils vier Wohngeschoße aufweisenden Häusern mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW - Einstellplätzen.

Die Größen der einzelnen Wohneinheiten (Wohnnutzflächen) betragen zwischen rd. 34 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtsumme der Wohnnutzflächen beider Häuser beläuft sich auf rd. 2.300 m<sup>2</sup>.

#### Baukosten:

Gemäß Förderungszusicherung vom 22.5.1989 wurden die Baukosten mit max. S 42,659.000,-- veranschlagt; das Darlehen des Landes belief sich hiebei auf S 25,595.000,--.

Die bei der Aufsichtsbehörde eingereichte Endabrechnung wies Gesamtbaukosten von S 41,559.299,89 aus; dies bedeutet eine Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten von rd. 2,6 %.

Diese Unterschreitung ergab sich im wesentlichen durch nachträglich vorgenommene Preisverhandlungen, bei denen generell Nachlässe von 4 % erreicht wurden. Die Notwendigkeit für die Aufnahme von (zulässigen) Preisverhandlungen, die richtlinienkonform ausschließlich mit den jeweiligen Billigstbieteren erfolgt waren, hatte sich durch eine bei der Zweiteinreichung absehbar gewordene Kostenüberschreitung ergeben.

Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde um rd. 10 Monate überschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich insgesamt auf (nur) S 42.404,83.

Dieser Betrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten als gering zu sehen; in diesem Zusammenhang ist allerdings darauf hinzuweisen, daß von sämtlichen Auftragnehmern 4 %ige Nachlässe gewährt worden waren.

Bei der gegenständlichen Prüfung wurden vom Landesrechnungshof vereinzelt Fehilverrechnungen (im Detail siehe Prüfpunkte 1.6 und 1.8.1), die bei derart umfangreichen Tätigkeiten durchaus "passieren" können, festgestellt.

Der Gesamtkorrekturbetrag beträgt minus S 152.000,-- inkl. UST.

Die vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichte Endabrechnungssumme von S 41,559.299,89 inkl. UST ist daher um den o.a., dem Objekt gutzuschreibenden Betrag zu reduzieren.

#### Planung:

Unter den gegebenen Umständen (Größe, Proportion, Lage, Grundstücksfläche, Verkehrserschließung, Anzahl der Wohneinheiten) ist die im konkreten Fall gewählte Lösung der Ver- bzw. Bebauung als optimal anzusehen.

Die Grundrisse der diversen Wohnungen, die zudem - aufgrund ihrer Proportion und Größe - gut nutzbare Freiflächen (Loggien, Balkone) aufweisen, wurden grundsätzlich funktionell und sinnvoll möblierbar konzipiert.

Diverse Nachteile in den Grundrißgestaltungen (relativ große Anteile an Verkehrsflächen in den Stiegenhäusern und einzelnen Wohnungen) ergaben sich - primär im Bereich des Fünfspännerhauses - als schwerlich vermeidbare Konsequenz der "kompakten" Bauweise (ein Stiegenhaus dient zur Erschließung von fünf Wohnungen pro Geschoß).

Das Gestaltungskonzept der Wohnanlage zeigt eine konservative, eher zeitlose Architektur mit - sowohl formal als auch konstruktiv - ansprechenden und gediegenen Detaillösungen.

Hiebei wurden formale Vorstellungen ohne Materialüberforderungen und ohne technische Experimente "langlebig" umgesetzt.

Die Einreichplanung erfolgte unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und unter Angabe der für die bauordnungsgemäß erforderliche Ausführung relevanten Kriterien.

Die umfassende Ausführungsplanung differiert nur geringfügig ("Verfeinerungen") von der bereits gut durchdachten Einreichplanung.

#### Honorare:

Bei der Überprüfung der verrechneten Honorare wurden vom Landesrechnungshof diverse Korrekturen vorgenommen, die sich wie folgt ergaben:

- \* Verminderung der Berechnungsbasis (Nettoherstellungskosten) infolge von Massenkorrekturen bei den Baumeisterarbeiten (Prüfpunkt 1.8.1).

- \* Verminderung der Berechnungsbasis (Büroleistung - Architektur) durch die Streichung der - gemäß einschlägigen Richtlinienvorgaben - unzulässigen Einrechnung von Kostenerhöhungen (Prüfpunkt 1.6).
- \* Nichtanerkennung von Nebenkosten, welche die zulässige Obergrenze (3 % des Honorars) überschreiten.

Die Gesamtrechnungskorrektur bei den Honoraren belief sich auf rd. minus S 85.400,-- inkl. UST.

#### Vergabe von Leistungen (Vergabe-Verordnung 1986)

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden grundsätzlich eingehalten.

#### **Zu bemängeln sind:**

- \* teilweise "großzügige" Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen
- \* teilweise ökonomwidrige Korrekturen von Rechenfehlern in Angeboten (Korrekturen von Einheitspreisen)
- \* teilweise verspätete schriftliche Zuschlagserteilungen (nach Ablauf der Zuschlagsfrist)
- \* generell keine schriftliche Bestellung von (schriftlich) offerierten Zusatzleistungen

Trotz der o.a. Mängel ist dem Wohnbauträger insgesamt gutes Bemühen um Einhaltung der einschlägigen Vorgaben zu attestieren; der termingerechten Zuschlagserteilung sollte künftighin allerdings unbedingt verstärkte Beachtung zukommen.

**Massen- und Schlußrechnungsprüfungen:**

Die o.a. Prüfungen wurden - soweit anhand der beige-  
stellten Prüfunterlagen nachvollziehbar - korrekt  
und objektiv durchgeführt.

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbei-  
ten festgestellten Fehlverrechnungen (Prüfpunkt  
1.8.1) von S 66.600,-- inkl. UST sind Fehler, die  
bei derart umfangreichen Arbeiten durchaus "passie-  
ren" können.

Die für die diversen Zusatzleistungen anerkannten  
Preise waren im wesentlichen angemessen.

Nicht gerechtfertigt war nach Dafürhalten des Lan-  
desrechnungshofes die Anerkennung, bzw. Beauftragung  
der Zusatzleistung "Schutznetz" (Prüfpunkt 1.8.1)  
bei den Baumeisterarbeiten (S 96.000,-- exkl. UST,  
Nachlaß und Kostenerhöhungen).

In Regie wurden (nur) grundsätzlich als Regiearbei-  
ten zu ordernde Leistungen ausgeführt.

Kosten für Schadensbehebungen an bereits fertigge-  
stellten Bauteilen wurden - mit großer Konsequenz  
und unter Verfolgung des Verursacherprinzips - den  
jeweiligen Schadensverursachern angelastet.

Die verrechneten Kostenerhöhungen entsprachen den  
anzuerkennenden.

Betreffend Schlußrechnungslegung wird empfohlen,  
die Rechnungsleger zur Deklaration des Leistungs-  
zeitraumes zu veranlassen.

**Baudurchführung:**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

Die Behebung diverser vom Landesrechnungshof festgestellter, bzw. von den Wohnungseigentumsbewerbern auf Anfrage durch den Landesrechnungshof bekanntgebener (kleinerer) Mängel wurde vom Wohnbauträger verbindlich zugesagt.

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von max. 18 Monaten wurde - trotz Winterbaumaßnahmen - um zwei Monate überschritten; die Gründe hierfür sind den Prüfunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen.

**Tätigkeit der Örtlichen Bauaufsicht:**

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

Empfohlen wird, künftighin Professionisteneinsätze in den Bautagebüchern zu vermerken; überdies sollte der Dokumentation diverser Aktivitäten (Bestellung von Zusatzangeboten) größere Bedeutung zukommen.

Die Schlußbesprechung fand am 13.6.1995 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Wohnbauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.:  
Dir. Werner STAGL

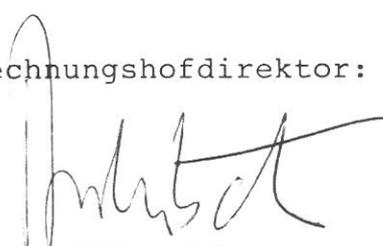
von der Rechtsabteilung 14:  
ORR. Dr. Dietlinde FORSTER  
A.S. Ing. Ludwig HÖHN

vom Landesrechnungshof:  
Landesrechnungshofdirektor  
Dr. Günther GROLLITSCH  
Dipl.Ing. Horst SPARER  
Dipl.Ing. Herbert UNGER  
Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 13. Juni 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:

  
(Dr. Grollitsch)