

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 R 5 - 1995/4



BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung

eines von der

GEMEINDE RASSACH

8510 Rassach, Lasselsdorf 51

errichteten Bauvorhabens

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Prüfungsauftrag | 1 |
| 2 | Bautechnische Prüfung | 3 |
| 2.1 | Prüfungsumfang | |
| 2.2 | Planer, Projektanten, Bauaufsicht | 5 |
| 2.3 | Baubeschreibung - technische Daten | 5 |
| 2.4 | Ansuchen, Bescheide, Daten | 7 |
| 2.5 | Finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens | 9 |
| 2.6 | Planung | 20 |
| 2.7 | Prüfung von Honorarnoten | 32 |
| 2.8 | Einhaltung der Vergabebestimmungen | 38 |
| 2.9 | Massen- und Schlußrechnungsprüfung | 42 |
| 2.9.1 | Baumeister | 42 |
| 2.9.2 | Professionisten | 44 |
| 2.10 | Baudurchführung | 68 |
| 2.11 | Haustechnik | 71 |
| 3 | Zusammenfassung | 87 |

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Gemäß Punkt 16 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung vom 1.12.1992, GZ: 14-32-R-35 hat der Förderungswerber für dieses Bauvorhaben die Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

**„Gemeinde Rassach,
8510 Rassach, Lasselsdorf 51“**

errichteten Wohnanlage

Graschuh Nr. 156, 157, 158 und 159

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im September 1995 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Einzelprüfungen haben im bautechnischen Bereich **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** und **OBR. Dipl.-Ing. Herbert Unger**, im haustechnischen Bereich **OAR. Ing. Reinhard Just** und hinsichtlich der finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens **OAR. Othmar Rottenschlager** durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 77/89, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 80/89 in der Fassung LGBl. 49/90, LGBl. 21/91 und LGBl. 48/91 sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, wie z.B. die Steiermärkische Bauordnung etc. und die einschlägigen ÖNORMEN.

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979.

2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1. PRÜFUNGSUMFANG

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die von der Gemeinde Rassach an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von der Gemeinde Rassach beigestellten Unterlagen.

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

a) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen.
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen und Leistungsverzeichnissen.
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- * Überprüfung auf Ausführungsmängel.

- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen).
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- * Überprüfung von Honorarnoten.
- * 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.

2.2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Generalplaner:
Gala & Hypo, Bauträgergesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Raubergasse 20
- * Subplaner Architektur:
Architekturbüro Croce & Klug, 8010 Graz, Hauptplatz 16
- * Subplaner Statik:
Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Erwin Wendl, 8010 Graz, Nibelungengasse 40
- * Subplaner Bauphysik:
Technisches Büro Ing. J. Brodacz, 8042 Graz, Eichenweg 37
- * Subplaner Elektro:
Technisches Büro GO-PI TECH Dipl.Ing. Gossar & Ing. Pischler OEG,
8020 Graz, Eggenberggürtel 78
- * Subplaner Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage:
Installationsplanung Ing. Herbert Karner, 8020 Graz, Keplerstraße 95
- * Bauaufsicht:
Gala & Hypo, Bauträgergesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Raubergasse 20

2.3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt besteht aus einer Reihenhausezeile (vier Kleinhäuser) mit insgesamt fünfzehn Wohnungen und ebensovielen überdachten Abstellplätzen.

Die Anlage ist generell zweigeschoßig geplant, lediglich ein kleiner Teil der verbauten Fläche ist unterkellert. In diesem Bereich sind der Schutzraum, die zentrale Heizanlage mit Tankraum und der Wasch- und Trockenraum situiert.

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche: | 3.102,00 m ² |
| Wohnnutzfläche (Eigentum): | 787,79 m ² |
| Wohnnutzfläche (Miete): | 381,54 m ² |
| Bebaute Fläche: | 912,65 m ² |
| Umbauter Raum: | 6.461,05 m ³ |

Konstruktion:

- * Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente bzw. Betonplatte 30 cm)
- * Außenwände: Stahlbeton bzw. Hohlziegel 30 cm + Außendämmsystem
- * Tragende Innenwände: Hohlziegel 25 cm
- * Scheidewände: Gipskartonbauplatten 12,5 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbeton 18 cm
- * Dach: Flachdach (12, 39 und 45 Grad)
- * Fenster: Kunststoffenster

Ver- und Entsorgung:

- * Abwasserbeseitigung: Kanal
- * Meteorwässer: Sickerschächte/Einleitung in Langwiesenbach
- * Müllbeseitigung: Gemeinde Rassach
- * E-Versorgung: Steg
- * Heizung: Zentralheizung mit Öl

2.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung:
Bescheid der Gemeinde Rassach vom 19.12.1991, ZI: 950/1991
- * Baubewilligung:
Bescheid der Gemeinde Rassach vom 23.1.1992, ZI: 43/1992
- * Ortsplanerisches Gutachten der Fachabteilung Ib:
GZ.: LBD-Ib 53 Ra 2/14 - 1992 vom 16.1.1992 und Ergänzung vom
30.3.1992
- * Baugeologisches Gutachten:
Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Erwin Wendl vom 4.12.1991
- * Förderungsansuchen:
24.3.1992 (Ersteinreichung) und 11.9.1992 (Zweiteinreichung)
- * Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:
31.3.1992 und 8.10.1992
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
7.4.1992
- * Regierungssitzungsbeschluß:
19.10.1992
- * Förderungszusicherung:
1.12.1992
- * Baubeginn:
vorzeitig, 28.9.1992 (lt. Bautagesbericht Nr. 1)
- * Rohbaubeschau:
18.6.1993 Gemeinde Rassach
- * Bauende:
22.11.1993 (Wohnungsübergabe laut WBF 8a)
- * Benützungsbewilligung:
Bescheid der Gemeinde Rassach vom 30.11.1993, ZI: 1473/1993

- * Vorgegebene maximale Bauzeit lt. Förderungszusicherung:
18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit:
14 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14:
12.12.1994
- * Bau- und Benützungsbewilligung der Ölfeuerungsanlage:
Bescheid der Gemeinde Rassach vom 10.11.1994, Zl: 1005/1994

2.5. FINANZIELLE ABWICKLUNG DES BAUVORHABENS

Die **Gesamtbaukosten** für die neun Eigentums- und sechs Mietwohnungen samt Abstellplätzen wurden laut Förderungszusicherung mit S 25,761.000,-- festgelegt.

Für die Wohnanlage wurde ein **Förderungsdarlehen** im Ausmaß von S 15,969.000,-- gewährt.

Die **tatsächlichen Gesamtbaukosten** betragen gemäß den bei der Rechtsabteilung 14 eingereichten Endabrechnungen (WBF 8a) - getrennt nach Eigentums- und Mietwohnungen - S 23,834.726,32. (Aufgliederung nächste Seite)

Die bedeutet eine **Unterschreitung** der maximal förderbaren Gesamtbaukosten um S 1,926.273,68, das sind rund 7,5 % der förderbaren Gesamtbaukosten.

Die Hauptgründe für diese Unterschreitung sind:

- * Skontierträge in Höhe von rund S 616.000,--, das sind 2,6 % der Gesamtbaukosten.
- * Wesentlich geringere tatsächliche Finanzierungskosten; Einsparung gegenüber Förderungszusicherung rund S 941.000,--.

GESAMTBAUKOSTEN:

- a) Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung: S 25,761.000,--
 b) Gesamtbaukosten laut ungeprüfter Endabrechnung: S 23,834.726,32

| Aufgliederung der Endabrechnung | | | |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| | A | B | C |
| Reine Baukosten | 14,474.526,81 | 9,751.488,71 | 4,723.038,10 |
| Kosten Haustechnik und Einrichtung | 2,829.085,62 | 1,905.954,98 | 923.130,64 |
| Nebenkosten | 736.805,33 | 496.385,75 | 240.419,58 |
| Summe Herstellungskosten | 18,040.417,76 | 12,153.829,44 | 5,886.588,32 |
| Kosten für Preisberichtigungen | --- | --- | --- |
| Honorare und Bauverwaltungskosten | 3,203.801,44 | 2,158.401,03 | 1,045.400,41 |
| Finanzierungskosten | 487.439,53 | 317.781,08 | 159.051,52 |
| Skontiabzüge | - 616.234,85 | - 415.157,42 | - 201.077,43 |
| TATSÄCHLICHE GESAMTBAUKOSTEN mit Anteil PKW-Abstellplätze | 23,834.726,32 | 16,944.770,48 | 6,889.955,84 |

Legende: A = Nettobeträge, B = Anteil Eigentum (ohne UST), C = Anteil Miete (ohne UST)

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist festzustellen, daß die Gemeinde Rassach am 7.11.1991 ein Konto bei der RAIKA Lieboch-Stainz eingerichtet hat, auf dem überwiegend die Eigenmittel der Wohnungswerber eingezahlt wurden.

Am 29.10.1992 wurde ein weiteres Konto bei der RAIKA Lieboch-Stainz mit einem Überziehungsrahmen in Höhe von S 5 Mio. eingerichtet. Auf diesem Konto ist das Landesdarlehen eingegangen und wurden ein Großteil der Baurechnungen über dieses Konto bezahlt.

Am 7.2.1993 wurde ein weiteres Konto mit einem Rahmen von S 5 Mio., diesmal bei der Steiermärkischen Bank, eröffnet. Über dieses Konto wurde eine **einzige Baurechnung** bezahlt. Alle anderen Bewegungen betreffen nur Zinsbelastungen bzw. Überweisungen auf das am 29.10.1992 bei der RAIKA Lieboch-Stainz eingerichtete Konto.

Abgesehen davon, daß die Gemeinde Rassach der seit 1.9.1981 geltenden Bestimmung, daß für jedes Bauvorhaben **ein** gesondertes Bankkonto zu führen ist, **nicht** nachgekommen ist, kam es dadurch auch zu vermeidbaren Belastungen. Während auf dem einen Konto relativ gering verzinste Mittel verfügbar waren, fielen auf dem anderen Konto **unnotwendigerweise** Überziehungszinsen an.

Völlig unverständlich für den Landesrechnungshof ist die Eröffnung des dritten Kontos bei der Steiermärkischen Bank, da schon aufgrund der Bewegungen auf diesem Konto eine Notwendigkeit **nicht** zu ersehen ist.

Der Landesrechnungshof hat in diesem Zusammenhang eher den Eindruck, daß man auch diesem Geldinstitut ein Geschäft zukommen lassen wollte.

Es wurden daher in einer Tabelle sämtliche Konten gegenübergestellt, und man kann daraus ersehen, daß z.B. auf dem Konto 503.0309 vom 8.6.1993 bis 2.8.1994 Guthaben bis zu S 900.000,-- bestanden, während andere Konten im Minus waren.

Das in dieser Tabelle ausgewiesene vierte Konto ist das Kapitalmarktdarlehen, das mit 30.12.93 ebenfalls bei der RAIKA Lieboch-Stainz aufgenommen wurde.

1991

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. | | | Kto. | | | Kto. | | |
|----------------------|-----------|--------|-------------------|------|-----|-------|------|-----|-------|------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 7.11 | 42.016,-- | | 42.016,-- | | | | | | | | | |
| 12.11 | 55.047,-- | | 97.063,-- | | | | | | | | | |
| 14.11 | 48.275,-- | | 145.338,-- | | | | | | | | | |
| 15.11 | 42.016,-- | | 187.354,-- | | | | | | | | | |
| 21.11 | 48.070,-- | | 235.424,-- | | | | | | | | | |
| 31.12 | 1.097,-- | 109,70 | 236.411,30 | | | | | | | | | |

1992

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. | | | Kto. | | |
|----------------------|-----------|------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|------|-----|-------|------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 24.4 | 46.018,-- | | 282.429,30 | | | | | | | | | |
| 22.7 | | 350.000,-- | - 67.570,70 | | | | | | | | | |
| 1.9 | | 40.276,-- | - 107.846,70 | | | | | | | | | |
| 24.9 | 42.016,-- | | - 65.830,70 | | | | | | | | | |
| 28.9 | 42.016,-- | | - 23.814,70 | | | | | | | | | |
| 29.10 | | | | | 1,691.240,22 | - 1,691.240,22 | | | | | | |
| 13.11 | 41.401,-- | | 17,586,30 | | | | | | | | | |
| 7.12 | | 43.941,23 | - 26.354,93 | | | | | | | | | |
| 15.12 | | | | | 1,335.920,94 | - 3,027.161,66 | | | | | | |
| 31.12 | 5.420,-- | 2.491,-- | - 23.425,93 | | 33.795,-- | - 3,060.956,10 | | | | | | |

1993

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. 590 09 00415 Stmk. Sparkasse | | | Kto. | | |
|----------------------|------------|-----------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|--------------|----------------|------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 17.2 | | | | | | | | 1,165.477,81 | - 1,165.477,81 | | | |
| 24.2 | | | | 2,236.000,-- | | - 824.956,16 | | | | | | |
| 26.2 | | | | | 894.713,28 | - 1,719.669,44 | | | | | | |
| 22.3 | | | | | 1,000.147,39 | - 2,719.816,83 | | | | | | |
| 30.3 | | 40.918,80 | - 103.108,80 | 638.000,-- | | - 2,081.816,83 | | | | | | |
| 31.3 | | | | | | | | 13.016,19 | - 1,178.494,-- | | | |
| 7.4 | | | | 799.000,-- | | - 1,282.816,83 | | | | | | |
| 13.4 | | | | | 1,157.672,09 | - 2,440.488,92 | | | | | | |
| 23.4 | | | | | 46.744,20 | - 2,487.233,12 | | | | | | |
| 18.5 | | | | | 805.481,39 | - 3,292.714,51 | | | | | | |
| 7.6 | 51.457,-- | | - 51.651,80 | | | | | | | | | |
| 8.6 | 285.269,-- | | + 233.617,20 | | 262.004,52 | - 3,554.719,03 | | | | | | |
| 9.6 | 193.248,-- | | + 426.865,20 | | | | | | | | | |
| 17.6 | | | | | 531.670,21 | - 4,086.389,24 | | | | | | |
| 18.6 | | | | | | | | 2,000.000,-- | - 3,178.494,-- | | | |
| 21.6 | | | | 3,920.000,-- | | - 166.389,24 | | | | | | |
| 22.6 | | | | | 886.819,59 | - 1,053.208,83 | | | | | | |
| 23.6 | | | | | | | | 1,000.000,-- | - 4,178.494,-- | | | |
| 24.6 | 99.775,-- | | + 526.640,20 | 1,000.000,-- | | - 53.208,33 | | | | | | |
| 29.6 | | | | | 100.000,-- | - 153.208,83 | | | | | | |
| 30.6 | | 2.465,-- | + 524.175,20 | | 143.673,60 | - 296.882,43 | | 36.125,-- | - 4,214.619,-- | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 7.7 | | | | | 713.824,08 | - 1,122.377,51 | | | | | | |

Fortsetzung 1993

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. 590 09 00415 Stmk. Sparkasse | | | Kto. 15 000 714 RAIKA | | |
|----------------------|------------|------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|-----------|----------------|-----------------------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 8.7 | | | | 1,430.000,-- | | + 307.622,49 | | | | | | |
| 16.7 | | | | 1,024.000,-- | | +1,331.622,49 | | | | | | |
| 19.6 | | | | | 162.378,-- | +1,169.244,49 | | | | | | |
| 22.7 | | | | | 512.972,94 | + 656.271,55 | | | | | | |
| 22.7 | | | | | 97.717,34 | + 558.554,21 | | | | | | |
| 9.8 | 103.975,50 | | + 628.150,70 | | | | | | | | | |
| 10.8 | | | | | 317.418,68 | + 241.135,53 | | | | | | |
| 16.8 | | | | | 96.050,-- | + 145.085,53 | | | | | | |
| 17.8 | | | | | 192.659,39 | - 47.573,86 | | | | | | |
| 20.8 | | | | | | | | 60,-- | - 4,214.679,-- | | | |
| 24.8 | | 314.924,-- | + 313.226,70 | | 148.440,-- | - 196.013,86 | | | | | | |
| 25.8 | | | | 816.000,-- | | + 619.986,14 | | | | | | |
| 30.8 | | | | | 1,335.455,93 | - 715.469,79 | | | | | | |
| 8.9 | | | | | 238.190,48 | - 953.660,27 | | | | | | |
| 24.9 | | | | | 42.001,78 | - 995.662,05 | | | | | | |
| 30.9 | | | | 1,048.000,-- | | + 52.337,95 | | 93.154,-- | - 4,307.833,-- | | | |
| 1.10 | | | | | 847.981,45 | - 795.643,50 | | | | | | |
| 12.10 | 61.514,-- | | + 374.740,70 | | 258.926,48 | - 1,054.569,98 | | | | | | |
| 14.10 | 65.661,-- | | + 440.401,70 | | | | | | | | | |
| 20.10 | | | | | 164.903,-- | - 1,219.472,98 | | | | | | |
| 21.10 | 82.249,-- | | + 522.650,70 | | | | | | | | | |
| 22.10 | 208.041,50 | | + 730.692,20 | | 582.487,83 | - 1,801.960,81 | | | | | | |
| 25.10 | 61.514,-- | | + 792.206,20 | | 603.455,20 | | | | | | | |

Fortsetzung 1993

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. 590 09 00415 Stmk. Sparkasse | | | Kto. 15 000 714 RAIKA | | |
|----------------------|-----------|------------|--------------|-------------------------|------------|----------------|-----------------------------------|-----------|-------|-----------------------|--------------|----------------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 27.10 | 65.661,-- | | + 857.867,20 | | 588.122,-- | - 2.993.538,01 | | | | | | |
| 2.11 | 61.514,-- | | + 919.381,20 | | | | | | | | | |
| 5.11 | | | | 777.000,-- | | - 2.216.538,01 | | | | | | |
| 16.11 | | | | | 118.326,-- | - 2.334.864,01 | | | | | | |
| 19.11 | | | | | 441.679,24 | - 2.776.543,25 | | | | | | |
| 25.11 | | | | | 4.233,60 | - 2.780.776,85 | | | | | | |
| 3.12 | | | | | 37.468,73 | - 2.818.245,58 | | | | | | |
| 15.12 | | | | | 696.864,70 | - 3.515.110,28 | | | | | | |
| 16.12 | | | | | 47.628,-- | - 3.562.738,28 | | | | | | |
| 22.12 | | 210.750,-- | + 708.631,20 | | 131.105,44 | - 3.693.843,72 | | | | | | |
| 23.12 | | | | | 200.430,92 | - 3.894.274,64 | | | | | | |
| 30.12 | | 263.034,-- | + 445.597,20 | 5.281.000,-- | | +1.386.725,36 | 4.400.443,-- | 92.610,-- | 0,-- | | 4.400.443,-- | - 4.400.443,-- |
| 31.12 | 9.732,-- | 2.142,14 | + 453.192,06 | 1.419,-- | 64.093,18 | +1.324.051,18 | | | | | 826,-- | 4.201.269,-- |

1994

| Kto. 503 0 309 RAIKA | | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. 15 000 714 RAIKA | | | Kto. | | |
|----------------------|-----|-----------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|-----------------------|--------------|----------------|------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 3.1. | | | | | 893.489,14 | + 430.562,04 | 826,-- | | - 4.400.443,-- | | | |
| 4.1 | | | | | 826,-- | + 429.736,04 | | | | | | |
| 17.1 | | | | | 4.941,56 | + 424.794,48 | | | | | | |
| 31.1 | | | | | 230.581,70 | + 194.212,78 | | | | | | |
| 2.2 | | | | | 1,543.331,41 | - 1,543.331,41 | | | | | | |
| 4.2 | | | | | 443.797,50 | - 1,987.128,91 | | | | | | |
| 18.2 | | | | | 557.446,-- | - 2,544.574,91 | | | | | | |
| 22.3 | | | | | 197.710,35 | - 2,742.285,26 | | | | | | |
| 28.3 | | | | | 199.168,20 | - 2,941.453,46 | | | | | | |
| 31.3 | | | | | 32.537,-- | - 2,973.990,46 | | | | | | |
| 1.4 | | | | | 566.963,13 | - 3,540.953,59 | | | | | | |
| 6.4 | | | | | 34.799,91 | - 3,575.753,50 | | | | | | |
| 5.5 | | | | | 47.853,35 | - 3,623.606,85 | | | | | | |
| 9.5 | | | | 3,600.000,-- | | - 23.606,85 | | 3,600.000,-- | - 8,000.443,-- | | | |
| 28.6 | | | | | 22.120,80 | - 45.727,65 | | | | | | |
| 30.6 | | | | | 25.496,-- | - 71.223,65 | | 175.066,-- | - 8,175.509,-- | | | |
| 12.7 | | | | | | | 426.474,44 | | - 7,749.034,56 | | | |
| 22.7 | | | | | 8.248,15 | - 79.471,80 | | | | | | |
| 25.7 | | | | | 40.980,37 | - 120.452,17 | | | | | | |
| 26.7 | | | | | 62.881,47 | - 183.333,64 | | | | | | |
| 27.7 | | | | | 5.771,09 | - 189.104,73 | | | | | | |
| 28.7 | | 47.698,50 | + 405.493,56 | | | | | | | | | |
| 29.7 | | | | | 4.234,64 | - 193.339,37 | | | | | | |

| Tg | Kto. 503 0 309 RAIKA | | | Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | Kto. 15 000 714 RAIKA | | | Kto. | | |
|-------|----------------------|----------|-------|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|-----|-------|
| | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 2.8 | 7.965,-- | 1.750,32 | | | | | | | | | | |
| | 411.699,24 | 0,-- | | | | | | | | | | |
| 30.8 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 22.9 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 30.9 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 30.9 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 17.10 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 18.10 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 3.11 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 2.12 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 5.12 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 6.12 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 15.12 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 20.12 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 30.12 | | | | | | | | | | | | |

1995

| Kto. 1-05 030 309 RAIKA | | | | Kto. 15 000 714 RAIKA | | | Kto. | | | Kto. | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------------------|-----------|----------------|------|-----|-------|------|-----|-------|
| Tg | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND | EIN | AUS | STAND |
| 3.3 | 72.536,12 | | + 74.367,01 | | | | | | | | | |
| 6.3 | | 74.000,-- | + 367,01 | 74.000,-- | | - 6,658.854,56 | | | | | | |
| 13.3 | | | | | 10.630,81 | - 6,669.485,37 | | | | | | |
| 31.3 | | 35,-- | 332,01 | | | | | | | | | |

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist weiters zu bemerken, daß die Gemeinde Rassach den Vorsteuerabzug für die den Bau betreffende Rechnungen rechtzeitig beim Finanzamt beantragt hat, die Gutschriften aber **nicht** auf das Baukonto sondern auf das Konto der Gemeinde geflossen sind. Erst am 1.12.1994 wurde ein Betrag in Höhe von S 1.260.514,48 vom Gemeindegkonto dem Baukonto gutgebracht. Der Landesrechnungshof hat ausgehend von einem Zinssatz von 9 % errechnet, daß durch diese Vorgangsweise den Eigentümern bzw. den Mietern ein Schaden von rund S 68.000,-- durch unnötige Zinsbelastungen entstanden ist.

Hinsichtlich der **Grundstückskosten** ist festzuhalten, daß es die Gemeinde Rassach verabsäumt hat, eine den geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechende Kalkulation zu erstellen, um somit den angemessenen Grundstückspreis zu errechnen.

Eine im Zuge der Prüfung unter Mitwirkung der Gemeinde erstellte Kalkulation ergab, daß für das Grundstück um S 53.000,-- **zu viel** in Rechnung gestellt wurde. Dieser Betrag ist den Eigentümern zu refundieren.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist generell festzuhalten, daß laut Betreuungsvertrag die Firma Gala & Hypo diese Agenden zu besorgen gehabt hätte. Auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde wurden der Zahlungsverkehr und die Buchhaltung aber von der Gemeinde selbst besorgt.

Zusammenfassend hält der Landesrechnungshof zur finanziellen Abwicklung fest, daß es durch Nichtbeachtung gesetzlicher Vorschriften zu Fehlverrechnungen gekommen ist, die für die Mieter bzw. Eigentümer unmittelbare monetäre Auswirkungen hatten. Aus diesem Grund ist daher ein Gesamtbetrag von S 121.000,-- dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Sollte die Gemeinde Rassach in Zukunft ein weiteres Projekt in Angriff nehmen, empfiehlt der Landesrechnungshof, sich sachverständiger Personen zu bedienen, um Fehler zu vermeiden.

2.6. PLANUNG (ohne Haustechnik)

ENTWURF

Die langgestreckte, annähernd O - W orientierte und von der Architektengemeinschaft Croce - Klug geplante, teilunterkellerte Wohnanlage besteht aus vier giebelseitig aneinandergekuppelten zweigeschoßigen Kleinhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Hierbei wurden jeweils sieben Wohneinheiten in den Erd- bzw. Obergeschoßen situiert - eine Wohneinheit wurde als Maisonette vorgesehen; die Erschließung der jeweiligen Wohnungen erfolgt über mittig zwischen den einzelnen Kleinhäusern angeordnete Stiegenhäuser.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse (hoher Grundwasserstand) wurde die **Wohnanlage sinnvollerweise nur teilunterkellert** (Schutzraum, zentrale Heizanlage, Öllageraum, Wasch- und Trockenraum); die Parteienkeller wurden oberirdisch und aneinandergekuppelt als jeweils rund 4 m² große Abstellhütten geplant und zwischen der Gemeindestraße bzw. den Parkplätzen und der Wohnanlage situiert.

Als **aner kennenswerte planerische Leistung ist die geschickte Bebauungslösung** des - aufgrund der ungünstigen Grundstücksproportion (spitzwinkeliges Dreieck, Längsseiten zwischen Gemeindestraße und Bach) - schwierig zu bebauenden Grundstücks, unter gekonnter Nutzung der Abstellhütten als Sicht- und Schallschutz zu bewerten.

Gleichermaßen **hervorzuheben** ist - speziell unter Bedachtnahme auf die im sozialen Wohnbau vielfach noch üblichen, formal eher durchschnittlichen Planungen - die trotz der langgestreckten Wohnanlage erzielte ansprechende **Baukörper- und Fassadengliederung**.

Trotz der nahezu provokanten Abweichung vom ländlichen Stil der Umgebungsbauten ist das Prüfobjekt zweifelsfrei als Bereicherung des Umfeldes anzusehen.

Die vorgenommene Baukörpergliederung (u.a. Trennung des Mauermassenbaues durch vier optisch transparent ausgebildete, nur teilweise abgeschlossene Stiegenhäuser) hatte nachteiliger-, jedoch - aufgrund der planerischen Annahme - einsichtigerweise, größere Außenwandflächenanteile (höhere Heiz- und Baukosten) zur Folge. Zusätzlich zu dem oben angeführten funktionsbedingten Umstand wurden bei diversen Außenwanddeckbereichen - offensichtlich **nur** aus formalen Gründen - Einschnitte eingeplant.

Wie unter dem Prüfpunkt „Polier- und Detailplanung“ noch dargelegt wird, wurde auch in anderen Detailbereichen **monetär relevantes „Styling und Design“** forciert. Die **Grundrisse** sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich **gut** und unter Beachtung auf eine funktionelle Möblierung konzipiert. Zudem weisen die Loggien gut nutzbare Größen und Proportionen auf.

EINREICHPLANUNG

Die im Maßstab 1:100 erstellte **Einreichplanung** wurde - abgesehen von der Negierung einer Widmungsaufgabe - **unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften** vorgenommen. Zudem weisen die offiziellen Einreichpläne (Datum 14.1.1992) - in Verbindung mit der Baubeschreibung - alle erforderlichen bauordnungsrelevanten Angaben auf.

Die oben angeführte, nicht eingehaltene Auflage des Widmungsbescheides (Punkt 7) betraf die Dachform; diese war im Widmungsbescheid als asymmetrisches Satteldach vorgegeben worden. **In Abweichung** davon wurde ein asymmetrisches **Satteldach mit anschließendem Flachdach** eingereicht und von der Baubehörde offensichtlich übersehen.

Die Tatsache, daß im Baubewilligungsbescheid - neben 29 weiteren, vielfach in der Bauordnung ohnehin enthaltenen Vorgaben - unter Punkt 1 auferlegt wurde

„die Bestimmungen des Widmungsbescheides sind genau zu beachten und einzuhalten“,

läßt nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes nicht auf ein behördenseitiges Erkennen (oder gar Beanstanden) der Dachformabweichung schließen.

Im Zusammenhang mit der Einreichplanung sind die - mit der örtlichen Bauaufsicht und der Erstellung der Kostenberechnungsgrundlagen betrauten - Aktivitäten der Fa. Gala & Hypo Bauträgergesellschaft m.b.H. **positiv** hervorzuheben.

Wie aus den Prüfunterlagen hervorgeht, wurden sämtliche Pläne (vor offizieller Ausgabe) von der oben angeführten Firma einer zeitgerechten Überprüfung unterzogen - so u.a. auch die Einreichpläne.

Diese Prüfung bezog sich nicht nur auf die Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung, sondern auch aner kennenswerterweise auf den Bereich Kosten sowie Sinnhaftigkeit und Ausführbarkeit von geplanten Konstruktionen.

Hiebei wurden - äußerst professionell - gleichermaßen konstruktive Kritiken wie sinnvolle Anregungen vorgebracht.

Dies hatte beispielsweise eine Überarbeitung der ursprünglichen, mit 18.10.1991 datierten Erstfassung der (inoffiziellen und teilweise Mängel aufweisenden) Einreichpläne durch den Planer zu Folge.

POLIER- UND DETAILPLANUNG

Die **Ausführungsplanung** erfolgte **allumfassend**, mit selten anzutreffender Dokumentationsfreudigkeit **und unter Erfassung aller für ein Bauen nach Plan erforderlichen Detailpunkten**.

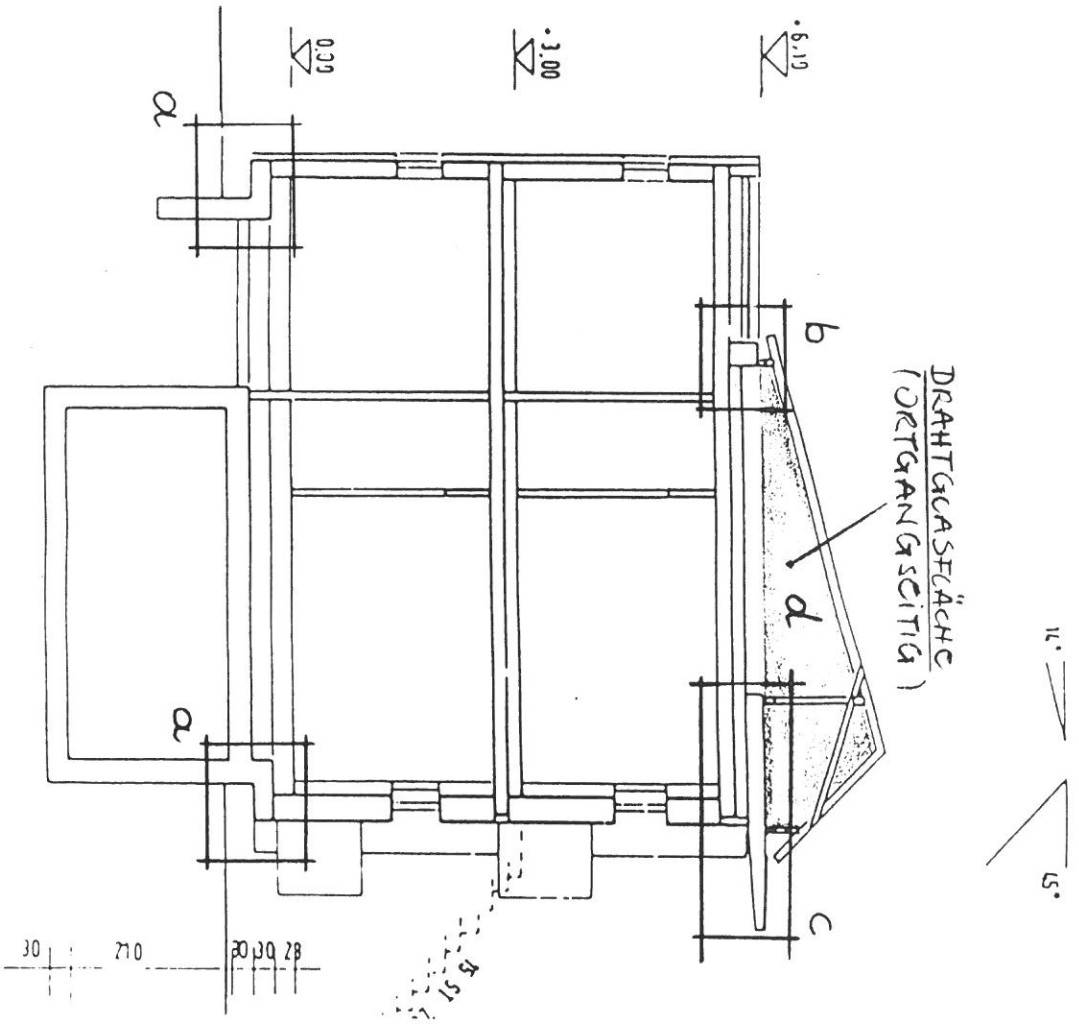
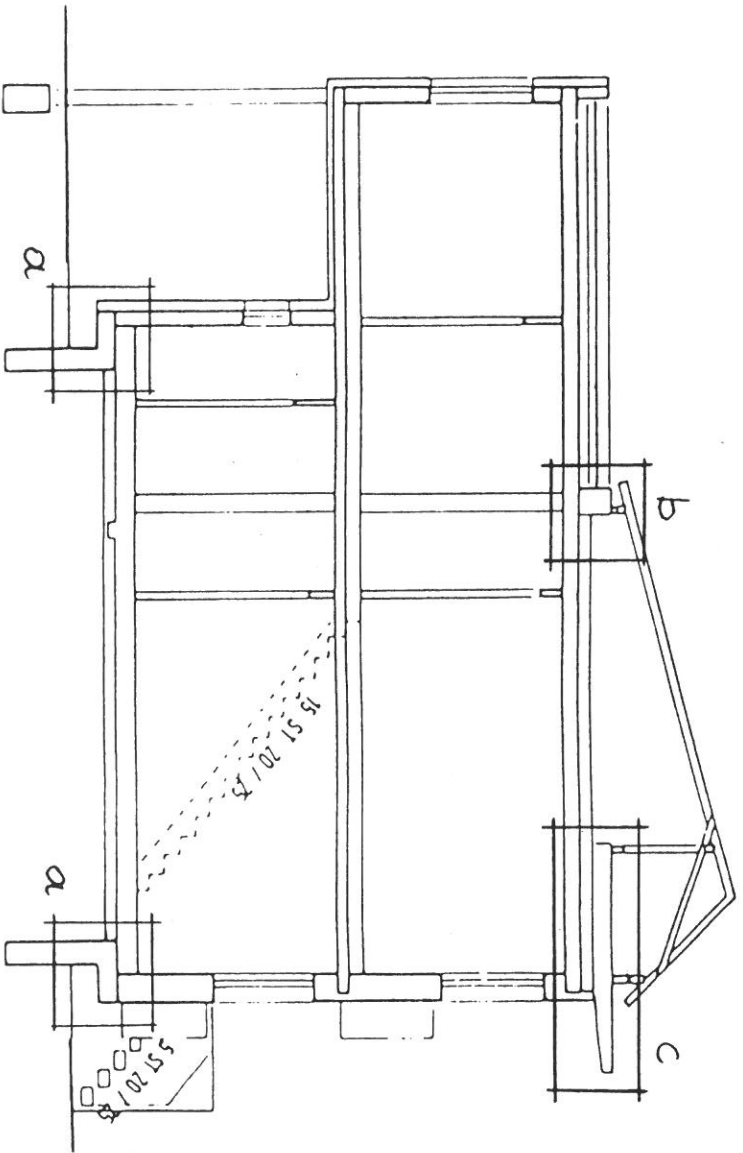
Hervorzuheben sind hierbei die umfangreich und ausführlich ausgearbeitete **Bauphysik** (u.a. bauphysikalisch geprüfte Detailpläne, gesonderte Wärme- und Schallschutzpläne), die planungsseitig erstellten **Material- und Ausstattungslisten** sowie die **lückenlose grafische Darstellung der mannigfaltigen Detaillösungen**.

Der für das gegenständliche Wohnobjekt betriebene, mit Sicherheit nicht nur zeitlich überdurchschnittlich hohe Planungsaufwand ist allerdings nur mit Einschränkungen anzuerkennen. Dies deswegen, weil ein nicht geringer Anteil des Aufwandes insofern „hausgemacht“ war, als vielfach - offensichtlich aus formalen und nicht funktionellen oder gar technisch erforderlichen Beweggründen - monetär und konstruktiv aufwendige Detaillösungen nicht ohne planerische Scheu vor Risiko eher gesucht als umgangen wurden.

Somit wird festgestellt, daß sich das Bemühen um Erzielung wirtschaftlicher Detaillösungen und baukonstruktiver Ökonomie zumindest in Grenzen hielt und die Zielsetzung der Detailplanung nach der Maxime „warum einfache Detaillösungen suchen, wenn schwierigere auch konstruktiv beherrscht werden“ ausgerichtet war.

In jedem Fall wurde - teilweise durch exzessiv formalbedingte Planungsvorstellungen ausgelöst - gutes hochbautechnisches Vermögen demonstriert. Eine derartige Demonstration des oben angeführten Könnens wäre bei Wahl einfacherer Lösungen nicht in diesem Ausmaß möglich gewesen.

Als Beispiele für die oben angeführten Feststellungen des Landesrechnungshofes werden - neben den bereits unter dem Prüfpunkt „Entwurf“ aufgezeigten Punkten - nachstehende Planungen angeführt (siehe auch Skizze):



a)

Das aufgehende Mauerwerk ab Erdgeschoß wurde nicht in vertikaler Verlängerung der Fundamenthäse bzw. des Kellermauerwerkes, sondern generell auf einer **40 cm horizontal auskragenden Stahlbetonplatte** aufgesetzt. Die **Höhendifferenz** zwischen fertigem Terrain und (wärmegeämmter) Unterkante der Stahlbetonkragplatte beträgt **26 cm** (siehe Skizze); diese konstruktiv aufwendige Art der Sockelausbildung vermittelt zwar die Illusion von Leichtigkeit, der dafür erforderliche Aufwand erscheint dem Landesrechnungshof jedoch - in Verbindung mit sozialem Wohnbau - unangebracht hoch.

b)

Wie bereits festgestellt, wurde anstelle des im Widmungsbescheid vorgeschriebenen asymmetrischen Satteldaches ein asymmetrisches Satteldach (14° bzw. 45° Dachneigung) **mit** einem an den flacher geneigten Dachbereich angrenzenden **Flachdach** eingereicht und auch ausgeführt.

Hiefür war - gegenüber einem nur Satteldach- u.a. die **Ausbildung eines Überzuges** auf der obersten Geschoßdecke **über die nahezu gesamte Gebäudelänge erforderlich**, wobei dieser Überzug parallel zu den Außenwänden und rechtwinkelig zu den tragenden Querwänden (Spannweite: Querschotte - Querschotte) angeordnet ist. Die derart mit überhöhtem konstruktiven Aufwand geschaffene Dachlandschaft ist bei üblicher Betrachtung und von normalen Blickpunkten aus nicht wahrnehmbar.

Die Einplanung des in den Ausführungsplänen ausgewiesenen Estrichs auf der Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke erscheint in Hinblick auf die im Bereich des Satteldaches vorhandenen geringen Manipulationshöhen und der damit verbundenen schwierigen Estricheinbringung wenig praxisnah.

c)

Über die nahezu gesamte Gebäudelänge (rund 83 m) wurden südseitig, im Anschluß an den steileren, 45° geneigten Teil des asymmetrischen Satteldaches - mit nicht unerheblichem konstruktiven Aufwand - auskragende Vordachsparren angeordnet.

Der Abstand dieser annähernd horizontal situierten Sparren (Gefälle 2 %) voneinander beträgt rund 1 m, die Auskragung rund 1,10 m und die Sparrenlänge im Regelfall rund 2,40 m bzw. in den Loggienbereichen (abgehängte Sparren) rund 3,20 m; die Verankerung der mit 8/20 cm dimensionierten und im unteren Bereich der Auskragung mit Anzug ausgebildeten Sparren erfolgt innerhalb des Dachraumes durch Einbindung in die Dachstuhlkonstruktion.

Derart wurden rund 240 lfm bzw. rund 3,8 m³ Vordachsparren „verarbeitet“, wobei die horizontale Abdeckung dieser Kragsparren durch Acrylglas erfolgte. Dadurch ergab sich ein Acrylglasvordach mit 2 % Neigung, das im ausgeklinkten Sparrenvorkopfbereich eine Entwässerungsrinne (Kastenrinne 5/5 cm) aufweist.

Zudem wurden die einzelnen Sparrenvorköpfe - offensichtlich im richtigen Erkennen der bei stark rechteckbetonten Holzquerschnitten (8/20 cm) verstärkt auftretenden Torsionsproblematik - zwecks Hintanhaltung unerwünschter Holzdrehungen über die gesamte Vordachlänge mittels durchgehenden Rundstählen verbunden.

Die derzeit sichtbare Verdrehung einzelner Sparrenvorköpfe zeigt, daß diese (nicht undurchdachte) konstruktive Maßnahme nur partiell zielführend war.

Wenngleich die Vordachkonstruktion durchaus als formale Bereicherung der Wohnlage gesehen werden kann, stellt sich - angesichts des damit verbundenen monetären und konstruktiven Aufwandes sowie unter Bedachtnahme auf die (auch planerseitig) anzustrebenden Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit“ - die Frage nach der Sinnhaftigkeit.

Durch die oben angeführte, horizontal auskragende Konstruktion wurde in

einer Höhe von rund 7 m über Terrain eine „künstliche Schneedeponie“ geschaffen, die diesbezüglich in keinem Fall vorteilhaft sein kann.

Einer allfälligen Argumentation in Richtung „Sonnenschutz“ wäre zu entgegenen, daß Acrylglas transparent ist und nur - falls nicht transparent - Schutz für die südseitig situierten Räume des **ersten Obergeschoßes** böte.

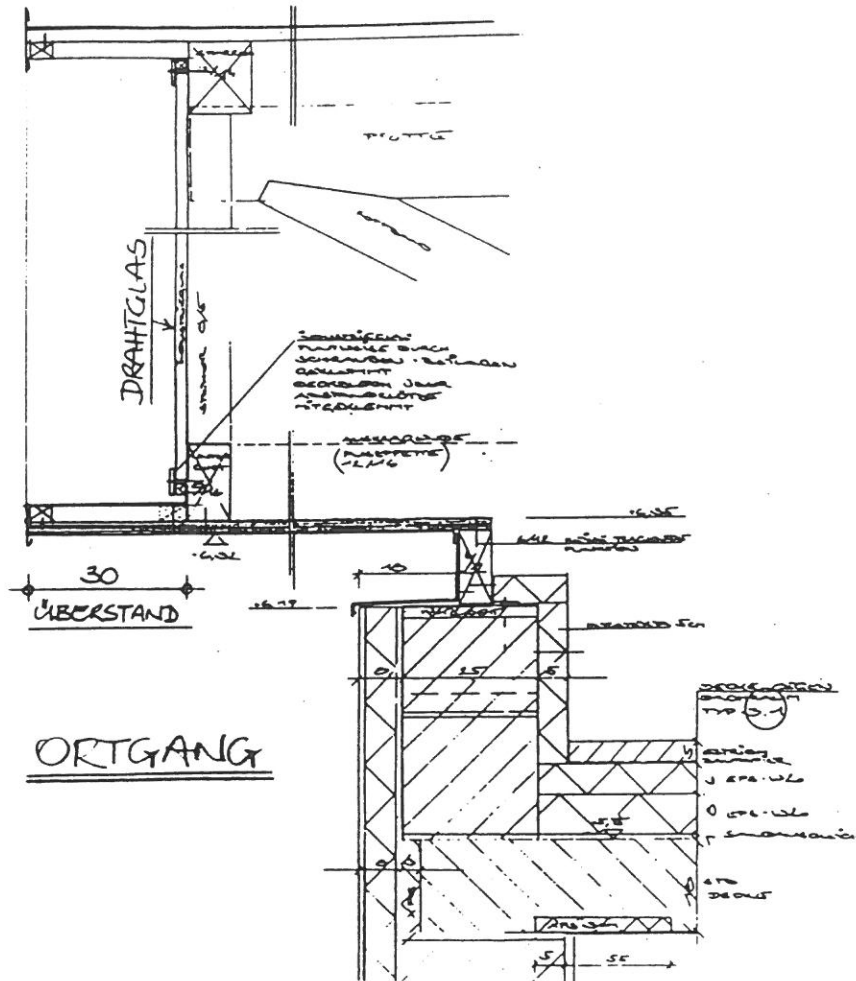
In diesem Zusammenhang ist anzuerkennen, daß auf **sinnvollen** Sonnenschutz insoferne geachtet wurde, als dem unerwünschten Aufheizen der Schlafräume im Sommer (hochstehende Sonne) durch größere Parapethöhen und horizontalbetonte, jedoch die Aussicht nicht einschränkende Fensterproportionen begegnet wurde.

Einem weiteren möglichen Argument **für** die Vordachkonstruktion, nämlich „Witterungsschutz“, wäre die Tatsache entgegenzuhalten, daß die wettermäßig gefährdetere Nordseite (mit Holzschalung) kein Vordach (und auch keinen Dachüberstand) aufweist.

d)

Die ortgangseitige Verkleidung der Satteldächer erfolgte mit Industrieglas, wobei die dreieckige Glasflächenebene gegenüber der Dachhautaußenkante um rund 30 cm **rückversetzt** wurde. Diese formale Lösung bedingte unnützlich aufwendige Detailpunkte und Schneeanhäufungen in unerwünschten Bereichen.

Die Sinnhaftigkeit des durch die Verwendung von Industrieglas erzielten Effektes - Sichtbarmachung der Dachstuhlkonstruktion und natürliche Belichtung der **nicht** nutzbaren und nur mit Revisionsöffnungen versehenen Dachräume - ist für den Landesrechnungshof logisch nicht nachvollziehbar.



e)

Wie bereits angeführt wurde die Wohnanlage (aus gutem Grund) nur teilunterkellert; die jeweils rund 4 m² großen „Kellerabteile“ wurden gesondert als in Holzkonstruktion errichtete Schuppen ausgebildet.

Laut Detailplanung war hierfür als Außenhaut eine zöllige, horizontale Verbreiterung (Rauhshalung) vorgesehen.

Die geplante Brettbreite betrug hiebei 10 cm, der vertikale Abstand der Verbreiterung 2 cm; das heißt, in die Kellerabteile wurden - jeweils im Abstand von 10 cm - 2 cm breite **Luftschlitze** „eingepant“.

Daß derart „durchlüftete“ Kellerabteile - abgesehen von der Gefahr des Eindringens von Schlagregen - nur funktionelle Nachteile mit sich bringen, ist außer Zweifel.

Bestenfalls wäre solch eine wenig benutzerfreundliche Detaillösung - aus Planersicht - als „formal unentbehrlich“ zu sehen.

Obwohl die definitive Ausführung (sinnvollerweise) mit Nut- und Federbrettern und somit „ohne Luft“ erfolgte, stellt die ursprüngliche Planung ein Beispiel für die vielfach und deutlich auf die teilweise überbetonte Verwirklichung formaler Zielvorstellungen hin ausgerichtete Planung dar.

f)

Die Nordfassade wurde - im Gegensatz zu den anderen Fassadenseiten, die einen Vollwärmeschutz aufweisen - als hinterlüftete Fassade konzipiert.

Als Außenhaut für diese hinterlüftete Fassade war ursprünglich Wellblech mit horizontal gerichteten Wellen vorgesehen; auf Betreiben des Bauträgers (Gemeinde) kam letztendlich eine horizontal angeordnete Holzschalung zur Ausführung.

Weder das gewählte Konstruktionsprinzip noch die beabsichtigte bzw. ausgeführte Lösung sind zu beanstanden. Kritikwürdig ist in diesem Zusammenhang ausschließlich die, unter „Benutzung“ des Hinterlüftungsspalt geplante und auch derart ausgeführte Dachflächenentwässerung (Flachdachbereich). So wurden im 5 cm breiten Hinterlüftungsbereich die mit 5/20 cm dimensionierten Fallrohre „versteckt“. Die o.a. Dimension wurde an der Unterkante der Holzschalung (Sockelbereich) mittels Übergangsstücke in Fallrohre mit einem Durchmesser von 10 cm „umgewandelt“. Diese mit der aufwendigen Querschnittsänderung verbundene (nachteilige) Querschnittsverminderung der Fallrohre (21,5 %) ermöglichte erst die Einschlauchung in die Fertigteilinlaufschächte.

Abgesehen vom oben angeführten Aufwand der Querschnittsänderung der Fallrohre sowie des (nur) aufgrund des „Versteckens“ der Fallrohre erforderlich gewordenen größeren Hinterlüftungsspalt (und der sich daraus ergebenden stärkeren Dimensionierung der vertikalen Konterlattung) bringt die im konkreten Fall vorgenommene Situierung der Fallrohre hinter der Fassade (unnötigerweise) wesentliche funktionelle Nachteile mit sich. Neben der fehlenden Kontrollmöglichkeit der derart verbauten Fallrohre ist der - bei Reparatur- bzw. Austauscharbeiten erforderliche Aufwand, nämlich das großflächige Entfernen der

horizontalen Holzschalung, in Relation zum erzielten Effekt unangemessen hoch. Aus den diversen vom Landesrechnungshof beispielhaft aufgezeigten konstruktiven Lösungen ist ersichtlich, daß **planerseitig vielfach formale Zielvorstellungen über funktionelle und kostenrelevante Kriterien gestellt wurden.**

In der **Ausführungsplanung** wurden gegenüber der **Einreichplanung** einige **Änderungen** vorgenommen, die - bis auf eine Ausnahme - durchwegs **Verbesserungen** mit sich brachten.

Diese Änderungen betrafen im wesentlichen nachstehende Punkte:

- * bessere Lösung der Schutzraumeingangssituation
- * deutlich funktionellere Grundrißlösung der Maisonettenwohnung (Top 15)
- * insgesamt geglückte „Feinabstimmungen“ der Grundrisse von anderen Wohnungstypen
- * sinnvolles Abgehen von den ursprünglich in Teilbereichen **nicht** parallel zueinander geplanten Längsaußenwänden
- * Innentüren Durchgangslichte 2,00 m (statt 2,20 m)
- * Überdachung der Parkplätze unter Einbeziehung der Abstellschuppen
die oben angeführte Ausnahme betrifft die mit (funktionell unsinnigen) Längen von 2,37⁵ (Top 2, 3) bzw. 2,47⁵ m (Top 5, 6, 7, 8) - zuungunsten der Abstellraumflächen - geplanten WC's (Türen an Längsseiten); besonders kritikwürdig ist hierbei, daß die stark überdimensionierten WC-Längen augenscheinlich nur aus formalen Gründen (Fensterteilung Fassade) „erforderlich“ waren.

Aufgrund der Änderungen gegenüber den Einreichplänen wurde im Benützungsbewilligungsbescheid u.a. die Nachreichung von Auswechslungsplänen auferlegt und zudem vermerkt, daß die nachträglich als Holzkonstruktion errichtete und mit Profilblecheindeckung versehene Parkplatzüberdachung **baurechtlich nicht** behandelt wurde.

Die Erfüllung der im Bescheid angeführten insgesamt acht Auflagen erfolgte - mit

Ausnahme der Benützungsbewilligung für die Ölfeuerungsanlage - fristgerecht; dies wurde gemeindeamtlich und schriftlich bestätigt.

Die Tatsache, daß die baurechtlich **nicht** genehmigte, nachträglich errichtete Parkplatzüberdachung auch in den mit 7.2.1994 datierten Auswechslungsplänen nicht ausgewiesen war, wurde von der Baubehörde allerdings übersehen.

Zusammenfassend ist die Planung hinsichtlich Bebauung des Grundstückes, Grundrißlösungen, formaler Qualität (diese wäre auch bei Verzicht auf diverse entbehrliche „Applikationen“ gegeben gewesen), **planerischem Engagement, konstruktiver Umsetzung von formalen Zielvorstellungen, Vollständigkeit der planlichen Darstellungen und Dokumentation der Planungsschritte insgesamt als sehr gut** zu werten.

Konträr dazu - nämlich **deutlich weniger gut** - ist die Planung unter den **nicht unwesentlichen Aspekten „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“** zu sehen.

Es wird daher empfohlen, bei künftigen Planungen im sozialen Wohnbau der baukonstruktiven Ökonomie verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Abschließend wird noch vermerkt, daß die **angemessenen Baukosten** bei der gegenständlichen Wohnanlage - trotz teilweise entbehrlicher, aufwendiger konstruktiver Lösungen - **nicht überschritten** wurden.

2.7. PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird angemerkt, daß weder im Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in den hierzu erlassenen Durchführungsverordnungen exakte Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen aufscheinen.

Im gegenständlichen Fall erfolgten die diesbezüglichen Festlegungen in einem Betreuungsvertrag, der im März 1991 zwischen der GALA & HYPO-Bauträgergesellschaft und der Gemeinde Rassach erstellt wurde.

Hiebei erfolgte u. a. die Vereinbarung, daß die gesamte Büroleistung, die örtliche Bauaufsicht und die statische Berechnung nach der Honorarordnung der Baumeister (HOB) abgegolten wird.

Als Werthonorar-Grundlage für die o. a. Leistungen wurden vom Auftragnehmer anzuerkennende Herstellungskosten von S 16,957.973,86 exkl. USt. ermittelt.

A) Büroleistungen (100 %)

B) Örtliche Bauaufsicht

Die Honorarermittlungen für diese Leistungen erfolgten korrekt. [Grundlagen: o.a. Herstellungskosten; richtige Ermittlung des Basishonorars und des Klassenfaktors (1)].

Derart ergaben sich inkl. 3 % Nebenkosten und exkl. USt. nachstehend angeführte, anzuerkennende Honorare:

| | |
|----------------------|----------------|
| a) Büroleistungen | S 1,068.862,51 |
| b) Örtl. Bauaufsicht | S 585.880,-- |

C) Statik

Das Werthonorar für die statische Bearbeitung und Tragwerksplanung (Hs) des Prüfobjektes wurde vom Rechnungsleger unter Zugrundelegung folgender Faktoren ermittelt:

| | |
|--|-----------------|
| • Herstellungskosten | S 16.957.973,86 |
| • Bearbeitungsfaktor (fH) | 0,323 |
| • anrechenbarer Herstellungspreis (Pa) | S 5.477.425,-- |
| • Basishonorar (Bs) | S 444.464,90 |
| • Schwierigkeitsklasse | 4 |
| • Klassenfaktor (Ks) | 1 |

Derart ergab sich - rechnerisch richtig - ein Werthonorar von S 444.464,90 exkl. USt. bzw. einschl. 3 % Nebenkosten eines von S 457.798,85 exkl. USt.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist diese Ermittlung insofern unrichtig, als von einer für den sozialen Wohnbau und die gegenständliche Wohnanlage zu hohen Schwierigkeitsklasse (4) und (daraus folgend) einem überhöhten Klassenfaktor (1) ausgegangen wurde.

Bei einer unter den gegebenen Umständen angebrachten Einstufung der erbrachten Statikleistungen in die Klasse 3 (Klassenfaktor 0,85) ergibt sich nachstehende Honorarermittlung:

$$\underline{Hs} = Bs \cdot Ks = S 444.464,90 \cdot 0,85 = \underline{S 377.795,17}$$

$$Hs + 3 \% \text{ Nebenkosten} = S 389.129,02$$

$$\text{verrechnetes Honorar:} \quad S 457.798,85$$

$$\text{anzuerkennendes Honorar:} \quad S 389.129,02$$

Aus der Differenz der beiden o. a. Beträge ergibt sich somit eine Rechnungskorrektur von minus S 68.669,83 exkl. USt.

D) Bauphysik

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurde ein Honorar von S 37.000,-- exkl. USt. in Rechnung gestellt.

Unabhängig davon, daß die gesonderte Honorierung dieser Leistung vertraglich nicht vereinbart war, wird die Bauphysik vom Landesrechnungshof als Teil der Büroleistungen bei einem 100%igen Teilleistungsfaktor angesehen.

Rechnungskorrektur minus S 37.000,-- exkl. USt.

E) Bauverwaltung

Grundlegend wird zu den Bauverwaltungskosten festgestellt:

Gem. § 7 Abs. 1 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 - Stmk. WFG 1993 dürfen Förderungen nur gewährt werden:

für die Errichtung von Eigentumswohnungen in Bauvorhaben mit mindestens 5 Wohnungen:

a) Gemeinden

b) gemeinnützigen Bauvereinigungen gem. dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Die Gesamtbaukosten sind in § 6 leg. cit. taxativ angeführt. Teil dieser sind die Kosten für die Planungen, die Bauaufsicht, die Bauverwaltung und die Baubetreuung (§ 6 Z. 9 leg. cit.).

Aufgrund des Bundesgesetzes vom 8.3.1979, BGBl. 139, über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) besteht eine Sonderregelung für Bauvereinigungen in den Rechtsformen einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung und einer Aktiengesellschaft, die ihren Sitz im Inland haben und von der Landesregierung als gemeinnützig anerkannt wurden. Demnach ist dieses Gesetz für Gemeinden als Wohnbauträger nicht anwendbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 3 WGG erging die „Verordnung des Bundesministers für Wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt (Preis) für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen, BGBl. 924/1994 (Entgeltrichtlinienverordnung 1994 - ERVO 1994), dzt. i.d.F. BGBl. 446/1995“.

§ 4 dieser Verordnung regelt die Bauverwaltungs- und sonstige Kosten.

Diese Kosten (soweit sie nicht Bau-, Grund- und Aufschließungskosten; §§ 1 - 3 bzw. § 13 Abs. 2 Z. 1 und 2 des WGG) sind in § 4 Abs. 2 der Verordnung demonstrativ genannt.

Gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung darf zur Deckung der Bauverwaltungs-kosten - anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 WGG) gegen Nachweis - ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag darf bei Baulichkeiten mit

24 und mehr Wohnungen 3 v. H.

13 - 23 Wohnungen 3,25 v. H.

höchstens 12 Wohnungen 3,5 v. H.

der Summe von nachweislich aufgewendeten Baukosten (§ 1 der Verordnung) und Kosten der Außenanlagen nicht übersteigen. Diese Hundertsätze erhöhen sich bei Errichtung von Eigentumswohnungen, Wohnungen mit Kaufanwartschaft und Wohnungen, auf die § 15 b WGG Anwendung findet, jeweils um weitere 0,25 v.H.

Gem. § 4 Abs. 2 Z. 5 der Verordnung sind als Kosten i. S. des § 4 Abs. 1 auch die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer zu verstehen. Demnach ist bei der Berechnung der Bauverwaltungskosten die USt. immer dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht abzugsfähig ist.

Gem. § 4 Abs. 4 der Verordnung darf bei Sonderausstattungen, die auf Verlangen von den künftigen Mietern, etc., erfolgen, diesen bei tatsächlich erbrachten Mehrleistungen für die Bauverwaltung zusätzlich ein Pauschalbetrag von höchstens 3 v.H. der Kosten der Sonderausstattung angerechnet werden.

Da eine entsprechende Regelung für nicht dem WGG unterliegenden Rechtsträgern, wie z. B. Gemeinden, nicht erkennbar ist, können diese Bestimmungen und die der genannten Durchführungsverordnung bei der Berechnung der Kosten für die Errichtung von Bauten durch Gemeinden nur als Richtschnur dienen, wobei eine begrenzt abweichende vertragliche Änderung möglich erscheint.

Die in der Endabrechnung für die Bauverwaltung ausgewiesenen und auch verrechneten Kosten betragen S 632.276,29.

Bemessungsgrundlage hierfür war ein Betrag von S 20,462.016,07 exkl. USt., der sämtliche Planungshonorare (Σ S 2,571.637,81) inkludierte.

Die Kosten für die Bauverwaltung wurden mit 3 % der o. a. Bemessungsgrundlage plus 3 % Nebenkosten ermittelt.

Basis dieser Verrechnungsart ist der Punkt 3 (d) Bauverwaltung des Betreuungsvertrages.

Dieser lautet: „Bauverwaltung in Höhe von drei Prozent der Bruttoherstellungskosten zzgl. 20 % Umsatzsteuer.“

Mangels einschlägiger Vorgaben im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 wird vom Landesrechnungshof unter Bezugnahme auf das WGG 79 bzw. die Entgeltrichtlinienverordnung 1986 zur vorliegenden Berechnungsart folgendes festgestellt:

- * Die Planungskosten sind nicht Bestandteil der Bemessungsgrundlage.
- * Die Nebenkosten sind für die Bauverwaltung nicht verrechenbar.
- * Die Umsatzsteuer ist in die Bemessungsgrundlage einrechenbar.

Die Berechnungsberichtigung ist daher wie folgt vorzunehmen:

- * Berechnungsgrundlage Eigentumswohnungen: S 14.517.787,15
- * Berechnungsgrundlage Mietwohnungen: S 5.886.588,32
- * Berechnungsgrundlage Summe: S 20.404.375,47
- * davon 3 % = S 612.131,26
- * verrechnet: S 632.276,29
- * anzuerkennen: S 612.131,26
- Rechnungskorrektur minus S 20.145,03 exkl. USt.

Die bei den unter dem Prüfpunkt 2.7. angeführten Honoraren vorzunehmende Gesamtrechnungskorrektur beträgt somit minus S 125.814,86 exkl. USt.

2.8. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN

Die Vorgaben hinsichtlich der Ausschreibung und Vergabe von Leistungen werden durch den § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 80/89, geregelt.

Die Vergabe von Leistungen hat nach diesen Bestimmungen zu erfolgen und es sollen die technischen und rechtlichen Vorschriften möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden.

*** Art der Vergabe**

Der Absatz (4) des § 1 der Durchführungsverordnung legt fest, daß bei einem Gesamtwert der Leistung von über S 1,0 Mio (ohne Umsatzsteuer) mindestens fünf Bieter einzuladen sind. Diese Vorgabe wurde zwar eingehalten, jedoch langten nicht immer mindestens fünf Angebote ein.

*** Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, um eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen.

Es kann festgestellt werden, daß **alle** zusammengehörigen Leistungen **ungeteilt** ausgeschrieben und zugeschlagen wurden.

*** Preisart**

Die Ausschreibungen erfolgten nach dem Preisangebotsverfahren und zwar zu **Festpreisen**. Die Bindefrist für die Festpreise betrug 15 Monate.

* **Sicherstellung**

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß und Haftrücklaß - wurden **önormgemäß** festgelegt.

* **Leistungs- und Massenerfassung**

Die Beschreibung der Leistungen soll möglichst erschöpfend sein und die Massen mit der laut ÖNORM A 2050 erforderlichen Genauigkeit erfaßt werden.

Die Einhaltung dieser Vorgaben erscheint dem Landesrechnungshof **verbesserungswürdig**.

* **Inhalt der Ausschreibung**

Die gemäß Punkt 2.3 „Form und Inhalt der Ausschreibung“ der ÖNORM A 2050 notwendigen Angaben, die den Interessenten ermöglichen zu beurteilen, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt, weisen die Angebote auf.

* **Angebotsfrist**

Die Zeit zwischen dem Tag der Ausschreibung und dem Zeitpunkt, bis zu dem die Angebote spätestens eingereicht sein müssen (Angebotsfrist), hat mindestens vierzehn Werktage zu betragen, bei Geringfügigkeit oder Einfachheit der Leistung darf diese jedoch sieben Werktage nicht unterschreiten.

Die Angebotsfrist wurde bei **allen** Ausschreibungen eingehalten, jedoch muß bemängelt werden, daß bei etlichen Angebotsschreiben das Datum und die Uhrzeit der Angebotseröffnung fehlen.

* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist, d.h. die Zeit zwischen Ablauf der Angebotsfrist und Erteilung des Zuschlages, soll möglichst kurz sein.

Diese Frist wurde laut Angebotsschreiben mit drei Monaten (Ausnahme: Baumeister, 6 Monate) fixiert. Dies entspricht auch der neuen ÖNORM A 2050 vom 1.1.1993.

* **Empfang und Verwahrung der Angebote**

Die empfangende Stelle (Gala & Hypo Bauträgersgesellschaft m.b.H.) hat auf dem verschlossenen Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Die Durchsicht der Umschläge ergab, daß ein Vermerk über den Tag und die Stunde des Einganges **nur in einigen Fällen** erfolgte. Ein eigenes Verzeichnis über das Einlangen der Angebote wurde bei den Prüfunterlagen **nicht** vorgefunden. Lediglich in den Angebotsniederschriften wurde der Tag des Einlangens (ohne Uhrzeit) vermerkt.

* **Eröffnung der Angebote**

Die Eröffnung der Angebote erfolgte bis auf folgende Feststellungen gemäß Punkt 4.2 der ÖNORM A 2050:

- Die Angebotsniederschriften sind nicht lückenlos vorhanden. So fehlen diese bei den Spengler-, Schlosser- und Bodenlegerarbeiten.
- In den Angebotsniederschriften fehlen teilweise die Angaben über Beginn und Ende der Angebotseröffnung sowie die Anwesenden.
- Die geöffneten Angebote wurden nicht mit fortlaufenden Nummern versehen.
- Die Angebote wurden nicht in irgendeiner Weise gekennzeichnet, um ein nachträgliches Auswechseln feststellen zu können.
- Angebote, die nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangt sind, wurden geöffnet und in die Angebotsbewertung aufgenommen (z.B. Schwarzdeckerarbeiten: Angebot der Fa. Erich Schnalzer; Spenglerarbeiten: Angebot der Fa. Schabauer)

* **Prüfung der Angebote**

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen. Die Angebote sind sowohl rechnerisch als auch fachtechnisch zu überprüfen und über die Prüfung und ihr Ergebnis ist eine

Niederschrift zu verfassen.

Es kann festgestellt werden, daß die Angebote laut Prüfvermerk rechnerisch überprüft wurden, diesbezügliche Niederschriften sind nicht vorhanden.

* **Zuschlag**

Der Zuschlag soll **innerhalb** der Zuschlagsfrist **schriftlich**, in der Regel mit Auftragschreiben oder in Form von Schluß- und Gegenschlußbrief erteilt werden. Der Zuschlag erfolgte **generell schriftlich**, jedoch wurde bei zwei Professionisten - Schlosser, Maler und Anstreicherarbeiten - die Zuschlagsfrist **nicht** eingehalten. Trotzdem standen die Firmen zu ihrem Angebot, sodaß kein finanzieller Schaden entstanden ist.

Abschließend ist zu diesem Prüfkapitel zu sagen, daß die Einhaltung der diesbezüglichen Formalvorschriften dem Landesrechnungshof verbesserungswürdig erscheint und der Ausschreibende dem Ausschreibungs- und Vergabevorgang sowie dessen Dokumentation mehr Aufmerksamkeit und Gewissenhaftigkeit widmen soll.

2.9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

2.9.1. Baumeister

- * Art der Ausschreibung: offenes Verfahren (erforderlich)
- * Angebotsabgabetermin: 17.8.1992
- * ausgegebene Offerte: 7
- * eingelangte Offerte: 7
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Kamenschak & Resch/ Ing.Hans Leitinger | 10,785.633,41 | 10,785.633,41 | --- |
| Pfleger Bau, Deutschlandsberg | 11,229.586,70 | 11,229.586,70 | 4,1 |
| Lieb Bau, Weiz | 11,296.714,20 | 11,296.714,20 | 4,7 |
| Zwettler Baugesellschaft, Stainz | 11,144.703,60 | 11,444.064,-- | 6,1 |
| Mayreder, Keil, List u. Co., Graz | 11,610.302,16 | --- | --- |
| AG Pagger/Ing. Fritz Michelitsch | 11,616.452,70 | --- | --- |
| F. Lang u. K. Menhofer, Graz | 13,187.649,60 | --- | --- |

- * Billigstbieter: Bietergemeinschaft Kamenschak & Resch/Ing. Hans Leitinger
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,1 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 10,785.633,41
- * Auftragssumme: S 10,785.633,41
- * Zuschlagserteilung: 24.9.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 17.2.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)

| | | |
|---------------------|-----|---------------|
| a) ungeprüft: | S | 11,541.182,24 |
| b) geprüft: | S | 10,962.730,99 |
| c) Differenz a - b: | - S | 578.451,25 |
- * davon Zusatzleistungen: S 221.319,16
- * davon Regieleistungen: S 11.329,34
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 328.881,93

Die mit dem erst- und zweitgereihten Bieter geführten Preisverhandlungen ergaben keinen Bieterreihungssturz, sodaß der Angebotbilligstbieter den Auftrag erhielt; jedoch akzeptierte die Bauträgersgesellschaft die Bietergemeinschaft des Billigstbieters nicht, sodaß schließlich und endlich die Firma Kamenschak & Resch alleiniger Auftragnehmer wurde.

Die Überprüfung der Leistungserfassung und Massenberechnung ergab, daß diese mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt worden ist. In Summe belaufen sich die Regie- und Nachtragsleistungen auf nur rund 1 % des Schlußrechnungsbetrages. Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte mit selten anzutreffender Objektivität und Genauigkeit; als positiv sind auch die gut nachvollziehbaren Prüfunterlagen hervorzuheben.

2.9.2. Professionisten

2.9.2.1. Kunststoff- und sonstige Fußböden

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 2.10.1992
- * eingeladene Firmen: 10
- * eingelangte Offerte: 9
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Siegfried Pommer, Stallhof | 264.659,04 | 264.691,44 | --- |
| G. Schuster, Graz | 285.957,60 | 285.957,60 | 8,0 |
| Ing. S. Fauland, Graz | 288.655,80 | 288.655,80 | 9,1 |
| G. Holzer, Graz | 298.086, -- | 298.086, -- | 12,6 |
| Weber Wohnen, Voitsberg | 299.970,60 | 299.970,60 | 13,3 |
| Sico Intarsia, Graz | 314.417,40 | 314.417,40 | 18,8 |
| Kettele, Feldbach | 327.726, -- | 327.726, -- | 23,8 |
| Johann Stangl, Kirchberg | 335.544, -- | 335.544, -- | 26,7 |
| Rautnigg & Co., Graz | 368.103, -- | 368.103, -- | 39,1 |

- * Billigstbieter: Fa. Siegfried Pommer
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,0 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 264.691,44
- * Auftragssumme: S 254.103,78
- * Zuschlagserteilung: 18.12.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 2.1.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 230.705,90
 - b) geprüft: S 222.204,51
 - c) Differenz a - b: - S 8.501,39
- * davon Zusatzleistungen: S 0,--
- * davon Regieleistungen: S 2.277,60
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 6.666,14

Anhand der Unterlagen ist ersichtlich, daß lediglich mit dem Billigstbieter Preisverhandlungen geführt wurden. Dabei wurde ein Nachlaß von 4 % erreicht.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keine Beanstandungen.

2.9.2.2. Keramische Beläge

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 19.10.1992
- * eingeladene Firmen: 9
- * eingelangte Offerte: 8
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Johann Preglau/Rannersdorf | 461.641,20 | 461.641,20 | --- |
| Reinegger, Kaindorf | 465.915,60 | 465.915,60 | 0,9 |
| Pollak, Leibnitz | 470.226,-- | 470.226,-- | 1,9 |
| Veigl-Michelitsch, Graz | 481.107,36 | 481.107,36 | 4,2 |
| Bergling, Gleisdorf | 488.521,20 | 488.521,20 | 5,8 |
| Krasser, Gr. St. Florian | 498.086,40 | 498.144,-- | 7,9 |
| Lieb Bau, Weiz | 532.615,80 | 532.615,80 | 15,4 |
| Preschern, Obervogau | 544.839,60 | 544.839,60 | 18,0 |

- * Billigstbieter: Fa. Reinegger (nach Preisverhandlungen)
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,1 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 465.915,60 (vor Preisverhandlung)
- * Auftragssumme: S 442.619,82
- * Zuschlagserteilung: 13.1.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.1.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 469.685,14
 - b) geprüft: S 444.013,19
 - c) Differenz a - b: - S 25.673,03
- * davon Zusatzleistungen: S 0,--
- * davon Regieleistungen: S 26.155,38
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 13.045,72

Nach den Preisverhandlungen wurde die nach der Offertprüfung an zweiter Stelle gereichte Firma Reinegger Billigstbieter.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß kein Verhandlungsprotokoll mit der Firma Preglau (Billigstbieter vor Preisverhandlung) vorliegt.

Die Überprüfung der von der örtlichen Bauaufsicht anerkannten Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab, daß entgegen den Preisverhandlungen und im Auftrag festgelegten Nachlaß in Höhe von 5 % lediglich 3 % in Abzug gebracht wurden.

Dieser Fehler wurde bei der Auszahlung des Deckungsrücklasses korrigiert.

2.9.2.3. Zimmermannsarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 2.9.1992
- * eingeladene Firmen: 9
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Wilhelm Wolf, Stainz | 924.000,-- | 997.656,-- | --- |
| Holzbau Stock, Gr. St. Florian | 1,047.636,-- | 1,047.636,-- | 5,0 |
| F.u.Th. Rössl, Krottendorf | 1,127.844,-- | 1,127.844,-- | 13,0 |
| Holz Bau, Weiz | 1,190.798,40 | 1,190.798,40 | 19,4 |

- * Billigstbieter: Fa. Stock (nach Preisverhandlungen)
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,0 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 1.047.636,-- (vor Preisverhandlung)
- * Auftragssumme: S 984.777,84
- * Zuschlagserteilung: 17.11.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 2.12.1992
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)

| | | |
|---------------------|-----|--------------|
| a) ungeprüft: | S | 1.462.711,57 |
| b) geprüft: | S | 1.366.160,27 |
| c) Differenz a - b: | - S | 96.551,30 |
- * davon Zusatzleistungen: S 389.967,70
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 40.984,81

Der Billigstbieter, die Firma Wolf, trat innerhalb der Zuschlagsfrist von seinem Angebot „aus gesundheitlichen Gründen“ - wie im Vergabeprotokoll angeführt - zurück. Dieser Rücktritt blieb ohne Folgen für die Firma.

Nachdem die Firma Stock einen Nachlaß von 6 % gewährt hatte, erhielt sie den Auftrag.

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte mit akzeptabler Genauigkeit; hingegen wurde die Leistungserfassung nicht umfassend - Nachtragsangebote in Höhe von rund S 410.000,-- - vorgenommen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgte gewissenhaft.

2.9.2.4. Spenglerarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 10.9.1992
- * eingeladene Firmen: 10
- * eingelangte Offerte: 3 (eines verspätet)
- * ausgeschiedene Offerte: keine Aussage, da Angebotsniederschrift fehlt

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Oskar Griess, Deutschlandsberg | 1,138.221,48 | 1,138.221,48 | --- |
| Schabauer, Graz | 1,148.487,60 | verspätet eingelangt | --- |
| Erich Schnalzer, Graz | 1,250.556,43 | 1,250.556,43 | 9,9 |

- * Billigstbieter: Fa. Griess
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 9,9 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 1,138.221,48
- * Auftragssumme: S 1,092,692,62 (inkl. 4 % Nachlaß)
- * Zuschlagserteilung: 17.11.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.12.1992
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 577.907,90
 - b) geprüft: S 573.916,78
 - c) Differenz a - b: - S 3.991,12
- * davon Zusatzleistungen: S 10.959,60
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 16.888,72

Die nach Angebotsprüfung geführten Preisverhandlungen ergaben, daß der erstgereichte Bieter einen Nachlaß von 4 % gewährte und damit Billigstbieter blieb.

Auffallend bei diesem Gewerke ist der enorme Unterschied zwischen Angebots- und Abrechnungssumme in Höhe von rund S 560.000,--, d. s. nahezu 50 % der Auftragssumme.

Die Ursachen hierfür sind einerseits große Massenreduktionen - z. B. Blechdach von 925 m² auf 574 m² (rund S 84.000,--) - und andererseits der Entfall von Leistungspositionen infolge Ausführungsänderungen - z. B. Wellblechfassade (rund S 150.000, --).

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sorgsam und korrekt vorgenommen.

2.9.2.5 Schwarzdeckerarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 1.9.1992
- * eingeladene Firmen: 9
- * eingelangte Offerte: 5
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| FBK, Kaltenleutgeben | 172.823,52 | 172.823,52 | -- |
| Erich Schnalzer, Graz | 213.968,40 | 213.968,40 | 23,8 |
| Zarfl + Rupacher, Wolfsberg | 216.946,32 | 216.946,32 | 25,5 |
| Isolit, Graz | 238.965, -- | 238.965, -- | 38,3 |
| Harald König, Graz | 286.308, -- | 286.308, -- | 65,7 |

- * Billigstbieter: Fa. FBK
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,8 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter (Konkurs) sodann Fa. Griess zu den Angebotspreisen der Fa. FBK
- * Angebotssumme: S 172.823,52
- * Auftragssumme: S 169.367,05
- * Zuschlagserteilung: 17.11.1992 bzw. 24.5.1993
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 1.12.1992
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)

| | | |
|---------------------------|---|------------|
| a) ungeprüft: | S | 136.286,50 |
| b) geprüft: | S | 136.286,50 |
| c) Differenz a - b: | S | 0,-- |
| * davon Zusatzleistungen: | S | 0,-- |
| * davon Regieleistungen: | S | 0,-- |
| * Kostenerhöhungen: | S | 0,-- |
| * Skonti: | S | 4.088,60 |

Beim Angebotsergebnis ist die beachtliche Differenz zwischen dem Billigstbieter und den nachgereichten Bietern (größer als 23 %) auffallend.

Nach Beauftragung des Billigstbieters ging dieser vor Auftragsdurchführung in Konkurs.

Auf das hin wurde die bereits mit den Spenglerarbeiten beauftragte Firma Griess auf Grundlage des Billigstbieterangebotes (Firma FBK.) mit den Schwarzdeckerarbeiten beauftragt.

Die Vorgangsweise, die dazu führte, erscheint dem Landesrechnungshof eigenartig und aufklärungsbedürftig.

Aus den Prüfunterlagen ist erstens nicht ersichtlich, ob mit den nachgereichten Firmen - Schnalzer, Zarfl + Rupacher, Isolit und König - Verhandlungen hinsichtlich der Auf-

tragsübernahme nach dem Konkurs der Firma FBK geführt wurden und zweitens wenn ja, welches Ergebnis diese erbrachten.

Das Vorliegen eines Angebotsschreibens und Angebotes der Firma Griess ist desweiteren seltsam, da sich diese Firma laut Angebotsniederschrift nicht an der Ausschreibung beteiligt hat. Dieses Angebot ist ident mit dem des Billigstbieters FBK. Diese Vorgangsweise ist bedenklich und kann Anlaß zu verschiedensten Spekulationen geben.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit akzeptabler Genauigkeit.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde seitens der örtlichen Bauaufsicht mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

2.9.2.6. Bautischlerarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 22.10.1992
- * eingeladene Firmen: 11
- * eingelangte Offerte: 6
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Peter Mauthner, Weiz | 292.950,-- | 292.950,-- | --- |
| Internorm Jaunig, Deutschlandsb. | 358.440,-- | 358.440,-- | 22,4 |
| Helmut Flock, Graz | 379.212,-- | 379.212,-- | 29,4 |
| Zirngast, Leibnitz | 391.536,-- | 391.536,-- | 33,7 |
| Wolf Ges.m.b.H., Kaindorf | 424.320,-- | 424.320,-- | 44,8 |
| Hermann Rauscher, Graz | 451.236,-- | 451.236,-- | 54,0 |

- * Billigstbieter: Fa. Mauthner
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 22,4 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 292.950,--
- * Auftragssumme: S 284.161,50
- * Zuschlagserteilung: 11.1.1993
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 22.1.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 274.369,20
 - b) geprüft: S 266.138,12
 - c) Differenz a - b: - S 8.231,08
- * davon Zusatzleistungen: S 611,10
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 7.425,25

Auch bei diesem Gewerke ist der Unterschied zwischen dem Billigstbieter und den nachgereihten Bieter (> 22 %) beachtenswert. In diesem Fall ging der Billigstbieter jedoch nicht in den Konkurs, sondern führte die Leistungen zu den angebotenen Einheitspreisen durch.

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

2.9.2.7. Fenster und Fenstertüren

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 4.9.1992
- * eingeladene Firmen: 12
- * eingelangte Offerte: 4
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Internorm Jaunig, Deutschlandsberg | 1,108.548, -- | 1,108.548, -- | --- |
| Fensterstudio, Graz | 1,137.564, -- | 1,137.564, -- | 2,6 |
| Optimal Bau, Graz | 1,205.468,40 | 1,205.468,40 | 8,7 |
| Karl Hathold, Graz | 1,456.368, -- | 1,456.368, -- | 31,4 |

- * Billigstbieter: Fa. Internorm Jaunig
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,6 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 1,108.548,--
- * Auftragssumme: S 1,175.000,40 (inkl. Alternativangebot)
- * Zuschlagserteilung: 17.11.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 4.12.1992
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,320.654,12
 - b) geprüft: S 1,303.997,72
 - c) Differenz a - b: - S 16.656,40
- * davon Zusatzleistungen: S 214.261,79
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 39.119,93

Die Preisverhandlungen erbrachten einen Nachlaß beim Billigstbieter von 2 %. Die Leistungserfassung läßt aufgrund der Nachtragsangebote (ca. 16 % der Schlußrechnungssumme) einiges an Genauigkeit zu wünschen übrig.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte gewissenhaft.

2.9.2.8. Schlosserarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 2.10.1992
- * eingeladene Firmen: 10
- * eingelangte Offerte: 3
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Reimoser KG., St.Ruprecht/R. | 1,654.419,60 | 1,654.419,60 | --- |
| Hubert Trummer, Bad Gleichenb. | 1,696.700,40 | 1,696.700,40 | 2,6 |
| Wilhelm Pachler, Kirchberg/R. | 2,277.342, -- | 2,277.342, -- | 37,7 |

- * Billigstbieter: Fa. Reimoser KG
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,6 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 1.654.419,60
- * Auftragssumme: S 1.311.513,19
- * Zuschlagserteilung: 11.2.1993
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.1.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1.144.611,55
 - b) geprüft: S 1.122.087,74
 - c) Differenz a - b: - S 22.523,81
- * davon Zusatzleistungen: S
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 33.662,63

Zwischen den Angebots-, Auftrags- und Abrechnungssummen des Auftragnehmers gibt es pekuniär nennenswerte Differenzen. Die Ursachen bezüglich des Summenunterschiedes „Angebot - Auftrag“ liegen im Entfall der geplanten Stiegenhausverglasungen in den Achsen B und D - anstelle dieser gelangten Jalousien und ein Vordach zur Ausführung - und in der Nichtausführung von Einscheibensicherheitsglas bei der Stiegenhausverglasung in den Achsen F und G sowie in einem Minderpreis bei der Autoabstellplatzüberdachung.

Der Grund für die Abweichungen zwischen „Auftrag - Abrechnung“ sind der Entfall von ausgeschriebenen Leistungspositionen und ein Fehler bei der Berechnung des Auftragsbetrages.

Für den Entfall der Leistungsposition 31.51.04 ZA Stiegenhausverglasung Achse B und D wurde nur ein Betrag in Höhe von S 116.904,-- anstelle des richtigen Positionspreises S 166.904,-- in Abzug gebracht.

Die Schlußrechnungsprüfung ist mängelfrei.

2.9.2.9. Maler- und Anstreicherarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 13.7.1993 (Zweitausschreibung)
- * eingeladenen Firmen: 8
- * eingelangte Offerte: 5
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Fruhmann, Wies | 247.216,80 | 247.216,80 | --- |
| Eduard Paulitsch, Schwanberg | 326.424,60 | 326.424,60 | 32,0 |
| Petar, Hörmsdorf | 342.655,20 | 342.655,20 | 38,6 |
| Christian Fuchs, Stainz | 408.195,60 | 408.195,60 | 65,1 |

- * Billigstbieter: Fa. Fruhmann
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 32,0 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 247.216,80
- * Auftragssumme: S 247.216,80
- * Zuschlagserteilung: 27.7.1993
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 13.10.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 194.179,99
 - b) geprüft: S 188.000,95
 - c) Differenz a - b: - S 6.179,04
- * davon Zusatzleistungen: S 0,--
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 5.640,03

Auch bei diesem Gewerke zeigt das Angebotsergebnis große Preisdifferenzen zwischen den erst- und den nachgereichten Bietern (> 32 %).

Die nennenswerte Abweichung (24 %) der Schlußrechnungssumme vom Auftragsbetrag ist durch den Entfall von ausgeschriebenen Leistungspositionen zu begründen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte mit angebrachter Sorgfalt.

2.9.2.10. Jalousien

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 20.10.1992
- * eingeladene Firmen: 8
- * eingelangte Offerte: 6
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Wo & Wo, Graz | 182.632,80 | 182.632,80 | --- |
| Gottfried Planegger, Graz | 208.662, -- | 208.662, -- | 14,3 |
| Foliflex, Graz | 238.272, -- | 238.272, -- | 30,5 |
| Hella, Graz | 239.882, -- | 239.882, -- | 31,3 |
| Hemag, Graz | 241.015,20 | 241.015,20 | 32,0 |
| Dr. Maitz, Graz | 436.963,20 | 436.963,20 | 139,3 |

- * Billigstbieter: Fa. Wo & Wo
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 14,3 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 182.632,80
- * Auftragssumme: S 178.980,14
- * Zuschlagserteilung: 12.1.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.1.1993
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 122.173,46
 - b) geprüft: S 121.474,80
 - c) Differenz a - b: - S 698,66
- * davon Zusatzleistungen: S 0,--
- * davon Regieleistungen: S 0,--
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 3.644,24

Die mit dem Billigstbieter geführte Preisverhandlung ergab einen Nachlaß von 2 %, obwohl dieser um rund 14 % vor dem Zweitbieter lag.

Die Diskrepanz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme (ca. 32 %) rührt vom Entfall der ausgeschriebenen Außenjalousien an der Nordfassade her.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurde auf den bei Preisverhandlungen und im Auftragschreiben festgelegten erzielten Nachlaß von 2 % vergessen.

Die Bauaufsicht hat während des Prüfungszeitraumes diesen Betrag in Höhe von S 2.356,62 (inkl. USt. und Skonti) von der Firma zurückgefordert und wurde dieser dem Bauvorhaben gutgeschrieben.

2.9.2.11. Trockenbauarbeiten

- * Art der Ausschreibung: nicht offenes Verfahren (zulässig)
- * Angebotsabgabetermin: 3.9.1992
- * eingeladene Firmen: 9
- * eingelangte Offerte: 9
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozent- differenz |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Perchtold, Graz | 602.988,09 | 602.988,09 | --- |
| Ing. Hammer, Graz | 623.424, -- | 623.424, -- | 3,4 |
| Allputz, Graz | 649.408,80 | 649.408,80 | 7,7 |
| Peter Peklar, Graz | 663.156, -- | 663.156, -- | 10,0 |
| Pichler, Passail | 670.542, -- | 670.542, -- | 11,2 |
| Kletzenbauer, Graz | 702.792, -- | 702.792, -- | 16,6 |
| Manfred Schwarzer, Ehrenhausen | 704.832, -- | 704.832, -- | 16,9 |
| Lieb Bau, Weiz | 732.927,60 | 732.927,60 | 21,6 |
| Ing. R. Erhartmaier, Graz | 734.340, -- | 734.340, -- | 21,8 |

- * Billigstbieter: Fa. Perchtold
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,4 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 602.988,09
- * Auftragssumme: S 572.838,69
- * Zuschlagserteilung: 17.11.1992
- * Ablauf der Zuschlagsfrist: 3.12.1992
- * Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
 - a) ungeprüft: S 673.707,29
 - b) geprüft: S 508.347,11
 - c) Differenz a - b: - S 165.360,18
- * davon Zusatzleistungen: S 0,--
- * davon Regieleistungen: S 12.288,20
- * Kostenerhöhungen: S 0,--
- * Skonti: S 15.250,41

Die Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter ergaben, daß jeder einen Nachlaß von 5 % gewährte, sodaß sich die Bieterreihung nicht veränderte.

Die Massen in der vom Auftragnehmer erstellten Schlußrechnung waren weit überhöht, sodaß die Bauaufsicht korrekterweise einen Abstrich im Ausmaß von rund 25 % vornehmen mußte.

2.10. BAUDURCHFÜHRUNG

2.10.1. Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt als gut zu werten. Kleinere Mängel sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu beseitigen.

2.10.2. Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Baudauer von maximal 18 Monaten wurde um 4 Monate unterschritten. Die für die Vorlage der Endabrechnung vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der Rechtskraft der Benützungsbewilligung ist genau eingehalten worden.

Die präliminierten Baukosten wurden - wie bereits im Kapitel 2.5. ausgeführt - um rund 7,5 % unterschritten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen rund S 616.000,--; dieser Skontiertrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten (2,6 %) als gut anzusehen.

2.10.3. Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

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

- * Einhaltung der präliminierten Baukosten
- * Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Sowohl die einschlägigen Vorschriften der Steiermärkischen Baugesetze als auch die Baufristen wurden eingehalten. Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut, ebenso die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung.

Bei den während der Bauphase festgestellten Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen wurde konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen und dies auch ausführlich dokumentiert.

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

Zu bemängeln ist das Fehlen einiger erforderlicher Angaben:

- * Gerätestand
- * Materiallieferungen
- * Konnex zwischen Leistungsfortschritt und Angebotsposition
- * Güte- und Funktionsprüfungen
- * Temperatur (besonders in den Wintermonaten) und Wetter

Der Landesrechnungshof legt größten Wert auf eine genaue Führung des Bautagebuches oder von Bautagesberichten, damit eine lückenlose Dokumentation des Baugehens gewährleistet ist. Diese Aufzeichnungen sind im Verbund mit den Bauzeitplänen bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von unschätzbbarer Bedeutung.

In den Bautagesberichten sind 17 Kontrollen der Bauaufsicht vermerkt. Dies entspricht bei einer 59wöchigen Bautätigkeit einem durchschnittlichen Besuch in einem Zeitraum von 3 ½ Wochen.

Die Anzahl der Baukontrollen durch die örtliche Bauaufsicht wird als unzureichend angesehen. Die Überwachung der kritischen Bauphasen-Fundierung, Stahlbetonarbeiten, Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes, Einbau von Wärme- und Schallschutzstoffen, Rohbaubeschau, Verlegung von Estrich und Belägen sowie Fertigstellungsarbeiten - erfordern eine weitaus größere Anzahl von Baukontrollen.

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

2.11. HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat im haustechnischen Bereich die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten hinsichtlich Wirtschaftlich-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit überprüft.

2.11.1. Planung und Planungskosten

Im Betreuungsvertrag, abgeschlossen zwischen der GALA & HYPO-Bauträgersgesellschaft m. b. H., 8010 Graz als Bauträger und der Gemeinde Rassach, 8522 Groß St. Florian, heißt es im Punkt 3 unter anderem:

“Weiters übernimmt GALA & HYPO die Erbringung und Durchführung der nachstehend angeführten Leistungen gemäß den ebenfalls angeführten Honorarordnungen, welche sodann einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellen:

- a) Gesamte Büroleistung und örtliche Bauaufsicht nach der Honorarordnung der Baumeister (HOB) idgF;
- b) statische Berechnung nach HOB;
- c) Planung der gesamten haustechnischen Anlagen;
- d) Bauverwaltung in Höhe von drei Prozent der Bruttoherstellungskosten zzgl. 20% Umsatzsteuer;
- e) Nutzwertfeststellung für die Einräumung von Wohnungseigentum gemäß HOB;

GALA & HYPO bleibt es vorbehalten, diese Leistungen selbst zu erbringen oder sich hierzu Befugter Dritter zu bedienen.“

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß sowohl die Projektierung, Bauleitung als auch Bauüberwachung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten von einem Technischen Büro (Ing. Karner, 8020 Graz) durchgeführt wurden. Die Planung und Bauleitung der Elektroinstallationsarbeiten erfolgten ebenfalls durch ein Technisches Büro (Dipl.-Ing. Gossar, 8052 Graz).

Aus der bei der RA 14 eingereichten Endabrechnung (Honorar-Zusammenstellung) ist ersichtlich, daß die Baurärgergesellschaft folgende Honorare für

Dies entspricht einem
Gebührensatz von

| | | |
|--|---------------------|---------------|
| Heizung-, Lüftung- und Sanitär-Planung inkl. Nebenkosten | S 154.419,66 | 8,33 % |
| Heizung-, Lüftung- und Sanitär-Bauleitung inkl. Nebenkosten | S 123.587,64 | 6,67 % |
| Elektro-Planung inkl. Nebenkosten | S 73.678,99 | 10,22 % |
| <u>Elektro-Bauleitung inkl. Nebenkosten</u> | <u>S 70.297,50</u> | <u>9,75 %</u> |
| Summe Haustechnik (inkl. UST) | S 421.983,79 | |

in Rechnung gestellt hat.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest:

Laut telefonischer Auskunft der Handelskammer vom 6. Dezember 1995 besitzt die Firma GALA & HYPO Baurärgergesellschaft m. b. H. die Gewerbeberechtigung als Bauräger seit 1990 und als Baumeister ab Jänner 1991.

In der zum Zeitpunkt des Betreuungsvertragabschlusses (1991) geltenden Fassung der Gewerbeordnung heißt es im § 157 Abs. (2) unter anderem:

“Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bau-
führung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen und zu leiten, doch hat er sich unbeschadet des
§ 156 Abs. 4 zur Ausführung dieser Arbeiten der hiezu befugten Gewerbetreibenden zu bedienen

soweit es sich um Arbeiten von konzessionierten Gewerben, von Handwerken oder der gebundenen Gewerbe der Aufstellung von Lüftungs-, Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (§ 103 Abs. 1 lit. a Z. 47) handelt.“

In den Erläuterungen zur Gewerbeordnung wird ausgeführt:

“... daß an der Stellung des Baumeisters als Generalunternehmer festgehalten wird. Dies unter der Voraussetzung, daß ein wichtiger Teil der Arbeiten dem Gewerke des Auftragüberehmers zukommt.“

- * **Es wird daher festgehalten, daß die Vergabe der Projektierung und Bauüberwachung im haustechnischen Bereich an Befugte (Technische Büros) gewerberechtlich notwendig war.**

Wie aus dem zuvor zitierten Betreuungsvertrag ersichtlich wurde unter Punkt c die Leistung “Planung der gesamten haustechnischen Anlagen“ vereinbart, ein Entgelt - entgegen den übrigen Punkten a, b, d, e - jedoch nicht. Auch die notwendige Bauüberwachung der haustechnischen Arbeiten fand im vorerwähnten Punkt c keine Erwähnung.

- * **Der Landesrechnungshof hält daher fest, daß die Gemeinde einen Betreuungsvertrag abgeschlossen hat, der unvollständig und unklar war.**

Die Rechnungen der vorerwähnten “Technischen Büros“, die die Arbeiten tatsächlich durchgeführt haben, liegen den Prüfunterlagen nicht bei. Der jeweiligen Schlußrechnung des Bauträgers ist lediglich die Bearbeitungsklasse und der interpolierte Gebührensatz zu entnehmen. Aufgrund welcher Honorar- bzw. Gebührenordnung oder Richtlinie diese Rechnungen erstellt wurden, ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Auf Anfrage des Landesrechnungshofes (Telefonat vom 19. 12. 1995) bezüglich der Verrechnungsmodalitäten wurde vom Bauträger mitgeteilt:

„ ... daß diese Honorare nach GOI-T („Gebührenordnung der Zivilingenieure für Technische Gebäudeausrüstung“) in voller Höhe ermittelt seien“.

- * **Diese Honorarabrechnung ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht korrekt, da die GOI-T kein Bestandteil des Betreuungsvertrages war. Mangels exakter Honorarvereinbarungen müßte das ABGB zur Anwendung kommen.**

Der § 1152 ABGB lautet:

„Ist im Vertrag kein Entgelt bestimmt, und auch nicht Unentgeltlichkeit vereinbart, so gilt ein angemessenes Entgelt als bedungen.“

In weiterer Folge ist im „Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch“ (Rummel-1. Auflage) eine Erläuterung zum angemessenen Entgelt enthalten. Es heißt dort laut „Kreji“ Randziffer (RZ) 26 zum § 1152:

„Orientierungshilfen der Angemessenheitsprüfung sind ferner bestehende **Tarife**, jedoch können die vom **Fachverband** einer Berufsgruppe oder ähnlichen Stellen herausgegebenen Tariftabellen **nur dann Richtschnur** für die Beurteilung der Angemessenheit sein, **wenn** die angegebenen **Tarife** unter **ähnlichen Umständen auch tatsächlich bezahlt werden; andernfalls** bestimmt sich das angemessene **Entgelt nach den tatsächlich allgemein gezahlten Sätzen.**“

Der Landesrechnungshof vertritt daher die Meinung, daß die vom Bauträger verrechneten vollen Sätze der GOI-T nicht als angemessenes Entgelt angesehen werden können, da üblicherweise bei Bauvorhaben, die im geförderten sozialen Wohnbau abgewickelt werden, lediglich die tatsächlichen Aufwendungen für „Sonderfachleute“ in Rechnung gestellt werden. Die von Wohnbauvereinigungen gezahlten Honorarsätze liegen, wie vom Landesrechnungshof in diversen Berichten immer wieder aufgezeigt wurde, üblicherweise bei der Planung zwischen 3 - 5% und bei der Bauüberwachung zwischen 2 und 4%. Die vom Bauträger in Rechnung gestellten Sätze betragen aber rund das Doppelte.

- * **Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Gemeinde den Differenzbetrag zwischen den in der Endabrechnung gestellten und den tatsächlichen an die Technischen Büros ausbezahlten Honorare in Höhe von ca. S 200.000,-- zu tragen hat und dieser dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.**

Die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (inkl. Solaranlage samt Zubehör als Variante) entspricht im großen und ganzen den Regeln der Technik.

Bemängelt wird jedoch die Textierung der Ausschreibung bei den „Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten“, da etliche Materialien bindend vorgeschrieben wurden (z. B. Kompaktheizkessel, Kunststoff-Heizöltanks, Heizkörperregulierventile und dazugehörige Thermostate, Kleinwärmezählanlage etc.).

Die übrige Gestaltung der Ausschreibungstexte stimmt mit dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard überein. Erwähnenswert ist, daß ausführliche Projektpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata vorhanden sind.

Den Prüfunterlagen ist weiters zu entnehmen, daß die Projektpläne erst am 21. 10. 1992 gezeichnet wurden. In der öffentlichen Ausschreibung - Grazer Zeitung vom 31. 7. 1992 - ist als Angebotstermin der 21. 8. 1992 angegeben. Daher kann angenommen werden, daß den anbietenden Firmen zum Zeitpunkt der Angebotslegung keine Projektpläne zur Verfügung standen. Dies stellt einen nicht zu vernachlässigbaren Mangel dar.

2.11.2. Ausschreibung und Vergabe

Wie im Abschnitt 2.11.1 Planung und Planungskosten erwähnt, wurde auch eine Solaranlage (Solarkollektoren) für die Warmwasseraufbereitung als Variante ausgeschrieben. Die Kosten dafür betragen rund S 914.000,-- (inkl. UST), das sind Mehrkosten pro Wohnung von S 61.000,-- (inkl. UST).

Dies hätte eine beträchtliche Überschreitung der zulässigen Gesamtbaukosten ergeben. Es wurde daher beschlossen, die Solaranlage nicht allein durch befugte

Professionisten, sondern in Zusammenarbeit mit einer Selbstbaugruppe (Wohnungseigentümer) zu realisieren. Die Kostenkalkulation der Anlage auf Basis "Selbstbau" ergab eine prognostizierte Preisreduktion von ca. 50 %. Nach einer mündlichen Information seitens der Gemeinde und des Bauträgers entschieden sich die Interessenten für die Selbstbauvariante mit überwiegender Eigenfinanzierung.

Heizungs- Sanitär- und Lüftungsinstallationsarbeiten:

- * Art der Ausschreibung: offenes Verfahren (nicht erforderlich)
Grazer Zeitung vom 31. Juli 1992
- * Angebotsabgabetermin: 21. August 1992
- * Angebotseröffnung: 24. August 1992
- * eingelangte Offerte: 7
- * ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (exkl. UST)

(ohne Solarvariante)

| BIETERFIRMA | Angebotsbetrag ungeprüft | Angebotsbetrag geprüft | Prozentdifferenz |
|----------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Firma Reiterer | 1,838.392,29 | 1,838.392,29 | |
| Firma Jarc | 1,857.504,70 | 1,957.504,70 | + 6,48 % |
| Firma Jauk | 2,064.555,90 | 2,064.555,90 | + 12,31 % |
| Firma Krobath | 2,134.701,70 | 2,134.701,70 | + 16,12 % |
| Firma Flanyek | 2,164.399,40 | 2,164.399,40 | + 17,74 % |
| Firma Leber | 2,184.491,27 | 2,184.491,27 | + 18,83 % |
| Firma Bandl | 2,272.508,70 | 2,272.148,70 | + 23,60 % |

- * Billigstbieter: Fa. Reiterer
- * Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,48 %
- * Auftragnehmer: Billigstbieter
- * Angebotssumme: S 1,838.392,29
- * Angebotssumme Variante Solaranlage: S 777.630,--
- * Angebotssumme inkl. Alternativangebot (Heizung) vom 9.10.1992
und Alternativangebot (Sanitär) vom 29.10.1992
inkl. 2 % Sondernachlaß vom 26.11.1992: S 1,714.525,77
- * Auftragssumme ("Pauschalfixpreis"): S 1,714.525,77
- * Zuschlagserteilung: 26. Nov. 1992
- * Ablauf der Zuschlagfrist: 21. Nov. 1992
- * Schlußrechnungssumme: S 1,800.729,45

(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)

| | |
|--|----------------|
| a) ungeprüft: | S 1.804.321,27 |
| b) geprüft: | S 1.800.729,45 |
| c) Differenz a - b: | S 3.591,82 |
| | |
| * davon Zusatzleistungen: (Solarverrohrung, Wasserzähler) | S 86.203,68 |
| * davon Regieleistungen: | S 0,-- |
| * Kostenerhöhungen: | S 0,-- |
| * Schlußrechnungssumme Solarboiler: | S 127.995,-- |
| * Skonti: | S 64.826,26 |
| * Skonti Solarboiler: | S 4.607,82 |

Zur Vergabe ist folgendes anzumerken:

- * Die Arbeiten wurden am 26. 11. 1992 vergeben, Ablauf der Zuschlagsfrist war jedoch der 21. 11. 1992. Dies bedeutet, daß der Auftrag nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt wurde.
- * Die Vergabe erfolgte zu einem „Pauschalfixpreis“, obwohl im Angebot eine Pauschalvergabe nicht vorgesehen war.

Die ÖNORM A 2050 regelt die Vergabe zu einem Pauschalpreis folgendermaßen:

„Der Pauschalpreis ist der für eine Gesamtleistung oder Teilleistung in einem Betrag angegebene Preis. Zu Pauschalpreisen soll nur vergeben werden, wenn Art, Güte und Umfang einer **Leistung** sowie die Umstände, unter denen sie zu erbringen ist, **zur Zeit der Ausschreibung** genau bekannt sind und mit einer Änderung während der Ausführung nicht zu rechnen ist.“

Der im Auftragsschreiben genannte Begriff „Pauschalfixpreis“ ist in den ÖNORMEN nicht definiert. Es dürfte sich dabei um einen „Pauschalauftrag zu Festpreisen“ handeln.

Es wird daher empfohlen, künftig normgerechte Definitionen zu wählen, die im Fall eines Rechtsstreites eine eindeutige Zuordnung zulassen.

- * Die Projektpläne wurden - wie bereits angeführt - erst am 21. 10. 1992, also zwei Monate nach Angebotseröffnung, gezeichnet. Auch die für die Ausschreibung erforderlichen Massenermittlungsblätter lagen den Prüfunterlagen nicht bei.

Nachträgliche Verhandlungen wurden - auch über Leistungsänderungen (Nachtrags-Alternativangebote vom 9. 10. und 29. 10. 1992) - ausschließlich mit der billigstbietenden Firma geführt. Einer Besprechungsnotiz vom 19. 10. 1992 (zwischen Bauträger, Fachplaner und ausführende Firma) ist zu entnehmen:

„Aufgrund dieser Festlegungen ist von der Firma Reiterer ein Gesamtanbot mit den erforderlichen Mengen (Filter, Druckminderer, Absperrungen) zu erstellen“.

Zum einen bedeutet dies, daß der „Freie Wettbewerb“ nicht gewährleistet war und zum anderen nicht ausgeschlossen werden kann, daß die üblicherweise in den Ausschreibungen enthaltenen Massenreserven im „Pauschalauftrag“ inkludiert waren.

2.11.3. Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Aufgrund der Tatsache, daß die Arbeiten „pauschal“ vergeben wurden, hat der Landesrechnungshof bei seiner stichprobenweisen Kontrolle vermehrt auf die Qualität (Ausführung der Arbeiten) und weniger auf die Quantität (Massenprüfung) geachtet.

Diese Überprüfung ergab folgendes:

- * Aufgrund der zahlreichen Aufzeichnungen wie Schriftverkehr, Mahnbriefe, Mängelfeststellungen, Terminurgenzen etc. sowie eigener Wahrnehmungen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die Bauleitung ihrer Überprüfungspflicht sorgfältig nachgekommen ist.
- * Der Landesrechnungshof hat mangels eigener Meßgeräte die Abgase des installierten Heizkessels (Fabrikat Klöckner, Type MTZ 17-Vectron 36, befeuert mit Heizöl Extraleicht) durch die Landesbaudirektion - Fachabteilung IV b messen lassen. Das Ergebnis zeigt, daß alle gesetzlich vorgeschriebenen Werte eingehalten bzw. unterschritten wurden.
- * Die Befragung der Bewohner bezüglich der Heizkosten ergab ein äußerst zufriedenstellendes Ergebnis. So betragen die Heizkosten für eine 104 m² große Wohnung im letzten Jahr rund S 600,-- pro Monat.

Wie schon im Bericht erwähnt, wurde für die **Warmwasserbereitung** eine **Solaranlage** unter wesentlicher Mitarbeit und finanzieller Beteiligung einer „Selbstbaugruppe“ installiert.

Die von der „Selbstbaugruppe“ bzw. der Gemeinde direkt aufgewendeten Kosten betragen (ohne Berücksichtigung der Arbeitszeit im Ausmaß von rund 535 h):

| | |
|---|----------------------------|
| Rohmaterialeinkauf der Selbstbaugruppe (wie z. B. Kupferblech, Kupferabsorberrohr, Isoliersteinwolle, Einscheibsicherheitsglas, Verlegeband, Dichtungsmaterial etc.). | S 222.000,-- |
| Warmwasseranschluß für die Waschmaschine, Entgasungsautomat für die Solaranlage inkl. Material und Einbau | <u>S 54.000,--</u> |
| (inkl. UST) | <u><u>S 276.000,--</u></u> |

In der Endabrechnung wurden folgende Kosten in Rechnung gestellt:

| | |
|--|----------------------------|
| Aufpreis für Solarboiler | S 154.000,-- |
| Solarverrohrung (Solarkollektoren bis Solarboiler) | <u>S 95.700,--</u> |
| (inkl. UST) | <u><u>S 249.700,--</u></u> |

Die Solarverrohrung ist - wie ersichtlich - in der Schlußrechnung enthalten. Die Solarboiler wurden als „außergewöhnliche Umstände“ zur Förderung beantragt.

Im Vergabe- und Abrechnungsakt ist keine schriftliche Berechnung der Amortisationsdauer dieser Solaranlage enthalten. Der Landesrechnungshof hat daher eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung** durchgeführt:

Annahmen:

Stromkosten: Haushaltstarif (Tagstrom) S 2,00/kWh

Zusatztarif (Schwachlasttarif Nachtstrom -
Mischpreis) S 1,10/kWh

Warmwasserbedarf pro Wohnung: Dreieinhalb Personen - Verbrauch pro Tag
je 80 l Warmwasser - 40°C (dies stellt einen unteren Durchschnittswert dar)

Wasserzuflußtemperatur +10°C, $\Delta t = 30^\circ\text{C}$; dies ergibt einen Energiebedarf
von rund 10 kWh pro Tag und Wohnung, das sind rund 3600 kWh pro Jahr.

Kosten der Warmwasserbereitung mittels Elektroboiler (Nachtstrom):

3600 kWh à S 1,10 = S 3.960,--

Der Jahresdeckungsgrad der Solaranlage liegt laut Beilage (1) bei 73 %.

Energiebedarfsdeckung durch die Solaranlage 2628 kWh pro Jahr

Elektrozusatzheizung 972 kWh pro Jahr

Energiebedarf 3600 kWh pro Jahr

Die Pumpenleistung der Umwälzpumpe des Solarboilers beträgt durchschnittlich 50
W - bei einer Laufzeit von 8 Stunden pro Tag sind dies 105 kWh pro Jahr.

105 kWh pro Jahr à S 2,-- = S 210,--

Solarzusatzheizung:

972 kWh à S 1,10 = S 1.070,--

Kosten der Warmwasserbereitung mittels Solaranlage S 1.280,--

Kosteneinsparung (I/e = Kosten/Nutzen Verhältnis):

| | |
|--|----------------------------|
| Kosten Warmwasserbereitung Elektroboiler | S 3.960,-- |
| Kosten Warmwasserbereitung Solarboiler | <u>S 1.280,--</u> |
| | S 2.680,-- pro Jahr |

Die gesamten Investitionskosten (Kosten „Selbstbaugruppe“ und geförderte Kosten) betragen S 525.700,--; das sind pro Wohnung S 34.800,--.

Die Mehrkosten für Zimmermannsarbeiten, Spenglerarbeiten etc. sowie die Eigenleistungen (535 Arbeitstunden) der „Selbstbaugruppe“ wurden bei den gesamten Investitionskosten nicht berücksichtigt.

Dies bedeutet, daß die Amortisationszeit (statisch gerechnet) der Solar-Warmwasserbereitung - optimistisch betrachtet - rund 13 Jahre beträgt.

Üblicherweise werden Amortisationszeiten nicht statisch sondern dynamisch berechnet (siehe „Taschenbuch für Heizung und Klimatechnik“ - Recknagel - Sprenger - Schrameck, 1994/95, Seite 342 ff). Dort heißt es unter Punkt 75 - „Dynamische Berechnung“:

„Bei den bisherigen Methoden war vorausgesetzt, daß Preise, Löhne und sonstige Kosten konstant wären. Dies ist bekanntlich heute nicht mehr der Fall, sodaß die errechneten Zahlenwerte nicht mehr zutreffend sind. Vom besonderen Einfluß auf die Wirtschaftlichkeit sind die Energiepreise, die infolge stetigen Steigens zu jährlichen Energieeinsparungen zwingen.“

Die Amortisationsdauer (n) ergibt sich:

$$n = \frac{\lg[1 + I/e \cdot (q_2 - q_1)]}{\lg q_2 / q_1}$$

q_1 = Zinsfaktor = $1 + p$

q_2 = Preissteigerungsfaktor = $1 +$ prozentuale jährliche Preissteigerung

I/e = Kosten/Nutzen-Verhältnis (= Kapitalrückflußdauer)

Diese Berechnung ist im nachfolgenden Bild graphisch dargestellt, wobei ein Zinssatz von 8 % und eine jährliche Strompreissteigerung von 3 % zugrundegelegt sind:

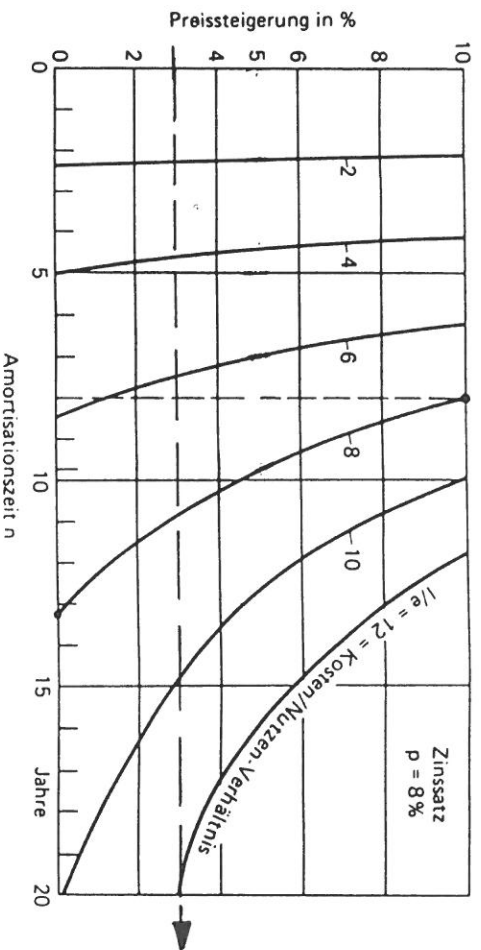


Bild 185-5. Amortisationsdauer bei Energiepreissteigerung.

Die nominale Preissteigerungsrate für Strom von 3 % ist eine optimistische Annahme.

Die Nutzungsdauer (Lebensdauer) von Sonnenkollektoren beträgt gemäß VDI 2067 lediglich 20 Jahre (Beilage 2).

Diese Richtwerte wurden aus dem EDV-Programm ÖNORM M 7140 "Dynamischer Wirtschaftlichkeitsvergleich von Energiesystemen, Version 6.0" entnommen.

Wie aus der graphischen Darstellung ersichtlich, ergibt eine statische Amortisationszeit von 13 Jahren eine dynamische von weit über 25 Jahren. Diese wird jedoch in der graphischen Darstellung nicht mehr erfaßt.

Dies bedeutet, daß trotz günstiger Anschaffungskosten und „Selbstbau“ die **Warmwasserbereitung mit Sonnenkollektoren** - dynamisch berechnet und rein

wirtschaftlich betrachtet - **unrentabel** ist, da die Lebensdauer der Anlage unter der Amortisationszeit liegt.

Diese Aussage deckt sich mit der einschlägigen Literatur wie Recknagel - Sprenger 94/95, Seite 530:

„Die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage hängt von der ersparten konventionellen Energie ab. Für den täglichen Warmwasserbedarf von 200 Litern bei einer Temperatur von 45 °C (Tafel 452-5) wird eine Nutzenergie von 3000 kWh/a benötigt. Die Solaranlage kann bei heutigen Energiepreisen (1993) jährliche Kosten für Gas von ca. 150 DM bei Gasdurchlauferhitzern und ca. 450 DM Stromkosten bei elektrischen Durchlauferhitzern einsparen. Bei Investitionskosten von 10 000 bis 15 000 DM für die Solaranlage und einer Lebensdauer von 20 Jahren läßt sich in unseren Breiten keine Solaranlage zur Warmwassererwärmung wirtschaftlich betreiben.“

Dies bedeutet in letzter Konsequenz, daß sich eine Solaranlage ohne Förderungsmaßnahmen nicht „rechnet“.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben sprechen aber folgende Aspekte für die vorgesehene, teilweise Förderung („außergewöhnliche Umstände“) der Solaranlagekosten:

Im „Entwicklungsprogramm“ für Rohstoff- und Energieversorgung, LGBL Nr. 29/1984 („Landesenergieplan“), dessen Einhaltung gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz § 5 (1) Punkt 5 verbindlich ist, heißt es im § 4 Abs. 1.3:

„Als Randbedingungen für eine zukunftsorientierte Energieplanung sind jeweils die **Umweltverträglichkeit**, die **Sozialverträglichkeit** und die **volkswirtschaftliche Effizienz** zu berücksichtigen“.

* Im Wohnbauförderungsgesetz heißt es unter § 2 Abs. 6:

„Im Sinne dieses Gesetzes gilt als normale Ausstattung eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere ..., den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; ...“

Vorangeführte Punkte wurden durch die Eigenfinanzierung sowie Eigenleistung der Selbstbaugruppe, optimale Auslegung und Anordnung der Solarkollektoren samt Zubehör (ausreichende Berücksichtigung schon während der Vorplanung), einwandfreie Ausführung der Arbeiten und klare Abgrenzung der Gewährleistung zwischen Professionisten und Selbstbaugruppe berücksichtigt.

- * Ein Teil der Solaranlagekosten fand durch Unterschreitung der maximal zulässigen Gesamtbaukosten in der Schlußrechnung „Platz“.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß unter dem Aspekt „Ökologie“ (Umweltverträglichkeit) und der Tatsache, daß nicht zuletzt die Verringerung des Energieaufwandes der Haushalte auch eine sozialpolitische Komponente aufweist (Sozialverträglichkeit), beim gegenständlichen Bauvorhaben anstatt einer „dynamischen“ auch eine „statische“ Wirtschaftlichkeitsberechnung zulässig ist. Die Förderung von Alternativenergien soll weiterhin nur unter der Voraussetzung, daß die Anlagenlebensdauer über der berechneten Amortisationszeit liegt, erfolgen.

Zusammenfassend empfiehlt der Landesrechnungshof „Alternative Energieformen“ künftig nur unter folgenden Prämissen, die zum Zeitpunkt der Einreichung vorliegen sollen, zu fördern:

- * **Amortisationsberechnungen von autorisierten Fachplanern**
- * **Finanzierungs- und Kostenaufteilungsplan**

Abschließend hält der Landesrechnungshof fest, daß die Abwicklung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten bis auf die in diesem Abschnitt 2.11. beschriebenen „Einwendungen“ (z. B. Vergabe) überwiegend positiv zu bewerten ist.

3. ZUSAMMENFASSUNG

GEPRÜFTER BAUTRÄGER:

“Gemeinde Rassach“

8510 Rassach, Lasselsdorf 51

PRÜFUNGSaufTRAG:

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage

Graschuh Nr. 156, 157, 158 und 159

auf Einhaltung der von der Gemeinde als Förderungswerber und Bauträger zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl. 77/89, der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 80/89 in der geltenden Fassung und anderer in Frage kommender Rechtsvorschriften, wie z. B. Steiermärkische Bauordnung, Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

PRÜFOBJEKT:

Die Wohnanlage besteht aus vier aneinandergeschlossenen zweigeschoßigen Kleinhäusern mit neun Eigentums- und sechs Mietwohnungen samt Abstellplätzen.

FINANZIELLE ABWICKLUNG:

Die Gesamtbaukosten wurden gemäß Förderungszusicherung mit S 25,761.000,-- veranschlagt. Die tatsächlichen betragen laut Endabrechnung S 23,834.726,32; das bedeutet eine Unterschreitung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten um rund S 1,9 Mio., das sind rund 7,5%.

Die Hauptgründe für diese Unterschreitung sind:

- * Skontierträge in Höhe von rund S 616.000,--, d. s. 2,6% der Gesamtbaukosten
- * Wesentlich geringere Finanzierungskosten; Differenz gegenüber der Förderungszusicherung rund S 941.000,--.

Zur finanziellen Abwicklung wird festgestellt, daß die Gemeinde Rassach drei Konten eingerichtet hat und somit der geltenden Bestimmung, daß für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen ist, nicht nachgekommen ist. Aufgrund dieser Vorgangsweise ist es auch zu vermeidbaren Belastungen gekommen, da auf einem Konto relativ geringverzinste Mittel verfügbar waren, während auf einem der anderen Konten unnotwendigerweise Überziehungszinsen anfielen.

Die Eröffnung des dritten Kontos, über das nur eine einzige Baurechnung bezahlt wurde - alle anderen Bewegungen betrafen nur Zinsbelastungen bzw. Überweisungen auf andere Konten - ist dem Landesrechnungshof völlig unverständlich. Dadurch entstand der Eindruck, daß die Gemeinde auch einem anderen Geldinstitut ein Geschäft zukommen lassen wollte.

Weiters ist zu bemerken, daß die Gemeinde Rassach den Vorsteuerabzug für die den Bau betreffenden Rechnungen rechtzeitig beim Finanzamt beantragt hat, die

Gutschriften aber nicht auf eines der Baukonten, sondern auf ein Gemeindegkonto geflossen sind.

Durch die verspätete Überweisung ist den Eigentümern bzw. den Mietern ein Schaden von rund S 68.000,-- durch unnötige Zinsbelastung entstanden.

Bezüglich der Grundstückskosten ist festzuhalten, daß es die Gemeinde Rassach verabsäumt hat, eine den geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechende Kalkulation zu erstellen, um damit den angemessenen Grundstückspreis zu errechnen.

Eine im Zuge der Prüfung unter Mitwirkung der Gemeinde erstellte Kalkulation ergab, daß für das Grundstück S 53.000,-- zu viel in Rechnung gestellt wurden.

Zur finanziellen Abwicklung kann daher vom Landesrechnungshof zusammenfassend festgestellt werden, daß es durch Nichtbeachtung gesetzlicher Vorschriften zu Fehlverrechnungen gekommen ist, die für die Mieter bzw. Eigentümer unmittelbare monetäre Auswirkungen hatten. Aus diesem Grund ist ein Gesamtbetrag von S 121.000,-- dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

PLANUNG:

Als **aner kennenswerte planerische Leistung ist die geschickte Bebauungslösung** des - aufgrund der ungünstigen Grundstücksproportion (spitzwinkeliges Dreieck, Längsseiten zwischen Gemeindestraße und Bach) - schwierig zu bebauenden Grundstücks, unter gekonnter Nutzung der Abstellhütten als Sicht- und Schallschutz zu bewerten.

Gleichermaßen **hervorzuheben** ist - speziell unter Bedachtnahme auf die im sozialen Wohnbau vielfach noch üblichen, formal eher durchschnittlichen Planungen - die trotz der langgestreckten Wohnanlage erzielte ansprechende **Baukörper- und Fassadengliederung**.

Trotz der nahezu provokanten Abweichung vom ländlichen Stil der Umgebungsbauten ist das Prüfobjekt zweifelsfrei als Bereicherung des Umfeldes anzusehen.

Die **Grundrisse** sämtlicher Wohnungstypen sind grundsätzlich **gut** und unter Beachtung auf eine funktionelle Möblierung konzipiert. Zudem weisen die Loggien gut nutzbare Größen und Proportionen auf.

Die im Maßstab 1:100 erstellte **Einreichplanung** wurde - abgesehen von der Negierung einer Widmungsaufgabe (Dachform) - **unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften** vorgenommen.

Die **Ausführungsplanung** erfolgte **allumfassend**, mit selten anzutreffender Dokumentationsfreudigkeit **und unter Erfassung aller für ein Bauen nach Plan erforderlichen Detailpunkten**.

Der für das gegenständliche Wohnobjekt betriebene überdurchschnittlich hohe Planungsaufwand ist allerdings nur mit Einschränkungen anzuerkennen. Dies deswegen, weil ein nicht geringer Anteil des Aufwandes insofern "hausgemacht" war, als vielfach - offensichtlich aus formalen und nicht funktionellen oder gar technisch erforderlichen Beweggründen - monetär und konstruktiv aufwendige Detaillösungen nicht ohne planerische Scheu vor Risiko eher gesucht als umgangen wurden (siehe Punkt 2.6.).

Festgestellt wird, daß sich das Bemühen um Erzielung wirtschaftlicher Detaillösungen und baukonstruktiver Ökonomie zumindest in Grenzen hielt und die Zielsetzung der Detailplanungen offensichtlich nach der Maxime "warum einfache Detaillösungen suchen, wenn schwierigere auch konstruktiv beherrscht werden" ausgerichtet war.

Es wird daher empfohlen, bei künftigen Planungen im sozialen Wohnbau der baukonstruktiven Ökonomie und wirtschaftlichen Detaillösungen verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

PLANUNGSKOSTEN

Vorweg wird angemerkt, daß weder im Wohnbauförderungsgesetz 1989 noch in den hierzu erlassenen Durchführungsverordnungen exakte Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen aufscheinen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist die Ermittlung des Statikerhonorares insoferne unrichtig, als von einem für den sozialen Wohnbau und die gegenständliche Wohnanlage zu hohen Schwierigkeitsfaktor (4) und einem überhöhten Klassenfaktor (1) ausgegangen wurde.

Bei einer unter den gegebenen Umständen angebrachten Einstufung der erbrachten Statikleistung in der Klasse 3 (Klassenfaktor 0,85) ergibt sich ein Honorarabzug in Höhe von S 68.669,83 exkl. USt.

Zur Honorarnote für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wird festgestellt, daß unabhängig davon, daß eine gesonderte Honorierung dieser Leistung vertraglich (Betreuungsvertrag) nicht vereinbart war, die Bauphysik als Teil der Büroleistung bei einem 100%igen Teilleistungsfaktor angesehen wird.

Ein Betrag von S 37.000,-- exkl. USt. ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Bei der Berechnung der Bauverwaltungskosten wurden folgende Mängel vorgefunden:

- * Die Planungskosten sind nicht Bestandteil der Bemessungsgrundlage
- * Die Nebenkosten sind für die Bauverwaltung nicht verrechenbar
- * Die Umsatzsteuer ist in die Bemessungsgrundlage einrechenbar.

Hieraus ergibt sich eine Rechnungskorrektur von minus S 20.145,03 exkl. USt.

Die Gesamtrechnungskorrektur bei den Honoraren beträgt somit minus S 125.814,86 exkl. USt.

EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN

Die Vergabe hat nach den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zu erfolgen und es sollen die technischen und rechtlichen Vorschriften möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden.

*** Art der Vergabe**

Bei einem Gesamtwert der Leistung von über S 1 Mio. (ohne Umsatzsteuer) sind mindestens fünf Bieter einzuladen. Diese Vorgabe wurde zwar eingehalten, jedoch langten nicht immer fünf Angebote ein.

*** Leistungs- und Massenerfassung**

Die Beschreibung der Leistungen soll möglichst erschöpfend sein und die Massen mit der laut ÖNORM A 2050 erforderlichen Genauigkeit erfaßt werden.

Die Einhaltung dieser Bestimmungen erscheint dem Landesrechnungshof verbesserungswürdig.

*** Empfang und Verwahrung der Angebote**

Die Durchsicht der Angebotskuverte ergab, daß ein önormgemäßer Vermerk über den Tag und die Stunde des Einganges nur in einigen Fällen erfolgt ist. Ein eigenes Verzeichnis über das Einlangen der Angebote wurde bei den Prüfunterlagen nicht vorgefunden.

*** Eröffnung der Angebote**

Die Eröffnung erfolgte in folgenden Punkten nicht önormkonform:

- * Die Angebotsniederschriften sind nicht lückenlos vorhanden.
- * In den Angebotsniederschriften fehlen teilweise die Angaben über Beginn und Ende der Angebotseröffnung sowie die Anwesenden.

- * Die geöffneten Angebote wurden nicht mit fortlaufenden Nummern versehen.
- * Die Angebote wurden in keiner Weise gekennzeichnet, um ein nachträgliches Auswechseln zu erschweren.
- * Einige Angebote, die nach dem Ablauf der Angebotsfrist einlangten, wurden geöffnet und in die Angebotsbewertung aufgenommen.

* **Zuschlag**

Der Zuschlag erfolgte generell schriftlich, jedoch wurde bei zwei Professionisten die Zuschlagsfrist nicht eingehalten.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die Einhaltung der Formalvorschriften bei der Ausschreibung und Vergabe zu vervollständigen und der Dokumentation des Vergabevorganges mehr Aufmerksamkeit und Gewissenhaftigkeit zu widmen ist.

BAUDURCHFÜHRUNG

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt als gut zu werten.

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Baudauer von maximal 18 Monaten wurde um 4 Monate, die präliminierten Baukosten um rund 7,5 % unterschritten.

Der Skontiertrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten (2,6 %) als hoch anzusehen.

Die Massen- und Rechnungsprüfung erfolgte mit der notwendigen Genauigkeit und Sorgfalt.

Die Bautagebuchführung ist verbesserungsbedürftig und Baukontrollen sind vermehrt durchzuführen.

Unter Zugrundelegung aller Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu beurteilen.

HAUSTECHNIK

Planung und Planungskosten:

Der Betreuungsvertrag zwischen dem Bauträger GALA & HYPO und der Gemeinde Rassach schließt u. a. auch die Planung der gesamten haustechnischen Anlagen ein.

Aus gewerberechtlichen Gründen übertrug der Bauträger die Projektierung, Bauleitung und Bauüberwachung im haustechnischen Bereich an Befugte (Technische Büros).

Im Betreuungsvertrag waren alle Büro- und Bauaufsichtsleistungen mit Ausnahme des haustechnischen Bereiches honorarmäßig fixiert.

Nach Angabe des Bauträgers wurden diese Honorare gemäß GOI-T („Gebührenordnung der Zivilingenieure für Technische Gebäudeausrüstung“) in voller Höhe verrechnet. Diese Honorarabrechnung ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht korrekt, da die GOI-T kein Bestandteil des Betreuungsvertrages war. Mangels exakter Honorarvereinbarungen müßte das ABGB (§ 1152) zur Anwendung kommen. Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß als „angemessenes Entgelt“ im Sinn des ABGB, nur die tatsächlichen Aufwendungen für die in Sub beauftragten Sonderfachleute (Technische Büros) in Rechnung gestellt werden dürften.

Der Landesrechnungshof hat bereits während der Prüfung dem Bauherrn und Bauträger die Bedenken hinsichtlich der Verrechnung von unangemessen hohen Gebührensätzen mitgeteilt. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Gemeinde den Differenzbetrag zwischen den in der Endabrechnung gestellten und den tatsächlichen an die Technischen Büros ausbezahlten Honorare in Höhe von ca. S 200.000,-- zu tragen hat und dieser dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten (inkl. Solaranlage samt Zubehör als Variante) entspricht im großen und ganzen den Regeln der Technik; bemängelt wird jedoch, daß bei den diesbezüglichen Ausschreibungen etliche Materialien bindend vorgeschrieben wurden. Die übrige Gestaltung der Ausschreibungstexte stimmt mit dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard überein. Kritisiert wird hingegen, daß den anbietenden Firmen zum Zeitpunkt der Angebotslegung keine Projektpläne zur Verfügung standen.

Ausschreibung und Vergabe

Wie schon erwähnt wurde auch eine Solaranlage (Solarkollektoren) für die Warmwasserbereitung als Variante ausgeschrieben. Das Angebotsergebnis ergab jedoch eine beträchtliche Überschreitung der zulässigen Gesamtbaukosten. Es wurde daher beschlossen, die Solaranlage nicht allein durch befugte Professionisten sondern in Zusammenarbeit mit einer Selbstbaugruppe zu realisieren.

Zur Vergabe selbst ist folgendes anzumerken:

- * Die Arbeiten wurden nach Ablauf der Zuschlagsfrist vergeben, die Vergabe erfolgte zu einem „Pauschalfixpreis“, obwohl im Angebot eine Pauschalvergabe nicht vorgesehen war.
- * Der im Auftragschreiben genannte Begriff „Pauschalfixpreis“ ist in den ÖNORMEN nicht definiert. Es dürfte sich dabei um einen Pauschalauftrag zu Festpreisen handeln.

Die Projektpläne wurden erst zwei Monate nach Angebotseröffnung - jedoch vor Auftragsvergabe - gezeichnet. Nachträgliche Verhandlungen wurden - auch über Leistungsänderungen (zwei Nachtrags-Alternativangebote) - ausschließlich mit der billigstbietenden Firma geführt, wobei die Leistungserfassung und Massenberechnung des zweiten Alternativangebotes durch die Firma erstellt wurden.

Zum einen bedeutet dies, daß der „freie Wettbewerb“ nicht gewährleistet war und zum anderen kann nicht ausgeschlossen werden, daß die üblicherweise in den Ausschreibungen enthaltenen Massenreserven im Auftrag inkludiert waren.

Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Aufgrund der zahlreichen Aufzeichnungen wie Schriftverkehr, Mahnbriefe, Mängelfeststellungen, Terminurgenzen etc. sowie eigener Wahrnehmungen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die Bauleitung ihrer Überprüfungspflicht sorgfältig nachgekommen ist. Die Befragung der Bewohner bezüglich der Heizkosten (Heizöl Extra Leicht) ergab ein äußerst zufriedenstellendes Ergebnis. So betragen die Heizkosten für eine 104 m² große Wohnung im letzten Jahr rund S 600,-- pro Monat.

Wie bereits ausgeführt, wurde für die Warmwasserbereitung eine Solaranlage unter wesentlicher Mitarbeit und finanzieller Beteiligung einer „Selbstbaugruppe“ installiert. Im Vergabe- und Abrechnungsakt ist keine schriftliche Berechnung der Amortisationsdauer dieser Solaranlage enthalten. Der Landesrechnungshof hat daher eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt und eine Amortisationszeit (dynamisch) von weit über 25 Jahren errechnet.

Dies bedeutet, daß trotz günstigster Anschaffungskosten und „Selbstbau“ die Warmwasserbereitung mit Sonnenkollektoren - dynamisch berechnet und rein wirtschaftlich betrachtet - unrentabel ist, da die Lebensdauer der Anlage unter der Amortisationszeit liegt. Diese Aussage deckt sich auch mit der einschlägigen Literatur.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß unter dem im „Landesenergieplan“ angesprochenen Aspekt „Ökologie“ (Umweltverträglichkeit) und der Tatsache, daß nicht zuletzt die Verringerung des Energieaufwandes der Haushalte auch eine sozialpolitische Komponente aufweist (Sozialverträglichkeit), beim gegenständlichen Bauvorhaben anstatt einer „dynamischen“ auch eine „statische“ Wirtschaftlichkeitsberechnung (im Bericht im Detail erläutert) zulässig ist.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig „alternative Energieformen“ nur unter folgenden Prämissen, die zum Zeitpunkt der Einreichung vorliegen sollen, zu fördern:

- * Amortisationsberechnungen von autorisierten Fachplanern
- * Finanzierungs- und Kostenaufteilungsplan

Abschließend hält der Landesrechnungshof fest, daß die Abwicklung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten bis auf die im Abschnitt 2.11. beschriebenen Beanstandungen überwiegend positiv zu bewerten ist.

Die Schlußbesprechung fand am 3. Juli 1996 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinde Rassach:

Bgm. Gernot Becwar

Vzbgm. Franz Hopfgartner

von der GALA & HYPO:

Mag. Harald Ganster

Ing. Jörg Viertl

von der Rechtsabteilung 14:

OAR Dr. Dietlinde Forster

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. HR Dr. Günther Grollitsch

LRH-Dir. Stv. HR Dr. Hans Leikauf

HR Dipl.-Ing. Horst Sparer

OBR Dipl.-Ing. Herbert Unger

OAR Othmar Rottenschlager

OAR Ing. Reinhard Just

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

Graz, 3. Juli 1996

Der Landesrechnungshofdirektor


(Dr. Grollitsch)