

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**

**LANDESRECHNUNGSHOF**

**GZ: LRH 24 M 4 - 1996/4**



# **BERICHT**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung  
eines von der  
STADTGEMEINDE MÜRZZUSCHLAG  
8680 Mürzzuschlag, Wiener Straße 9  
errichteten Bauvorhabens**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Prüfungsauftrag</b> .....	3
<b>2. Bautechnische Prüfung</b> .....	5
2.1. Prüfungsumfang .....	5
2.2. Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	7
2.3. Baubeschreibung - technische Daten .....	7
2.4. Ansuchen, Bescheide, Daten .....	9
2.5. Förderung und finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens ....	11
2.6. Planung .....	19
2.7. Honorarnoten .....	28
2.8. Einhaltung der Vergabebestimmungen .....	35
2.9. Massen- und Schlußrechnungsprüfung	
2.9.1. Allgemeines .....	44
2.9.2. Baumeister .....	45
2.9.3. Professionisten .....	46
2.10. Baudurchführung .....	54
<b>3. Zusammenfassung</b> .....	57

## **I. 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 30. 6. 1992, GZ: 14-32-M-37 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

***„Stadtgemeinde Mürzzuschlag***

***8680 Mürzzuschlag, Wiener Straße 9“***

errichteten Wohnanlage

***Seniorenwohnhaus; Mürzzuschlag,  
Roseggergasse 47 und 49***

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Juni 1996 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** 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 i. d. g. F.

## **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 Stadtgemeinde Müzzuschlag an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von der Stadtgemeinde Müzzuschlag beigestellte 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**

- \* Hochbauplanung: Stadtbaudirektion Mürzzuschlag
- \* Statik: Zivilingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Reinhard Rath, Mürzzuschlag
- \* Bauphysik: Techn. Büro für Bauphysik Ing. J. Brodacz, Graz
- \* Elektro: Stadtwerke Mürzzuschlag
- \* Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage: Techn. Büro Ing. Franz Weber, Langenwang
- \* Bauaufsicht: Stadtbaudirektion Mürzzuschlag

## **2.3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN**

Das gegenständliche Prüfobjekt ist ein durch zwei vorspringende Stiegenhäuser in drei Abschnitte gegliederter Baukörper, der einerseits Bezug auf die bestehende Geländeformation - Hanglage - nimmt und andererseits eine Überleitung von einem westlich des Prüfobjektes bestehenden siebengeschossigen Wohnblock zu einer nordöstlich gelegenen viergeschossigen Wohnbebauung bewirken soll.

Über einem durchgehenden Untergeschoß, in welchem die Garagen, der Heizraum, die Waschküchen- und Müllräume, eine Hauswerkstätte, ein Büroraum für den Hausmeister und diverse Lagerräume untergebracht sind, wurden drei, vier und fünf Wohngeschosse errichtet.

Im 1. - 3. Obergeschoß sind in jedem Geschoß 12 Wohneinheiten bestehend aus zwei Zimmern, Kochnische, Bad mit WC, Vorraum und Abstellraum mit Wohnnutzflächen von 41,65 m<sup>2</sup> und 42,18 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zusätzlich ist in jedem Geschoß eine Einzimmerwohnung mit den gleichen Nebenräumen - wie vorher angeführt - und Wohnnutzflächen von 37,91 m<sup>2</sup> und 38,23 m<sup>2</sup> situiert.

Im 4. Wohngeschoß wurden die Wohnungen grundsätzlich wie im 1. - 3. Geschoß angeordnet, jedoch reduzierten sich aufgrund der Geschoßreduktion im nordöstlichen Gebäudeabschnitt auf drei Geschosse die Zweizimmerwohneinheiten auf 10 und die Einzimmerwohnungen auf 3.

Im 5. Obergeschoß befinden sich 4 Zweizimmerwohnungen.

Grundstücksfläche: 10.519 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 2.677,68 m<sup>2</sup> (Netto); 3.356,39 m<sup>2</sup> (Brutto)

Bebaute Fläche: 1.043,11 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 17.359 m<sup>3</sup>

### **Konstruktion:**

- \* Tragwerksystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung
- \* Außenwände: Stahlbeton (Untergeschoß) bzw. Ziegelmauerwerk (Obergeschoß)
- \* Wohnungstrennwände: Normalformatziegel 38 cm
- \* Tragende Innenwände: Hochlochziegel 25 cm
- \* Scheidewände: Hohlblockziegel 12 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbeton
- \* Dach: Flachdach mit Rhein-Zink-Eindeckung
- \* Fenster: Kunststoff



### **Ver- und Entsorgung:**

- \* Wasserversorgung: Öffentliche Wasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: Ortskanal
- \* Müllbeseitigung: Stadtgemeinde Mürzzuschlag
- \* E-Versorgung: Stadtwerke Mürzzuschlag
- \* Heizung: Zentralwarmwasserheizung mit Gas

### **2.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE-DATEN**

- \* Widmungsbewilligung:  
Bescheid der Stadtgemeinde Mürzzuschlag vom 15. Juli 1991, GZ: 4297/2
- \* Baubewilligung:  
Bescheid der Stadtgemeinde Mürzzuschlag vom 8. August 1991, GZ: 4298/2
- \* Ortsplanerisches Gutachten der FA I b:  
GZ: LBD-I b 53 Mu 1/39-1991 vom 21. Mai 1991
- \* Baugeologisches Gutachten:  
liegt nicht vor
- \* Förderungsansuchen:  
2. August 1991 (Ersteinreichung) und 22. Mai 1992 (Zweiteinreichung)
- \* Technische Gutachten der RA 14:  
12. August 1991 und 25. Juni 1992
- \* Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:  
11. September 1991

- \* Regierungssitzungsbeschuß:  
28. Juni 1992
- \* Förderungszusicherung:  
30. Juni 1992
- \* Baubeginn: 13. Juli 1992
- \* Rohbaubeschau: 22. Juni 1993
- \* Bauende: 4. November 1994
- \* Benützungsbewilligung:  
Bescheid der Stadtgemeinde Müzzuschlag vom 18. Oktober 1994, GZ: 4298/4
- \* Vorgegebene maximale Bauzeit laut Förderungszusicherung:  
30 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 27 Monate
- \* Wohnungsübergabe: 24. November 1994
- \* Vorlage der Endabrechnung bei der RA 14:  
10. April 1996

## **2.5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG DES BAUVORHABENS**

Die Förderung des Seniorenwohnhauses sollte ursprünglich im Rahmen des Wohnbauprogrammes 1992/93 (M 1000/II) erfolgen.

Für diese Förderungsart gelten zusätzlich zu den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 folgende Punkte:

- a) Die Mieter dürfen durch die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Anschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden; eine entsprechende Erklärung ist vorzulegen.
- b) Die Finanzierung der Baukosten erfolgt ausschließlich mit Landesdarlehen und mit Eigenmitteln der Bauvereinigung. Diese Eigenmittel dürfen eine Verzinsung lt. WGG und eine AfA von 2 % jährlich aufweisen. 10 Jahre nach Beginn der Mieteneinhebung kann der nicht abgeschriebene Teil der Eigenmittel (d. s. 80 %) durch ein Kapitalmarktdarlehen mit 20jähriger Laufzeit abgelöst werden. Den Eigenmitteln der Bauvereinigung sind sonstige Mittel gleichgestellt, sofern sie gleiche oder günstigere Konditionen aufweisen.  
Mit dem Förderungsansuchen ist eine Erklärung der Bauvereinigung oder des sonstigen Geldgebers über die Höhe und Konditionen dieser Eigenmittel vorzulegen.
- c) Die Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, daß sie in den Genuß einer Wohnbeihilfe kommen.

Gemäß Regierungssitzungsantrag wurde von diesem Förderungsmodell abgegangen und das Bauvorhaben als „Mietwohnungen mit erhöhtem Fixbetrag“ gefördert. Der erhöhte Fixbetrag ist zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungsbewerber noch mit einem 20%igen Zuschlag versehen worden.

In den weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung wurde im Punkt 18 ein weiterer maximaler Zuschlag von 5 % für ungewöhnliche Umstände bei tatsächlichem Nachweis und unter Ausschöpfung aller Nachlässe und dgl. in Aussicht gestellt. Desweiteren wurde ein Geschoßzuschlag von 4,58 % bewilligt.

Aus dem Hausakt der Rechtsabteilung 14 ist nicht ersichtlich, warum diese Änderung vorgenommen wurde. Für die nunmehr gewählte Förderungsform trifft nunmehr der Punkt „a“ zu.

Die Gesamtbaukosten wurden in der Förderungszusicherung mit S 53.232.000,-- festgelegt.

Die in der Endabrechnung (WBF 8) von der Stadtgemeinde angegebenen Gesamtbaukosten betragen S 54.316.645,58, d. h. daß die **in der Förderungszusicherung festgelegten Gesamtbaukosten um rund S 1,0 Mio überschritten wurden.**

Die Kostenaufgliederung lautet wie folgt:

BAUKOSTEN:

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung: S 53.232.000,--

b) Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung: S 54.316.645,58

<b>Aufgliederung der Endabrechnung</b>			
	A	B	C
Reine Baukosten	42,141.951, --	1,098.109,32	43,240.060,32
Kosten Ausstattung	5,447.325,96	40.640,38	5,487.966,37
Nebenkosten			883.647,23

Zwischensumme		1,138.749,70	49,611.673,92
Planung, Bauaufsicht und Sonderfachleute			2,019.837,21
Bauverwaltungskosten			1,523.341,88
Baukreditkosten			1,161.782,57
Skonti			-228.798,38
<b>GESAMTBAUKOSTEN (inklusive Skonti)</b>			<b>54,087.847,20</b>

Legende: A = Nettobeträge, B = Kostenerhöhungen; C = A+B

Grundsätzlich ist zur Endabrechnung zu bemerken, daß in den der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Gesamtbaukosten alle für das Bauvorhaben angefallenen Leistungen bzw. Rechnungen - **auch nicht förderbare** - enthalten sind.

**Als nicht förderbar werden folgende Leistungen angesehen:**

	<u>Nettobeträge</u>
* Rechnung Ziv.-Ing. für Bauwesen Dipl.-Ing. Hans Strutz vom 4.2.1992 betreffend die Grundstücksbeurteilung	S 9.200,--
* Rechnung Ingenieurkonsulent Dipl.-Ing. Helmuth Sommer vom 11.9.1995 betreffend Vermessungsurkunde für grundbücher- liche Teilung des Grundstückes (inklusive Stempelmarken)	S 16.980,--
* Rechnung Ingenieurkonsulent Dipl.-Ing. Helmuth Sommer vom 20.6.1994 betreffend Geländeaufnahme für Garagenobjekt	S 6.031,50
* Kommissionsgebühren (Stempelmarken)	S 4.495,--
* Rechnung Fa. STRABAG vom 12.12.1994 betreffend Asphaltierungsarbeiten in der Roseggergasse	S 295.703,66

* Rechnungen Fa. Katz & Klumpp vom 30.11.1993 und 11.8.1994 betreffend Errichtung einer Pergola sowie Lieferung von Gartenbänken und Tischen	S 42.458,62
* Rechnung Fa. Heizbösch vom 22.12.1994 betreffend diverse Geräte für Hausreinigung	S 40.510,--
* Rechnung Stadtwerke Müzzzuschlag vom 22.4.1994 betreffend Stromkosten (Doppelverrechnung)	S 6.816,94
* Aufschließungsbeitrag Stadtgemeinde Müzzzuschlag vom 16.8.1994	S 317.900,--
* Rechnungen Fa. Wiesner Hager vom 7.10.1994 (2 Rechnungen) und 7.2.1995 (2 Rechnungen) betreffend die Lieferung von Möbel (Fauteuils, Tische und Stühle)	S 174.665,--
* Rechnung Fa. Manfred Schweiger vom 13.11.1994 betreffend Wand- und Briefkastenverbauungen	S 77.800,--
* Rechnung Fa. Schweiger vom 11.12.1992 und Fa. Platzer vom 22.10.1992 betreffend Bautafel	S 6.281,20
* Rechnung Fa. Eisenhof vom 17.10.1994 betreffend Fahnenmaste	S 15.984,--
* Rechnung Fa. BauMax vom 3.11.1994 betreffend Hydropflanzen	S 19.980,--
* Rechnung Fa. Eisen Jaklin vom 14.11.1994 betreffend Lieferung einer Schneefräse	S 40.158,--
* Rechnung Fa. Eisen Kleinhans vom 30.11.1994 betreffend Kleinwerkzeug	S 3.159,82
* Rechnung Fa. Heizbösch vom 9.12.1994 betreffend Handkehrgerät	S 20.940,--
* Rechnung Fa. Jaklin vom 23.12.1994 betreffend Spezialzylinder	S 1.765,--
* Rechnung Fa. Eisen Kleinhans vom 31.12.1994 betreffend Kleinmaterial	S 732,53
* Rechnung Fa. Eisen Kleinhans vom 31.12.1994 betreffend Schneeschieber und Besen	S 266,85

* Rechnung Fa. Franz Harich vom 30.11.1994		
betreffend Reinigungsgeräte	S	932,29
* Rechnung Fa. Eisen Kleinhans vom 30.9.1994		
betreffend Kleineisenwaren	S	131,04
* Rechnung Stadtwerke Mürzzuschlag vom 24.11.1994		
betreffend die Lieferung eines Waschautomaten	S	12.084,--
* Rechnung Stadtwerke Mürzzuschlag vom 10.1.1995		
betreffend Heizstrom	S	425,47
* Rechnung Fa. Grünbichler vom 21.11.1994 betreffend		
Holzfußboden für Balkone	S	24.044,--
	Summe:	<u>S 1,139.444,92</u>

**Von den Gesamtbaukosten ist ein Nettobetrag von S 1,139.444,92 nicht förderbar und daher in Abzug zu bringen.**

Die Endabrechnungsprüfung ergab desweiteren, daß zu den von der Rechtsabteilung 14 bewilligten 16 PKW Einstell- und 6 PKW Abstellplätze weitere 10 Einstellplätze auf den in unmittelbarer Nähe des Seniorenwohnhauses gelegenen Grundstücken 187/6 und 201/2, die nicht Gegenstand der Förderung waren, errichtet wurden.

Die Stadtgemeinde verabsäumte, eine vorherige Zustimmung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14, die laut Punkt 10 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung“ erforderlich ist, einzuholen.

Die diesbezüglichen Kosten in Höhe von S 1,270.436,97 (ohne UST) wurden desweiteren in der Endabrechnung nicht offen deklariert, sondern sind in den betroffenen Schlußrechnungen wie z. B. Baumeister, Gewichtsschlosser verdeckt enthalten.

Die Rechtsabteilung 14 möge daher prüfen, ob eine nachträgliche Förderung gewährt werden kann.

Der von der Rechtsabteilung 14 bereits im 1. technischen Gutachten geforderte getrennte Kostennachweis für die 16 Einstell- und 6 Abstellplätze war den Endabrechnungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Im WBF 4 wurden diese Herstellungskosten vom technischen Referenten der Rechtsabteilung 14 mit S 800.000,-- festgelegt. Die Berechnung basiert auf einem Erfahrungswert für Einzelgaragen (S 50.000,--/Box). Bei dieser Berechnung wurde jedoch auf die Kosten der 6 PKW Abstellplätze vergessen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich aber um Garagen in einem Erdgeschoß. Eine diesbezügliche Anfrage bei der Rechtsabteilung 14 wurde dahingehend beantwortet, daß die nicht wohnbeihilfenfähigen Nettoherstellungskosten - wie im WBF 4 festgelegt - bei der Wohnbeihilfenberechnung in Abzug gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wäre zu überlegen, ob nicht bei Garagen in Erdgeschoßen höhere Herstellungskosten als für Einzelgaragen in Rechnung gestellt werden sollen.

Im Falle einer Förderung der zusätzlich errichteten 10 Einstellplätze ist dieser Betrag dementsprechend zu erhöhen.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist festzustellen, daß es die Stadtgemeinde Mürzzuschlag verabsäumt hat, der seit 1.9.1981 geltenden Bestimmung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, nachzukommen. Das gesamte Bauvorhaben wurde über das Konto der Stadtgemeinde Mürzzuschlag abgerechnet.

Im Zuge der Prüfung hat daher der Landesrechnungshof mit Unterstützung der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Mürzzuschlag ein gesondertes Bankkonto, aufbauend auf die tatsächlichen Verhältnisse, nachempfunden (Beilage 1).

Aus dieser Aufstellung kann ersehen werden, daß die tatsächlichen Baukreditkosten nunmehr nur S 31.901,56 betragen. In der Endabrechnung (WBF 8) wurden diese hingegen mit S 1,161.792,57 in Rechnung gestellt.

Im Förderungsansuchen WBF 5 hat die Stadtgemeinde unter Punkt E „Finanzierungskosten und Sicherheitsreserve“ keine Kosten eingesetzt und zusätzlich vermerkt, daß diese von der Stadtgemeinde getragen werden.



Diese Verzichtserklärung wurde in den weiteren Bedingungen und Erläuterungen der Förderungszusicherung nicht gesondert vermerkt, obwohl dies nach Ansicht des Landesrechnungshofes zweckmäßig gewesen wäre.

Von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag wurde in weiterer Folge eine zweite Aufstellung (Beilage 2) über eine fiktive Abwicklung des Bauverrechnungskontos erstellt, wobei davon ausgegangen wird, daß das Darlehen der Sparkasse Mürzzuschlag erst bei Projektende zugezählt wird.

Aus dieser Aufstellung würden sich Baukreditzinsen in Höhe von S 2.224.329,12 ergeben. Dazu wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß es sich bei dieser Aufstellung wirklich um eine fiktive Abwicklung handelt, da sie nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Das Sparkassendarlehen wurde effektiv in Teilbeträgen, beginnend mit 12.10.1992 zugezählt und muß in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen werden, daß, da die Abwicklung über das Konto der Stadtgemeinde erfolgte, sich die Liquidität der Gemeinde dadurch entsprechend verbessert hat.

Nach Meinung des Landesrechnungshof sollte dies aber keinesfalls auf Kosten der Mieter erfolgen und wären daher die Baukreditkosten mit einem maximalen Betrag in Höhe von S 31.901,56 aufgrund der Verzichtserklärung nicht anzuerkennen.

Der Vollständigkeit halber wird ausgeführt, daß die Stadtgemeinde Mürzzuschlag eine Förderung aus Förderungsmitteln des Landes Steiermark für soziale Wohlfahrt zur Errichtung bzw. Ausstattung des Seniorenwohnhauses in Höhe von S 4,0 Mio. als Beitrag an Gemeinden für die Altenbetreuung erhalten hat.

In dem von der Steiermärkischen Landesregierung und vom Steiermärkischen Landtag im November 1988 beschlossenen Sozialplan ist festgelegt, daß keine großen Pflegeeinrichtungen, sondern nur mehr kleine, dezentrale und gemeindenahe Pflegestationen in Verbindung mit Seniorenwohnhäusern errichtet werden sollen.

In diesem Zusammenhang muß festgestellt werden, daß das Seniorenwohnhaus keine Pflegestationen, sondern lediglich einige Kommunikationsräumlichkeiten und eine Hausmeisterwohnung aufweist.

Die Überprüfung der Förderung durch die Rechtsabteilung 9 ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Unter Berücksichtigung aller Abzüge (nicht förderbare Leistungen, Kosten der 10 zusätzlichen Garagen, Baukreditkosten und Bauverwaltungskosten) ergeben sich nunmehr Gesamtbaukosten in Höhe von S 48,298.315,09. Bei Anerkennung der 10 nachträglich errichteten Garagen liegen die Gesamtbaukosten bei S 49,568.752,06.

## 2.6. PLANUNG

### 2.6.1. Allgemeines

Das von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag als Bauträger errichtete Seniorenwohnhaus wurde von der Stadtbaudirektion Mürzzuschlag geplant.

Namentlich als Planer der Stadtbaudirektion ist in den Prüfunterlagen der damalige (und nunmehr ehemalige) Leiter des Stadtbauamtes, Stadtbaudirektor Mag. arch. Karl Rudischer, dessen Sohn - nachfolgend auf den Vater - diese Funktion derzeit ausübt, ausgewiesen.

Die Planungstätigkeit von Architekt Rudischer wurde hiebei nebenamtlich (außerhalb der Dienstzeit) ausgeübt. Dies war zumindest die - einsichtigerweise vom Landesrechnungshof retrospektiv nicht überprüfbare - einzuhaltende Vorgabe der Stadtgemeinde.

Vertragsrechtliche Grundlage für die Planungstätigkeit war eine zwischen der Stadtgemeinde und Architekt Rudischer am 9.9.1966 getroffene Vereinbarung betreffend „Leistung und Honorierung der nebenamtlich zu planenden gemeindeeigenen Bauobjekte“.

Inwieweit diese nebenamtliche Regelung dem Ziviltechniker-gesetz entspricht, nach dem Planungstätigkeiten von Kammermitgliedern nur mit aufrechter Befugnis zulässig sind und eine aufrechte Befugnis bei Dienstnehmerverhältnissen (ruhende Befugnis) nicht gegeben ist, wird vom Landesrechnungshof nicht als Gegenstand dieser Prüfung erachtet.

Vollständigkeitshalber ist hiebei zu vermerken, daß amtliche Planungstätigkeiten von (beamteten Kammermitgliedern) nicht den Vorgaben des Ziviltechniker-gesetzes unterliegen.

Unabhängig von der Frage nach der Befugnis war - vorweg vermerkt und nachstehend gezeigt - die beim gegenständlichen Prüfobjekt geleistete Planungstätigkeit anerkanntswert gut.

## 2.6.2. Entwurf

Aufgabenstellung war die Planung eines Seniorenwohnhauses auf einem - durch die Zusammenlegung von 4 Parzellen geschaffenen - schmalen, langgestreckten und in Längsrichtung annähernd NO-SW orientierten Grundstück.

### \* Bebauung

Aufgrund der Grundstücksproportion und der zudem gegebenen Hanglage (Fallinie ungefähr rechtwinkelig zur Grundstückslängsseite) sowie der Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten war die Art der Bebauung (geschlossen) mit einem langgestreckten und wenig tiefen Baukörper zwangsläufig vorgegeben.

Daher ist unter den gegebenen Umständen das im gegenständlichen Fall vorgesehene Bebauungskonzept weder zu kritisieren noch hervorzuheben.

### \* Baukörpergestaltung/städtebaulicher Aspekt

Hervorzuheben ist jedoch die - unter nicht einfachen Voraussetzungen - erzielte, formal gelungene Gliederung des massigen Baukörpers.

Das Prüfobjekt weist eine Maximallänge von rund 95 (!) m und eine Regeltiefe von 10,50 m bzw. in den 2 Bereichen der jeweils straßen- und hangseitig halbkreisförmig gegenüber den Gebäudehauptfluchten vorspringenden Stiegenhausköpfe - eine Tiefe von rund 19 m sowie - außer dem Erdgeschoß - 3 bis 5 mit Flachdächern versehene Obergeschoße auf.

Die allein dem formalen Können des Planers zuzuschreibende gut differenzierte Baukörpergliederung (optische Minderung der großen Länge u. a. durch vorspringende Stiegenhäuser; gekonnte vertikale Staffelung durch unterschiedliche Anzahl von Obergeschoßen), ohne Inanspruchnahme von technisch und monetär aufwendigen formalen Hilfsmitteln, ist anzuerkennen.

Die o. a. Baukörpergestaltung erfolgte zudem sowohl unter Berücksichtigung des naturräumlichen Umfeldes als auch unter Anpassung an die im Nahbereich vorhandenen 4 bis 7-geschoßigen Wohnbauten.

Obwohl diese Bestandsbauten mehrheitlich nicht als nachahmenswert zu sehen sind, wurde durch die formale Gestaltung des Prüfobjektes - und zwar mittels unauffällig guter Anpassung und nicht plumper Angleichung - eine geglückte Synthese zwischen dem Gebäudealtbestand und dem neuerrichteten Seniorenwohnhaus geschaffen und derart eine städtebauliche Aufwertung dieses Stadtrandteiles erreicht.

\* **Funktion**

Das Prüfobjekt weist kein deklariertes Kellergeschoß auf. Die bereits erwähnte Hanglage des Grundstückes brachte an der nordwestlichen Gebäudelängsfront eine annähernd straßenniveaugleiche Erschließung der im Erdgeschoß (EG) situierten Räume (8 PKW-Doppelgaragen, Hauswerkstatt, Geräte-, Heiz-, Müll-, Wasch-, Bügelraum, Büro Hausmeister u. dgl.) bzw. der beiden halbkreisförmigen über die Gebäudehauptfluchtlinien ragenden Stiegenhäuser mit sich.

Über diese Stiegenhäuser wird - jeweils via Zwischentreppen und Aufenthaltsräume sowie über (gleich wie die Stiegenhäuser) die südöstliche Gebäudelängsfront halbkreisförmig überragende, gedeckte Vorplätze - der hangseitige Grundstücksteil erschlossen. Die vorerwähnten Stiegenhäuser sind als zweiarmige geradeläufige Anlagen derart konzipiert, daß in der jeweiligen Stiegen spindle eine stufenlos erreichbare Liftanlage eingeplant werden konnte.

Die Größe der Liftanlagen wurde sinnvollerweise (Seniorenwohnhaus) rollstuhl- und bettentransportgerecht vorgesehen.

Als Folge der Hanglage sind die hangseitig gelegenen Räume des Erdgeschosses (Schutzräume, Installationsgänge) Kellerräume. Die (unnotwendige) natürliche Belichtung von 2 der 3 Installationsgänge erfolgt hierbei über 8 Lichtschächte

mit insgesamt 16 (!) Fenstern; die Gesamtfläche der o. a. Gänge beträgt rund 140 m<sup>2</sup>, die Breite zwischen 1,50 m und 2 m.

Obwohl Installationsgänge hinsichtlich Kontrolle und Manipulation grundsätzlich vorteilhaft sind, erscheint der im gegenständlichen Fall betriebene Aufwand für den Bereich „Wohnbau“ (relativ einfache Haustechnik) sowohl aus raumökonomischer als auch aus belichtungstechnischer Sicht überhalten.

Als raumökonomisch großzügig sind im EG auch die jeweils über 4 Türen erschließbaren Windfangbereiche der beiden Stiegenhäuser zu sehen; im Gegensatz zu den Installationsgängen sind für den Landesrechnungshof hierfür jedoch - außer formalen - auch andere gute Gründe (betreffend darüberliegende Obergeschoßnutzung) erkennbar (u. a. Schaffung von Kommunikationszentren für die Bewohner der diversen Stockwerke).

Der zwischen den beiden Stiegenhausköpfen geplante, gebäudelängsseitig orientierte und von beiden Stiegenhauswindfängen aus hausintern erschließbare Flur (Länge rund 25 m, Breite 1,30 m - 1,50 m; F = rund 32 m<sup>2</sup>) weist vier ins Freie führende Türen auf. Diese 4 Eingangsbereiche, von denen nunmehr 2 durch vorgelagerte Bänke verstellt sind, wurden zudem durch nischenartige Mauervorsprünge betont.

Obwohl nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes der Hauptgrund für die unverhältnismäßig hohe Anzahl der außenseitigen Flurtüren formale Aspekte waren, können - aufgrund der Situierung der Türen - mögliche funktionelle Überlegungen des Planers hierfür nicht übersehen werden.

So wurde dadurch (nicht unaufwendig) die Möglichkeit geschaffen, sperrige Güter geradlinig und niveaufrei vom Freien über den Flur direkt in die hinter dem Flur gelegenen Räume (u. a. Heizraum, Müllräume, Lagerraum für „Essen auf Rädern“) einzubringen.

Als gut durchdacht ist auch die Garagenplanung zu sehen. Die 8 Doppelgaragen wurden gegenüber der straßenseitigen Gebäudehauptfluchtlinie bzw. den Obergeschoßen rückversetzt. Derart ergab sich - durch die hiemit vorspringenden Obergeschoße - eine Art Überdachung, wodurch eine gut

witterungsgeschützte Erschließung Haus - Garage bzw. Garage - Haus ermöglicht ist.

Der Erdgeschoßgrundriß wurde insgesamt - wenngleich betreffend Flächen teilweise eher großzügig als minimalisiert angelegt - wohlüberlegt und funktionell geplant.

Das zu prüfende Seniorenwohnhaus weist - abgesehen von der 3-Zimmer Hausbesorgerwohnung - auf 3 bis 5 Geschoße verteilt, ausschließlich 1- und 2-Zimmerwohnungen (Flächen rund 38 m<sup>2</sup> bzw. 42 m<sup>2</sup>) jeweils (nur) mit Kochnischen auf.

Die Aufenthaltsräume sämtlicher Wohnungen sind annähernd SO-orientiert; allen 2-Zimmerwohnungen sind Loggien zugeordnet.

Die Grundrisse der um eine Symmetrieachse (Mitte zwischen den beiden Stiegehäusern) gespiegelten Wohngeschoße wurden aner kennenswert kompakt und funktionell konzipiert.

Sowohl funktionell als auch formal gut gelöst wurde überdies die Kaschierung der - aufgrund der Gebäudeausmaße naturgemäß gegebenen - langen Flure, über welche (laubengangähnlich) die einzelnen Wohnungen erschlossen werden.

Die Längen dieser jeweils rund 25 m langen Flure wurden durch die Einplanung von je 4 Nischen, die nicht nur der Fassadengliederung dienen, sondern sich auch als „öffentliche Kleinkommunikationsbereiche“ anbieten, (optisch) nicht unwesentlich verringert.

Durch unterschiedliche Farbgebung der Fußbodenbeläge wurde planerseite eine weitere Maßnahme in diese (anzustrebende) Richtung hin getroffen.

#### \* Konstruktion

Das Prüfobjekt wurde grundsätzlich als Mauermassenbau in Schottenbauweise und unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche Deckenspannweiten geplant.

Die Wahl dieser Bauweise war für die konkrete Zielsetzung insoferne angebracht bzw. nahezu erforderlich, da die größenordnungsmäßig

vorgegebenen Nutzflächen der diversen Wohneinheiten innerhalb der wirtschaftliche Abstände aufweisenden Schotten (tragende Wände) einplanbar und die Grundrisse zwischen den Schotten in weiterer Folge - abgesehen von Installationsfixpunkten - flexibel und damit individuell gestaltbar waren.

Die baukonstruktive Ökonomie der Planung ist hervorzuheben.

### **2.6.3. Einreichplanung**

Die im Maßstab 1:100 erstellte, teilweise sparsam kotierte Einreichplanung erfolgte - abgesehen von zwei in weiterer Folge angeführten Detailbereichen - bauordnungskonform und deklariert mit der die Pläne ausreichend genau ergänzenden Baubeschreibung alle wesentlichen für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten einschlägigen Vorgaben.

Die planliche Darstellung der Kanalisation wurde - ohne Längen- und Höhenangaben - übertrieben stilisiert und nur im Grundriß vorgenommen; auf die erforderliche Schnittdarstellung wurde gänzlich „verzichtet“.

Im Erdgeschoß-Grundrißplan wurden sämtliche Kanalschächte mit 60 cm/60 cm ausgewiesen. Diese Größe ist für einige Schächte mit Sicherheit unrichtig und zwar zu gering. Dies deswegen, weil die Schachtgröße von der Schachttiefe und diese vom Gefälle und der Höhenlage der Grundleitung (frostsicher) abhängig ist.

Im gegenständlichen Fall wurde das Gefälle mit 2 % ausgewiesen. Die Entfernung zwischen dem ersten und fünften Schacht beträgt beispielsweise rund 60 m; das ergibt ein Gefälle von 1,20 m. Diese Gefällshöhe plus der Höhe der frostfreien Tiefe ergibt eine Schachttiefe, die eine Schachtgröße von zumindest 60 cm/100 cm erforderlich macht.

Zudem ist der mit Ø 200 mm deklarierte Querschnitt der Grundleitung - zumindest zwischen dem ersten und zweiten Schacht - überdimensioniert. Abgesehen von



unnötigen Mehrkosten bringen überdimensionierte Grundleitungen bezüglich Transport von Abwässern Nachteile (u. a. zu große benetzte Rohinnenflächen) mit sich.

Laut Baubeschreibung weist das Seniorenwohnhaus fünfzig 2-Zimmerwohnungen und sechzehn 1-Zimmerwohnungen auf.

Gemäß den „Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten“ sind bei Wohnhäusern pro 1-Zimmerwohnung 2 und pro 2-Zimmerwohnung 3 Schutzraumplätze vorzusehen.

Demnach wären bei der gegenständlichen Wohnanlage insgesamt  $16 \times 2 + 50 \times 3 = 182$  Schutzraumplätze erforderlich.

Die vorliegende Einreichplanung sah 2 Schutzräume mit jeweils  $58,67 \text{ m}^2$  vor; die Gesamtfläche der Schutzräume ( $117,34 \text{ m}^2$ ) entsprach hiebei annähernd dem Bedarf für die o. a. 182 Plätze ( $0,6 \text{ m}^2/\text{Platz}$ ;  $1 \text{ m}^2$  für WC und Waschgelegenheit/25 Plätze; Fläche für Schutzraumbelüfter + Bedienung  $1,5 \text{ m}^2/\text{Schutzraum}$ ).

Trotz richtlinienkonformer Ermittlung der Schutzraumgesamtfläche war die Planung der Schutzraumanlage richtlinienwidrig. Dies deswegen, weil - gemäß den zitierten Richtlinien - pro Schutzraum maximal 50 Personen zulässig sind; im gegenständlichen Fall wären somit 4 Schutzräume erforderlich gewesen.

Überdies entsprach die in der Einreichplanung ausgewiesene Schutzraumeingangslösung [kein Vorraum bzw. fehlende Prallwand (Richtlinien Punkt 6.3.)] nicht den einschlägigen Vorgaben.

Daß die vom Landesrechnungshof festgestellten und kritisierten Sachverhalte von der Baubehörde nicht erkannt bzw. beanstandet wurden, ist möglicherweise daraufhin zurückzuführen, daß:

- \* die Stadtgemeinde Mürzzuschlag Bauwerber und Grundeigentümer  
und
- \* die Stadtbaudirektion Mürzzuschlag Planverfasser war (im Detail siehe Punkt 2.6.1.).

Betreffend Anzahl der erforderlichen Schutzraumplätze wird noch vermerkt, daß die einschlägigen Richtlinien nur allgemein auf Wohnhäuser Bezug nehmen.

Spezielle Wohnhäuser, wie z. B. ein Seniorenwohnhaus, werden darin nicht gesondert behandelt, obwohl hiebei aus verständlichen Gründen (keine Kinder) - bei gleicher Gesamtzimmerzahl - ein geringerer Bedarf an Plätzen als bei einem „normalen“ Wohnhaus gegeben ist.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes und angesichts der Tatsache, daß die Errichtung von Schutzräumen im Vergleich zu normalen Kellerräumen nicht billig ist, erscheint die gegenständliche Schutzraumplanung, obwohl nicht richtlinienkonform, durchdacht und der Zielsetzung des Grundschutzes entsprechend.

Abschließend hiezu ist noch darauf hinzuweisen, daß nunmehr, nach dem derzeit gültigen Steiermärkischen Baugesetz 1995, keine Verpflichtung zur Errichtung von Schutzraumbauten besteht.

Trotz der vom Landesrechnungshof aufgezeigten (eher geringfügigen) Kritikpunkte betreffend Kanalisation und Schutzräume ist die Einreichplanung insgesamt als fachkundig erstellt und gut zu sehen.

#### **2.6.4. Ausführungsplanung**

Die Ausführungsplanung (Polier- und Detailplanung) wurde derart umfassend erstellt, daß das Gesamtwerk ohne - wie vielfach noch betrieben - unerwünschte „ad hoc vor Ort-Planungen“ errichtbar war.

Bis auf geringe Abweichungen entsprach die Ausführungsplanung der Einreichplanung.

Die o. a. planlichen Abweichungen betrafen im wesentlichen:

- \* die Einplanung einer 3-Zimmer-Hausmeisterwohnung,
- \* die Kanalisation, bei der u. a. nunmehr richtige Schachtgrößen eingeplant wurden,
- \* die Verbesserung der Eingangssituation in die Schutzräume
- \* und (geringfügige) Wohnungsgrundrißüberarbeitungen.

Aus den diversen Detailplänen - jene für die Schlosserarbeiten wurden offensichtlich vom beauftragten Schlosser erstellt - ist nicht nur gediegenes hochbautechnisches Können feststellbar. Vielmehr ist auch anerkennenswert, daß die Planung nicht nur unter dem Gesichtspunkt formaler Wunschvorstellungsverwirklichungen vorgenommen wurde, sondern auch unter angebrachter Bedachtnahme auf die damit verbundenen Kosten.

Die Ausführungsplanung ist ohne jedwede Einschränkung als professionell und beispielhaft gut zu werten.

**Zusammenfassend ist die vorliegende, solide Planung als gekonnt und gut zu sehen. Hierbei wurden - unter gleichzeitiger Berücksichtigung der nicht zu vernachlässigenden Kostenseite - die Kriterien Form, Funktion und Konstruktion in anerkennenswerter Weise vereint.**

## **2.7. HONORARE (ohne Haustechnik)**

### **A) Büroleistung**

Wie bereits unter Punkt 2.6.1. angeführt, war der damalige Stadtbaudirektor Mag. arch. Rudischer von der Stadtgemeinde mit der Planung des Seniorenwohnhauses betraut worden. Die Auftragserteilung für diese vom Auftraggeber nebenamtlich ausbedungene Planungstätigkeit erfolgte mit Schreiben von 18.7.1990.

Vertragsrechtliche Grundlage hierfür war eine im Jahre 1966 getroffene und 1973 betreffend Umsatz- bzw. Mehrwertsteuerverrechnung erweiterte schriftliche Vereinbarung bezüglich „Leistung und Honorierung der nebenamtlich zu planenden gemeindeeigenen Bauobjekte.“

Darin wurden u. a. die vom Auftragnehmer zu erbringenden einschlägigen Tätigkeiten „in Anlehnung an die verbindlichen Leistungen eines freischaffenden Ziviltechnikers“ und das hierfür von diesem zu lukrierende Honorar (exkl. USt) mit 2 % der Gesamtbausumme festgelegt; der im sozialen Wohnbau nicht gebräuchliche Begriff „Gesamtbausumme“ wurde hierbei nicht definiert.

Eine Bestimmung für den nächstähnlichen Begriff, nämlich „Gesamtbaukosten“, ist unter § 6 des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes 1989 vorzufinden.

Da gemäß dieser Definition die Gesamtbaukosten, je nachdem ob Eigentums- oder Mietwohnungen, die Umsatzsteuer in- oder exkludieren und damit unterschiedliche Gesamtbaukosten bei gleichen Leistungen anfallen würden, können diese Kosten schwerlich als Bemessungsgrundlage für Honorarermittlungen herangezogen werden.

Dies denknotwendigerweise deswegen, weil die Honorarhöhe einer Planung nicht von einer Zufälligkeit (Eigentums- oder Mietwohnungen) abhängen sollte.

Wie im gegenständlichen Fall aus der Honorarermittlung hervorgeht, wurde der Begriff „Gesamtbausumme“ (=Honorarbemessungsgrundlage) wie nachstehend angeführt „definiert“:

„Gesamtherstellungskosten laut Rechnungsabschlüsse“

<u>„Gesamtherstellungskosten laut Rechnungsabschlüsse“</u>	
(= Gesamtbaukosten exkl. UST)	S 54,201.296,38
<u>minus</u> darin enthaltener Honorare	(Σ S 1,899.892,--)
<u>Planung</u> (a conto Zahlungen)	S 1,200.000,--
<u>Statik</u>	S 510.000,--
<u>Heizung und Sanitär</u>	S 189.892,--
	Σ S 52,301.404,38

Dieser Betrag wurde vom Rechnungsleger als „Herstellungskosten ohne Honorare“ ausgewiesen. Festgestellt wird, daß hierbei das Honorar für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen (S 32.500,--) sowie die Honorare für die Vermessungsarbeiten (Σ S 32.211,50) nicht in Abzug gebracht wurden.

Zudem sind in dem o. a. und im gegenständlichen Fall für die Honorarermittlung maßgebenden Betrag u. a. auch die Bauverwaltungs- und Baukreditkosten (S 1,523.341,88 bzw. S 1,161.792,57) enthalten.

Daß derartige Kosten, die für die Bemessungsgrundlagenermittlung von Planungsarbeiten gleichermaßen irrelevant sind wie eigene oder fremde Planungskosten (diese wurden mehrheitlich als Abzugsposten berücksichtigt), als generelle Hochbau-Honorarbemessungsgrundlage herangezogen wurden, ist zumindest wenig logisch.

Dies deswegen, weil derartige Kosten als variable mehr oder minder zufallsbedingte Größen zu sehen sind [die Höhe der Kreditkosten ist u. a. von der überregionalen wirtschaftlichen Gesamtlage, die Höhe der Verwaltungskosten von der subjektiven Interpretation des Begriffes „gemeinnützig“ (im Idealfall 0 % Bauverwaltungs-kosten) abhängig].

Aufgrund dieser Sachverhaltsdarstellung ist nachvollziehbar, daß die Ermittlung der „Herstellungskosten ohne Honorare“ mehrfach unschlüssig war.

Zwecks Honorarermittlung wurden die o. a. (Netto)Herstellungskosten in weiterer Folge mit 2,4 % vervielfacht. Dies bedeutet, daß diesen Kosten (u. a. Baukredit,

Bauverwaltung) noch 20 % Umsatzsteuer zugerechnet wurden.  
[(Herstellungskosten + 20 % UST) · 2 % Planungshonorar = Herstellungskosten · 2,4 %].

Aufgrund dieser Abrechnungsmodalität ergab sich ein Planungshonorar von  
(S 52,301.404,38 + 20 % UST) · 2 % = S 1,255.233,71 exkl. UST.

Obwohl dieses verrechnete Honorar weit unter einem - vergleichsweise - nach der Gebührenordnung für Architekten (GOA) ermittelten liegt und auch eine anerkennenswert gute Planungsleistung vorliegt, sind von dem o. a. Betrag - selbst bei Zuerkennung der Umsatzsteuer als Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage - Abstriche vorzunehmen.

Bei der Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlage wurden, wie bereits angeführt, vom Rechnungsleger diverse Honorare nicht eingerechnet und damit ein Schritt in Richtung Definition des im Planungsauftrag nicht definierten Begriffes „Gesamtbausumme“ gesetzt.

Konsequenter- und logischerweise sind daher auch andere bei der Bemessungsgrundlagenermittlung nicht zu berücksichtigende Beträge (Baukredit, Bauverwaltung u. ä.) abzuziehen (im Detail siehe Prüfpunkt 2.5.).

Derart ergibt sich - ausgehend von der bei der Rechtsabteilung 14 eingereichten Endabrechnung und unter Berücksichtigung diverser vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturen - eine Honorarbemessungsgrundlage von S 48,436.760,30 exkl. UST. Dieser Betrag inkludiert bereits die Kosten (S 1,270.436,97) von 10 nachträglich und ohne Zustimmung der Aufsichtsbehörde errichteten Garagenplätzen.

Da laut Angabe der Stadtgemeinde die Umsatzsteuer „schon immer“ der Honorarbemessungsgrundlage zugerechnet wurde (dies bedeutet indirekt eine Erhöhung des Planungshonorars von 2 % auf 2,4 %), wird vom Landesrechnungshof - trotz fehlenden Verständnisses hiefür - dieser Modalität der Honorarermittlung gefolgt.

Das anzuerkennende Honorar beträgt somit (S 48,436.760,30 + 20 %) · 2 % = S 1,162.482,25 exkl. UST; verrechnet wurden S 1,255.233,71 exkl. UST.

Die aus der Differenz der beiden Beträge zu ermittelnde Rechnungskorrektur beträgt somit minus S 92.751,46 exkl. UST. (Sollten die Kosten für die Errichtung der o. a. 10 Garagenplätze von der Aufsichtsbehörde nachträglich nicht anerkannt werden, beträgt die vorzunehmende Rechnungskorrektur minus S 123.241,95 exkl. UST.)

Vollständigkeitshalber wird noch vermerkt, daß die Honorarermittlung gemäß GOA und unter Einrechnung von 3 % Nebenkosten ein Planungshonorar von rund S 3.000.000,-- exkl. UST ergeben hätte.

Durch die von der Stadtgemeinde vorgenommene Planungsbeauftragung von Mag. arch. Rudischer wurden somit rund S 1.800.000,-- exkl. UST an Planungsgebühr eingespart.

Unabhängig davon wird nahegelegt, künftighin eindeutige Verträge zu erstellen. Hierbei erschiene dem Landesrechnungshof die Verwendung definierter Begriffe unabdingbar und die Heranziehung von Nettoherstellungskosten (siehe GOA) als Honorarbemessungsgrundlage empfehlenswert.

## **B) Örtliche Bauaufsicht**

Die örtliche Bauaufsicht wurde von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag wahrgenommen; für diese Tätigkeit wurde kein Honorar beansprucht.

## **C) Statik (Dipl.-Ing. R. Rath)**

Die Ermittlung des Honorars für die statische-konstruktive Bearbeitung erfolgte vertragsgemäß laut GOB-S.

Aufgrund einer Nachlaßgewährung belief sich das verrechnete Honorar auf S 510.000,-- exkl. UST und war damit um rund 13 % geringer als das zulässigerweise maximal verrechenbare.

**D) Bauphysik** (Ing. Brodacz)

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden (vertragskonform) S 32.500,-- exkl. UST verrechnet.

Da für die Büroleistung (Punkt A) trotz 100 % Leistung nicht 100 % der GOA-Gebühr in Rechnung gestellt wurden, erscheint dem Landesrechnungshof die gesonderte Verrechnung der o. a. Leistung gerechtfertigt.

**E) Bauverwaltung** (Stadtgemeinde Mürzzuschlag)

Vorweg wird vermerkt, daß in den einschlägigen Gesetzen bzw. Verordnungen betreffend Wohnbau für Gemeinden als Bauträger keine Regelungen betreffend Bauverwaltungskostenverrechnungen erkennbar sind.

Dem Landesrechnungshof erscheint daher eine Anlehnung an die für gemeinnützige Wohnbauträger geltenden Verrechnungsregelungen grundsätzlich vertretbar.

Im gegenständlichen Fall wurden von der Stadtgemeinde in der, der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnung (Gesamtbaukosten-Zusammenstellung, Seite 5), Bauverwaltungskosten in der Höhe von S 1.523.341,88 (Berechnungsbasis hierfür: 3 % von S 50.778.062,50) angeführt.

Dieser Betrag für Bauverwaltung wurde in der Zeile G (Bauverwaltungskosten: 3 % der reinen Baukosten, Kosten für Ausstattung, Nebenkosten) ausgewiesen; die Berechnungsgrundlage hierfür (Summe A, B, C + E) wurde im o. a. Endabrechnungsf formular mit S 49.611.673,92 deklariert.

Festgestellt wird, daß 3 % der o. a. Berechnungsgrundlage S 1.488.350,22 und - nicht wie (aufgrund einer überhöhten Bemessungsgrundlage) verrechnet - S 1.523.341,88 (Differenz S 34.991,66) betragen.

Unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Rechnungskorrekturen (siehe Prüfpunkt 2.5.) ergibt sich ein - gegenüber der vom Bauträger im Endabrechnungsf formular ausgewiesenen Bemessungsgrundlage - verringerter Betrag [a) S 48.436.760,30 bzw. - bei Nichtanerkennung der Kosten



für die 10 nachträglich und ohne Zustimmung der Rechtsabteilung 14 errichteten 10 Garagenplätze - b) S 47,166.323,33)].

Die daraus errechneten Bauverwaltungskosten betragen:

- a) S 1,453.102,81
- b) S 1,414.989,70

Dies ergibt gegenüber den beanspruchten Kosten eine Differenz von:

- a) minus S 70.239,07
- b) minus S 108.352,18

Vom rechentechnischen Gesichtspunkt allein aus gesehen, wäre somit eine entsprechende, o. a. Korrektur vorzunehmen.

Unabhängig davon, werden von der Rechtsabteilung 14 bei Eigenleistungen von Gemeinden im sozialen Wohnbau (z. B. Planung, Bauaufsicht, Bauverwaltung) diesbezügliche Kostenverrechnungen grundsätzlich nicht anerkannt, da nach dem Verständnis der o. a. Abteilung derartige Gemeindeleistungen - unter Bedachtnahme auf das Förderungsziel - den Förderungswerbern direkt zum Vorteil gereichen sollten.

Dieser Auslegung der o. a. Abteilung kann vom Landesrechnungshof - mangels eindeutig einschlägiger Vorgaben - gefolgt werden; dies auch unter Bedachtnahme darauf, daß die von Gemeinden für Eigenleistungen lukrierten Gelder letztendlich allen Gemeindebürgern und somit auch wenigen (Wohnungswerber - allerdings im verringerten, aliquoten Ausmaß) zugute kommen.

Unter den gegebenen Umständen erscheint dem Landesrechnungshof daher die Nichtanerkennung der Bauverwaltungskosten (Rechnungskorrektur minus S 1,523.341,88) eher gerechtfertigt als die Zuerkennung derselben; die Entscheidung darüber liegt jedoch im Ermessensbereich der Rechtsabteilung 14.

Hiebei ist allerdings zu bedenken, daß die absolute monetäre Nichthonorierung von Gemeindegemeindeleistungen zwangsläufig eher nicht motivationsfördernd ist.

Die Schaffung eindeutiger diesbezüglicher Vorgaben erschiene dem Landesrechnungshof jedenfalls erforderlich.

## **2.8. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN**

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden im § 1 Vergabe von Leistungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 vom 9. Oktober 1989, LGBl. 80/89 i.d.g.F., geregelt.

Eine Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges konnte nur bedingt vorgenommen werden, da die Angebote der nicht beauftragten Firmen unauffindbar waren.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest, daß gemäß den einschlägigen Bestimmungen im Handelsgesetzbuch (HGB) §§ 44 eine Aufbewahrungspflicht von sieben Jahren besteht.

In einem diesbezüglichen Rechtsgutachten wird unter anderem festgestellt, daß Angebote Dritter stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft betreffen und sie daher immer aufzubewahren sind, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr.

Die Aufbewahrungsfrist beginnt nach Ansicht des Landesrechnungshofes und der Rechtsabteilung 14 für die Unterlagen der nicht zum Zuge gekommenen Bieter ab Ende des Kalenderjahres der Vergabe und für alle sonstigen Unterlagen ab Ende des Kalenderjahres, in welchem die Endabrechnung durch die Rechtsabteilung 14 genehmigt worden ist.

Die Vergaben erfolgten größtenteils im Jahre 1992. Demgemäß läuft die siebenjährige Aufbewahrungsfrist für die nicht beauftragten Bieter Ende 1999 ab.

Nach Auskunft der Stadtgemeinde sind die Unterlagen während der Umbauarbeiten des Stadtamtes bzw. bei der Entrümpelung der Archive verschwunden.

**Da dies kein Einzelfall ist, regt der Landesrechnungshof an, daß die siebenjährige Aufbewahrungspflicht ein fester Bestandteil der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung sein soll.**

\* **Art der Vergabe**

Der § 1 Abs. 4 legt fest, daß Leistungen öffentlich auszuschreiben sind, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze kann eine beschränkte Ausschreibung erfolgen, wobei bei einem Gesamtwert der Leistung von über S 1,0 Mio. ohne Umsatzsteuer mindestens 5 Bieter, bei einem diesen Gesamtwert nicht übersteigenden Gesamtwert mindestens 3 Bieter zur Angebotslegung einzuladen sind.

Eine freihändige Vergabe ist nur dann zulässig, wenn der Gesamtwert der Leistung S 200.000,-- ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt.

Diese Vorgaben wurden mit Ausnahme folgender Ausschreibungen eingehalten:

- \* Die Wertgrenze bei der Ausschreibung für die Kunststoffenster und Elemente lag über der S 2,0 Mio. Grenze, sodaß anstelle der vorgenommen beschränkten Ausschreibung, bei der übrigens nur zwei Angebote einlangten, eine öffentliche hätte stattfinden müssen.
- \* Die beschränkte Ausschreibung der Lieferung und Montage von Personenaufzügen erfolgte aufgrund der Überschreitung der S 2,0 Mio. Wertgrenze nicht förderungskonform.
- \* Die Vergabe der Lieferung und Montage von Gangabschlußtüren (Wert rund S 450.000) erfolgte auf Basis von Kostenvoranschlägen und nicht gemäß einer beschränkten Ausschreibung.
- \* Die Lieferung der Garagentore (Wert rund S 460.000,--) wurde ebenfalls auf Basis von Offerten und nicht - wie erforderlich - nach einer beschränkten Ausschreibung vergeben.

Da die Vergaben der Gangabschlußtüren und der Garagentore ohne ein förmliches Verfahren erfolgte, liegt eine freihändige Vergabe vor, die nach den Förderungsbestimmungen unzulässig ist.

\* **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 bis auf eine Ausnahme zusammengehörige Leistungen ungeteilt ausgeschrieben und zugeschlagen wurden.

Die Ausnahme betrifft die Schlosserarbeiten. Diese wurden in folgende Ausschreibungen aufgeteilt:

Schlosserarbeiten (Fa. Brandstätter)	rd. S	1,2 Mio.
Alu Konstruktionselemente (Fa. Brandstätter)	rd. S	460.000,--
Gangabschlußtüren (Fa. Heidenbauer)	rd. S	450.000,--
Garagentore (Fa. Herbitschek)	rd. S	450.000,--
<u>Attika- u. Parapetverkleidungen (Fa. Schlögel)</u>	rd. S	580.000,--
Summe	rd. S	3,140.000,--

Aufgrund dieser Auftragssumme wäre eine öffentliche Ausschreibung erforderlich gewesen.

\* **Preisart**

Die Ausschreibungen erfolgten nach dem Preisangebotsverfahren und zwar zum überwiegenden Teil zu veränderlichen Preisen, die bei einer Baudauer von 30 Monaten unbedingt zu vertreten sind, da ansonsten ein unzumutbares Wagnis dem Vertragspartner aufgelegt worden wäre. Als ungewöhnlich ist der Umstand zu bezeichnen, daß der Ausschreibende verlangt hat, daß in sämtlichen Einheitspreisen die für das Jahr 1992 zu erwartenden Lohn- und Materialpreiserhöhungen (4 %) einzurechnen sind, d. h. daß die der Rechtsabteilung 14 im Rahmen der Zweiteinreichung vorgelegten Kosten -

soweit veränderliche Preise vereinbart waren - bereits die Kostenerhöhungen des Jahres 1992 enthalten haben.

Bei einigen Vergaben wurde zu „Fixpreisen“ vergeben. Ein derartiger Preis ist in der ÖNORM A 2050 nicht definiert, sondern es sind nur ein Festpreis, ein veränderlicher Preis bzw. ein Fixgeschäft normiert.

Es ist anzunehmen, daß unter dem „Fixpreis“ ein Festpreis zu verstehen ist.

Eine Gegenüberstellung der vom Ausschreibenden für das Jahr 1992 angenommenen Kostenerhöhungen und den von der Rechtsabteilung 14 anerkannten ergibt folgendes Bild:

<b>GEWERKE</b>	<b>STADTGEMEINDE</b>	<b>Rechtsabteilung 14</b>
Baumeister	4 %	3,7 %
Estricharbeiten	4 %	4,4 %
Zimmermannsarbeiten	4 %	3,2 %
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	4 %	2,3 % bzw. 4,1 %
Tischlerarbeiten und Fenster	4 %	4,6 % bzw. 3,5 %
Wasser- und Gasinstallationsarbeiten	4 %	3,0 %
Elektroinstallationsarbeiten	4 %	2,9 %
Zentralheizung	4 %	0 %

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß 3 Gewerke über dem 4 % Wert lagen, jedoch 7 Gewerke darunter. Allein daran kann man schon erkennen, daß diese Vorgangsweise sich nicht gerade kostenmindernd ausgewirkt hat.

Desweiteren ist noch auszuführen, daß einige Bieter im Angebot als Kalkulationsgrundlage für die Einheitspreise den Stichtag 1. Mai 1991 - Angebotseröffnung 10. April 1992 - angegeben haben. Dies hat zur Folge, daß den Firmen die Kostenerhöhungen von 1. Mai 1991 bis 31.12.1991 zugestehen sind. Im allgemeinen ist der Kalkulationsstichtag der Angebotsabgabetermin und wird dieser vom Ausschreibenden vorgegeben und nicht wie im gegenständlichen Fall die Festlegung den Bietern überlassen.

\* **Sicherstellung**

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß und Hafrücklaß - wurden gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 önormgemäß festgelegt.

\* **Leistungs- und Massenerfassung**

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

Aufgrund der vorliegenden Nachtrags- und Regieleistungen sowie Massen- und Leistungsdifferenzen zwischen den Angebot- und Abrechnungspositionen erscheint die Einhaltung dieser Vorgaben sehr 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 bis auf folgende Punkte auf:

- Ort und Zeit der Leistungserbringung (teilweise wie z. B. Estricharbeiten, Steinmetz- und Kunststeinarbeiten, Fenster- und Türelemente usw.)
- Hinweis auf die Teilnahme der Bieter an der Angebotseröffnung

\* **Angebotseröffnung**

Die Zeit zwischen dem Tag der Ausschreibung und dem Zeitpunkt, bis zu dem die Angebote spätestens eingereicht sein müssen (Angebotsfrist), hat mindestens

14 Werktage zu betragen, bei Geringfügigkeit oder Einfachheit der Leistungen darf diese jedoch 7 Werktage nicht unterschreiten.

Diese Fristen wurden bei allen Ausschreibungen eingehalten.

\* **Zuschlagsfrist**

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

In den allgemeinen Vorbemerkungen zu den Leistungsverzeichnissen wurde diese mit 4 Monaten angegeben.

In diesem Zusammenhang wird bemerkt, daß die ÖNORM A 2050 vom 30. März 1957 keine definitive Zeitangabe vorgibt, hingegen die neue ÖNORM A 2050 vom 1. Jänner 1993 eine maximale Zuschlagsfrist von 3 Monaten vorschreibt.

\* **Empfang und Verwahrung der Angebote**

Die empfangende Stelle (Stadtgemeinde) hat auf dem verschlossenen Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Diese Bestimmungen konnten nicht überprüft werden, da - wie bereits bemerkt - die Angebotsunterlagen bis auf die Bestbieterangebote nicht mehr auffindbar sind.

\* **Eröffnung der Angebote**

Die Eröffnung der Angebote erfolgte, soweit anhand der vorliegenden Ausschreibungsunterlagen nachvollziehbar, bis auf nachfolgende Feststellungen gemäß Punkt 4.2. der ÖNORM A 2050:



- Die geöffneten Angebote wurden nicht mit fortlaufenden Nummern versehen
- In den Angebotsniederschriften fehlen Angaben über das Ende der Eröffnung

Eine Aussage, ob eine önormgemäße Angebotseröffnung durchgeführt worden ist, kann nicht getroffen werden, da die Dauer der Eröffnung in Ermangelung einer Angabe über das Ende der Angebotseröffnung nicht feststellbar ist.

Bemängelt wird, daß die Eröffnung der öffentlichen Ausschreibungen zum selben Zeitpunkt erfolgte und nicht wie sonst üblich zeitlich gestaffelt.

\* **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 diesen Bestimmungen bis auf die Nichterstellung von Preisspiegeln Rechnung getragen wurde.

\* **Ausscheiden von Angeboten**

Gemäß § 1 Abs. 6 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 sind Angebote von Bietern, die mit der Planung oder Ausschreibung der betreffenden Leistung direkt oder indirekt befaßt waren, auszuschließen.

Obwohl die Stadtwerke Mürzzuschlag die Planung der elektrotechnischen Anlagen vorgenommen hat, beteiligte sich diese an der öffentlichen

Ausschreibung und wurde nicht ausgeschieden. Als Billigstbieter erhielten die Stadtwerke den Auftrag.

**Diese Vorgangsweise stellt eine grobe Verletzung der Vergabevorschriften dar. Die Stadtgemeinde sollte eine derartige Vergabepaxis künftig unterlassen.**

\* **Preisverhandeln**

Zur Ermittlung des Billigstbieters sind Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Folgende Vergaben werden diesbezüglich kritisiert:

- Baumeister: Fehlen der abschließenden Verhandlung mit dem erstgereihten Bieter
- Estricharbeiten: Fehlen der abschließenden Verhandlung mit dem erstgereihten Bieter
- Kunststoff- und sonstige Fußböden: Die drittgereichte Firma erhielt als ortsansässige Firma zu den Preisen des Billigstbieters den Auftrag. Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989 sieht im Gegensatz zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 keine Berücksichtigung von ortsansässigen Bietern innerhalb der 5 %-Klausel vor.
- Anstreicher- und Malerarbeiten: Die zweitgereichte Bietergemeinschaft erhielt unter Berufung auf die 5 %-Klausel als ortsansässige Firma den Auftrag. Die Ausführungen unter Kunststoff- und sonstige Fußböden treffen auch hier zu.

\* **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 in schriftlicher Form, jedoch wurde der Auftrag bei folgenden Ausschreibungen nicht in der Zuschlagsfrist - 2 bis 10 Monate nach Ablauf - erteilt:

Estricharbeiten, Zimmermann, Fliesenleger, Steinmetz- und Kunststeinarbeiten, Kunststoffenster, Innentüren und Aufzug.

Zum Glück des Ausschreibenden nahmen alle Professionisten den Auftrag an, obwohl sie nicht mehr an ihr Angebot gebunden waren.

Die Stadtgemeinde möge künftig dafür Sorge tragen, daß die Aufträge innerhalb der Zuschlagsfrist erteilt werden.

**Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß eine Vielzahl von Formalvorschriften bei der Vergabe nicht eingehalten wurde und es auch zu krassen, nicht tolerierbaren Verletzungen der Vergabevorschriften gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gekommen ist. Die Stadtgemeinde sollte daher Maßnahmen ergreifen, die die lückenlose Einhaltung der Vergabevorschriften gewährleisten.**

## **2.9. MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG**

### **2.9.1. Allgemeines**

Bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung wird zwischen Baumeister- und Professionistenleistungen differenziert und es werden nur jene Dinge aufgezeigt, die zu Beanstandungen führten, d. h. daß die ordnungsgemäß erfüllten Vorgaben unerwähnt bleiben.

Der Grund für die Gesamtkostenüberschreitung gegenüber den präliminierten Kosten liegt vorwiegend in Auftragserweiterungen und nur zum geringeren Teil bei einer ungenauen Leistungserfassung bzw. Massenbezeichnung.

Bei der Gegenüberstellung von diversen Angebots- bzw. Auftrags- und Abrechnungssummen ist noch festzustellen, daß selbst eine gute Übereinstimmung nicht zwangsläufig eine genaue Massenermittlung bzw. eine vollständige Leistungserfassung impliziert.

Die Gründe für eine gute monetäre Übereinstimmung sind auch durch zufallsbedingten Ausgleich von Plus- und Minusmassen sowie bei Entfall beauftragter Arbeiten und Anfall kostenmäßig annähernd gleich hoher Zusatzleistungen gegeben.

Die nachfolgend angeführten Beträge exkludieren die Kostenerhöhungen und die Umsatzsteuer; die Schlußrechnungssummen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte Beträge zu sehen.

## 2.9.2 BAUMEISTER (ARGE Universale-Bau AG und Fröhlich Ges.m.b.H.)

- a) Auftrag: S 22,583.619,--
- b) Schlußrechnung S 21,627.015,29
- c) Differenz a - b: - S 956.603,71 (rund - 4 %)
- d) Kostenerhöhungen: S 554.618,20
- e) Feststellungen:

Die ARGE UNIVERSALE/FRÖHLICH - nach Angebotsprüfung zweitgereiht - wurde durch Preisverhandlungen Billigstbieter.

Gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz § 1 Abs. 7 sind zur Ermittlung des Billigstbieters Preisverhandlungen mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß mit dem Zweitbieter (ARGE UNIVERSALE/FRÖHLICH) am 4.5.1992 um 8.30 Uhr in der Stadtbaudirektion die Vergabebehandlung durchgeführt wurde.

Mit dem Billigstbieter (PAPST BAU) wurde hingegen nicht mündlich verhandelt. Von dieser Firma liegt lediglich ein Fax vom 5.5.1992 vor, nachdem ein Nachlaß in Höhe von 2,1 % gewährt und bei Bezahlung der Teilrechnungen innerhalb von 14 Tagen ein Skonto in Höhe von 2 % in Aussicht gestellt wurde.

Die unterschiedliche Behandlung der beiden Bieter zeigt eine gewisse Präferenz der Stadtgemeinde für einen der Bieter.

Mit Schreiben vom 12.5.1992 ersuchte die Fa. PAPST BAU die Stadtgemeinde zur Vergabebehandlung - abschließende Verhandlung mit dem erstgereihten Bieter - eingeladen zu werden.

Die Stadtgemeinde teilte der Firma am 19.5.1992 mit, daß der im Fax vom 5.5.1992 gewährte Nachlaß nicht ausgereicht hat, die Konditionen des ursprünglichen Zweitbieters zu unterbieten.

Dieses Schreiben läßt den Schluß zu, daß keine abschließenden Verhandlungen mit dem Billigstbieter stattgefunden haben.

Die Tatsache, daß das Fax der Fa. PAPST BAU einen Tag nach der mündlichen Verhandlung mit der ARGE UNIVERSALE/FRÖHLICH einlangte, kann seitens des Landesrechnungshofes nicht als abschließende Verhandlung angesehen werden. Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung wurde von der Fa. PAPST BAU über die Sachlage in Kenntnis gesetzt.

Abschließend ist zu dieser Vergabe noch zu bemerken, daß die gemäß § 1 Abs. 7 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 erforderliche schriftliche Begründung über die Vergabe dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung nicht vorgelegt und von diesem auch nicht urgiert wurde.

Die beachtliche Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme, die sich aufgrund der nicht zu fördernden Einstellplätze (siehe Kapitel 2.5) auf S 2,015.945,28 erhöht - d. s. rund 9 % der Auftragssumme - ist auf den Entfall von ausgeschriebenen Leistungspositionen und großer Massenreserven zurückzuführen. Die mit der örtlichen Bauaufsicht durchgeführte stichprobenweise Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

### **2.9.3 PROFESSIONISTEN**

#### **\* Estricharbeiten (Fa. Herbitschek)**

- a) Auftrag: S 1,169.707,37
- b) Schlußrechnung: S 1,196.736,03
- c) Differenz a - b: + S 27.028,66 (rund + 2 %)
- d) Kostenerhöhungen: S 45.475,97
- e) Feststellungen:

Die hinsichtlich der Vergabe unter Punkt 2.9.2 getroffenen Aussagen treffen auch bei diesem Gewerk zu.

Der Billigstbieter (Fa. Ing. Lorbeck & Co) gewährte mit Schreiben vom 7.8.1992 einen Nachlaß von 2 % und der zweitgereichte mit Schreiben vom 28.8.1992 (!!!) einen in Höhe von 4 %, mit dem die „ortsansässige“ Firma Herbitschek gerade Billigstbieter wurde. Auffallend ist der große Zeitraum zwischen den beiden Schreiben, der verschiedenste spekulative Interpretationsmöglichkeiten zuläßt.

Eine abschließende Verhandlung mit der Fa. Ing. Lorbeck & Co wurde nicht geführt.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte rund 2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Gemäß Schlußrechnung vom 8.9.1994 wurde eine 3,8 %ige Preiserhöhung in Rechnung gestellt. Die Rechtsabteilung 14 hat jedoch für den Stichtag 1.5.1993 lediglich eine Preisberichtigung von 3,4 % bewilligt.

Ein Betrag von S 4.786,95 ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

**\* Steinmetz- und Kunststeinarbeiten (Fa. Pirstner)**

- a) Auftrag: S 428.510,--
- b) Schlußrechnung: S 438.360,--
- c) Differenz a - b: + S 9.850,-- (rund + 2 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte verspätet (rund 2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist).

**\* Kunststoff- und sonstige Fußböden (Fa. Anninger)**

- a) Auftrag: S 1.170.167,85
- b) Schlußrechnung: S 1.088.737,99
- c) Differenz a - b: - S 81.429,86 (rund - 8 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---

e) Feststellungen:

Den Auftrag erhielt die drittgereihte Firma Anninger, nachdem diese im Schreiben vom 18.2.1994 mitgeteilt hatte, daß sie als einheimischer Betrieb bei der Auftragsvergabe berücksichtigt werden möchte und dies zur Angebotssumme des Billigstbieters.

Diese Vergabe verstößt gegen die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, da dieses entgegen der Vergabeverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 keine Berücksichtigung von ortsansässigen Bietern vorsieht, sondern lediglich ein Preisverhandeln mit dem erst- und zweitgereihten Bieter.

Die Firma Anninger hat im o. a. Schreiben die eigene Bietersumme mit S 1,291.095,-- inkl. beziffert. Dieser Betrag ist aber der Angebotspreis der viertgereihten Firma Leiner. Diese Tatsache ist aufklärungsbedürftig. Daß eine Firma nicht einmal die eigene Angebotssumme kennt und in weiterer Folge noch die Summe eines Mitanbieters als die eigene angibt, muß als außergewöhnlich bezeichnet werden.

Die Differenz zwischen Schlußrechnungs- und Auftragsbetrag läßt sich auf Massenreserven zurückführen.

\* **Keramische Beläge** (Fa. Gruber und Ablasser)

- a) Auftrag: S 1,836.223,58
- b) Schlußrechnung: S 1,784.315,48
- c) Differenz a- b: - S 51.908,10 (rund - 3 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Laut Angebotseröffnungsniederschrift war die Firma Stoiser vor und nach Prüfung der Angebote Billigstbieter. Die ARGE Gruber/Ablasser gewährte bereits in ihrer innerhalb der Angebotsfrist abgegebenen Erklärung bezüglich der Bildung einer Arbeitsgemeinschaft einen Preisnachlaß von 3 %.



Die geprüfte Angebotssumme der ARGE wurde sodann von S 2,271.616,80 auf S 2,203.468,20 reduziert und die Summe der Fa. Stoiser von S 2,036.280,-- auf S 2,228.280,-- erhöht. Eine Begründung hinsichtlich dieser Erhöhung ist den Vergabeunterlagen nicht zu entnehmen und aufgrund des Fehlens aller Angebote der nicht beauftragten Firmen auch nicht mehr nachvollziehbar.

Jedenfalls wurde die ARGE durch diese nicht überprüfbare Korrektur Billigstbieter.

Laut Beilage zur Endabrechnung WBF 8 wurde die Schlußrechnung der Fa. Ablasser mit S 929.195,83 beziffert. In dieser Summe ist jedoch der 3 %ige Nachlaß nicht enthalten.

Hiebei kann es sich nur um einen Übertragsfehler handeln, da dieser 3 %ige Nachlaß der Firma in Abzug gebracht worden ist.

Die Gesamtrechnungssumme der Keramischen Beläge ist daher von S 1,784.315,48 ( - S 27.875,88) auf 1,756.439,60 zu reduzieren.

Die Zuschlagsfrist wurde auch bei diesem Gewerk nicht eingehalten.

\* **Zimmermannsarbeiten** (Fa. Ruschizka)

- a) Auftrag: S 892.400,--
- b) Schlußrechnung: S 904.954,80
- c) Differenz a - b: + S 12.554,80 (rund + 1 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Die rund 1 %ige Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme zeigt eine gute Übereinstimmung. Bei genauerer Betrachtung der Abrechnung ergeben sich jedoch Zusatz- bzw. Regieleistungen in Höhe von rund S 82.000,--, d. s. ca. 9 % der Auftragssumme, die nahezu durch Massenreserven in den Angebotspositionen wettgemacht wurden.

Somit liegt eine unvollständige Leistungserfassung und ungenauere Massenberechnung vor.

Die Zuschlagserteilung erfolgte rund 2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

\* **Spenglerarbeiten** (Fa. Steinbauer)

- a) Auftrag: S 540.724,--
- b) Schlußrechnung: S 542.044,14
- c) Differenz a - b: + S 1.320,14 (rd. + 0 %)
- d) Kostenerhöhungen: S 12.467,02
- e) Feststellungen:

Bei diesem Angebotsergebnis ist aufzeigenswert, daß nur ein Angebot einer nicht ortsansässigen Firma einlangte. Dieses lag um 24 % bzw. 26 % unter den zwei ortsansässigen Mitbewerbern.

Nachdem der Billigstbieter eine Referenzliste über bereits durchgeführte Arbeiten der Stadtgemeinde vorgelegt hatte, erhielt dieser - ohne Preisverhandlungen mit den beiden zuerstgereihten - den Auftrag.

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist wurde von der Bauaufsicht eine Überprüfung der Spenglerarbeiten durchgeführt und dabei festgestellt, daß die Leistungen teilweise mangelhaft ausgeführt worden sind und sich diese nicht in einwandfreiem technischen Zustand befinden.

Aus diesem Grund wurde die Auszahlung der Haftrücklaßsumme in Höhe von S 20.000,-- bei der Voksbank Aichfeld-Murboden, die eine Bankgarantie über diese Summe abgegeben hatte, beantragt.

Laut Auskunft der Bauaufsicht wurden die Mängel in der Zwischenzeit beseitigt.

\* **Tischlerarbeiten** (Fa. Feichter und KTB)

a) Kunststofffenster und Türelemente

- a) Auftrag: S 2.226.737,--
- b) Schlußrechnung: S 2.287.613,--
- c) Differenz a - b: + S 60.876,-- (rund + 3 %)
- d) Kostenerhöhungen: S 133.454,44
- e) Feststellungen:

Von den 6 zur Angebotslegung eingeladenen Bietern gaben nur 2 ein Offert ab. Der Billigstbieter erhielt ohne Preisverhandlungen und 10 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist den Auftrag.

Die Überschreitung der Auftragssumme resultiert aus einem Massenfehler bei der Position 6 des Angebotes (Ausschreibung: 10 Stk. Fenster 120/148 cm; Abrechnung: 21 Stk. Fenster 120/148 cm) und aus dem nachträglichen Einbau von 7 Drehflügel Fenstern bei Eckfenstern anstelle der ausgeschriebenen fixverglasteten Elemente.

Für die Lieferung und Montage von Blindrahmen wurden zwei Kostenerhöhungen - 2,4 % ab 1.1.1993 und 3,4 % ab 1.1.1994 - anerkannt. Letztere nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu Unrecht, da die Leistung vor dem 1.1.1994 erbracht worden ist. Die Rückzahlung beträgt S 7.592,82.

b) Innentüren

- a) Auftrag: S 1.058.160,--
- b) Schlußrechnung: S 1.173.684,90
- c) Differenz a - b: + S 115.524,90 (rund + 11 %)
- d) Kostenerhöhungen: S 66.340,70
- e) Feststellungen:

Der Billigstbieter erhielt den Auftrag nach Ablauf der Zuschlagsfrist. Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme (rund + 11 %) ist durch eine Ausführungsänderung (von Koto auf Buche) hervorgerufen worden.

**\* Schlosserarbeiten (Fa. Brandstätter)**

- a) Auftrag: S 1.115.280,--
- b) Schlußrechnung: S 1.238.758,40
- c) Differenz a - b: + S 123.478,40 (rund + 11 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Bei den Schlosserarbeiten liegen 5 Nachtragsangebote mit einem Auftragsvolumen von S 168.338,40 (rund 15 % der Auftragssumme) vor.

Die Ursachen hierfür sind Qualitätsverbesserungen und Leistungserweiterungen. Aus der Schlußrechnung sind die Kosten für die zusätzlichen Garagenboxen (siehe Punkt 2.5.) in Höhe von S 81.738,40 im Falle keiner Nachförderung herauszunehmen.

**\* Anstreicher- und Malerarbeiten (Fa. Lipp und Fürpaß)**

- a) Auftrag: S 1.691.537,40
- b) Schlußrechnung: S 1.700.524,89
- c) Differenz a - b: + S 8.987,49 (rund + 1 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Den Auftrag erhielt die zweitgereichte Bietergemeinschaft (Lipp und Fürpaß), der als einheimisches Unternehmen ein Einstiegsrecht zu den Einheitspreisen des Billigstbieters ( 5 %-Klausel) eingeräumt wurde.

Auch diese Vergabe verstößt gegen die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, da dieses - entgegen der Vergabeverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 - keine Einstiegsmöglichkeit von ortsansässigen Bietern innerhalb einer 5 % Klausel vorsieht, sondern lediglich ein Preisverhandeln mit dem erst- und zweitgereihten Bieter (siehe auch Kunststoff- und sonstige Fußböden).

**\* Aluminium-Konstruktionselemente (Fa. Brandstätter)**

- a) Auftrag: S 457.258,40
- b) Schlußrechnung: S 460.762,40
- c) Differenz a - b: + S 3.504,-- (rund + 1 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen: ---

**\* Attika Verkleidung (Fa. Schöggel)**

- a) Auftrag: S 601.460,--
- b) Schlußrechnung: S 586.527,05
- c) Differenz a - b: - S 14.932,95 (rund - 3 %)
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen: ---

## **2.10. BAUDURCHFÜHRUNG**

### **2.10.1. Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist insgesamt als gut zu werten. Kleinere Mängel sind vor oder kurz nach Ablauf der Gewährleistungsfrist beseitigt worden.

### **2.10.2. Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti**

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 30 Monaten wurde um 3 Monate unterschritten. Die für die Vorlage der Endabrechnung laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von spätestens einem Jahr nach der Wohnungsübergabe ist um 4 ½ Monate überschritten worden.

Die präliminierten Baukosten wurden - wie bereits im Kapitel 2.5. ausgeführt - laut WBF 8 um rund S 1,0 Mio. überschritten. Durch die Prüfung des Landesrechnungshofes liegen diese nunmehr bei S 48,298.315,09 (ohne zusätzliche Garagen) bzw. bei S 49,599.242,55 (mit zusätzlichen Garagen) und somit eindeutig unter den Gesamtbaukosten der Förderungszusicherung.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen rund S 229.000,--; dieser Skontiertrag (0,5 %) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als äußerst gering anzusehen.

Die Ursache hierfür liegt in den Angebots- bzw. Auftragsbedingungen, da diese keine Vorgaben bezüglich der Zahlungsmodalitäten enthalten. Ein guter Skontiertrag liegt aufgrund der Prüferfahrung des Landesrechnungshofes bei 2 - 2,5 %; bei diesen Prozentsätzen hätten im gegenständlichen Fall Skonti in Höhe von S 1,0 - 1,2 Mio. erwirtschaftet werden können. Die Stadtgemeinde sollte daher künftig den Skontieinnahmen einen dementsprechenden Stellenwert einräumen.

### **2.10.3. Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

- \* Einhaltung der Steiermärkischen Baugesetze sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- \* 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 Gesamtbaufrist wurden eingehalten.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut, ebenso die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung. Die während der Bauphase festgestellten Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen wurden den Verursachern angelastet.

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

Künftig soll folgendes besser dokumentiert werden:

- \* Gerätestand
- \* Materiallieferungen
- \* Konnex zwischen Leistungsfortschritt und Angebotspositionen
- \* Güte- und Funktionsprüfungen
- \* Temperatur (besonders in den Wintermonaten) und Wetter
- \* Baukontrollen und Beanstandungen der Bauaufsicht

Der Landesrechnungshof legt größten Wert auf eine genaue Führung des Bautagebuches oder von Bautagesberichten, damit eine lückenlose Dokumentation

des Baugeschehens gewährleistet ist. Diese Aufzeichnungen sind im Verbund mit den Bauzeitplänen bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von unschätzbbarer Bedeutung.

In den Bautagesberichten sind keine Kontrollen der Bauaufsicht vermerkt. Nach Aussage des Bauaufsichtsorganes fand mindestens eine Kontrolle pro Tag statt und deshalb erfolgten keine diesbezüglichen Eintragungen. Die Förderungsbestimmungen verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei allen wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten und einen Nachweis in den Bautagebüchern durch schriftliche Vermerke.

Nach den einschlägigen ÖNORMEN und Förderungsbestimmungen ist die Angabe von Erfüllungszeiten erforderlich. Um diese festlegen zu können, ist eine fundierte Bauzeitplanung erforderlich.

Die generelle Bauzeitplanung soll bereits vor dem Ausschreibungszeitpunkt vorliegen. Bis zur Vergabe ist in weiterer Folge ein detaillierter Bauzeitplan auszuarbeiten und soll dieser den Auftragsschreiben beigelegt werden, um den Firmen rechtzeitig die Möglichkeit der firmeninternen Arbeitseinteilung zu ermöglichen.

Dieser Bauzeitplan ist bei sich während der Bauphase ergebenden zeitlichen Verschiebungen abzuändern bzw. zu erneuern, sodaß zu Bauende ein der Realität entsprechender Plan vorliegt.

Bauzeitpläne im Zusammenhang mit exakt geführten Bautagebüchern sind bei Pönalforderungen von unschätzbarem Wert.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurden keine Bauzeitpläne erstellt. Dieser Mangel sollte künftig vermieden werden.

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



### **3. ZUSAMMENFASSUNG**

#### **Geprüfter Bauträger:**

Stadtgemeinde Müzzzuschlag  
8680 Müzzzuschlag, Wiener Straße 9

#### **Prüfungsgrundlage:**

Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz in Verbindung mit dem Punkt 16 der weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung.

#### **Prüfungsauftrag:**

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Seniorenwohnhauses; Müzzzuschlag, Roseggergasse 47 und 49.

#### **Prüfungsmaßstäbe:**

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. 77/89, Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, LGBl. 80/89, Steiermärkische Baugesetze und ÖNORMEN.

#### **Prüfobjekt:**

Der durch zwei vorspringende Stiegenhäuser in drei Abschnitte gegliederte Baukörper weist drei bzw. vier und fünf Wohngeschoße auf. Die Wohnnutzflächen der ein und zwei Zimmerwohnungen betragen 38 m<sup>2</sup> bzw. 42 m<sup>2</sup>; die Summe der Wohnnutzfläche rund 2.700 m<sup>2</sup>; der umbaute Raum rund 17.400 m<sup>3</sup>; die Bauerrichtung erfolgte von Juli 1992 - November 1994.

### **Finanzielle Abwicklung:**

Vom ursprünglichen Förderungsmodell (M 1000/II) wurde abgegangen und das Seniorenwohnhaus als „Mietwohnungen mit erhöhtem Fixbetrag“ gefördert. Zusätzlich wurde noch ein 20 %iger Zuschlag zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungswerber infolge ungewöhnlicher Umstände gewährt.

Die Gesamtbaukosten sind gemäß Förderungszusicherung mit S 53,232.000,-- veranschlagt. Die tatsächlichen Gesamtbaukosten betragen laut ungeprüfter Endabrechnung S 54,316.645,58; das bedeutet eine Überschreitung um rund S 1,0 Mio. (ca. 2 % der Gesamtbaukosten).

Die Hauptgründe für diese Überschreitung sind:

* Nicht förderbare Leistungen:	S 1,139.444,92
* Errichtung von 10 nicht bewilligten (Rechtsabteilung 14) zusätzlichen Garageneinstellplätzen:	S 1,270.436,97
* Inanspruchnahme von Baukreditkosten trotz Verzicht im Förderungsansuchen:	S 1,161.792,57
* Minimale Skontierträge (0,5 %):	S 228.798,38
* Nach Ansicht der Rechtsabteilung 14 nicht zu verrechnende Bauverwaltungskosten (Eigenleistung):	S 1,523.341,88

**Zur finanziellen Abwicklung ist zu bemerken, daß die Stadtgemeinde der Bestimmung, ein gesonderte Baukonto zu führen, nicht nachgekommen ist.**

In Zusammenarbeit mit der Stadtgemeinde wurde nachträglich ein gesondertes Baukonto erstellt und es ergaben sich entgegen den in der Endabrechnung von der Stadtgemeinde angegebenen Baukreditkosten in Höhe von S 1,161.792,57 nunmehr Finanzierungskosten im Ausmaß von S 31.901,56.

Die Anerkennung dieses Betrages erscheint nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht möglich, da die Stadtgemeinde im Förderungsansuchen WBF 5 auf die Baukreditkosten explizit verzichtet hat.

In der Endabrechnung sind unter Punkt „Sonstige Herstellungen“ zahlreiche Rechnungen über Leistungen, die nicht förderbar sind, enthalten.

Dies sind z. B.: Schneefräse, Geräte für Hausreinigung, Asphaltierungsarbeiten auf der Gemeinestraße, Aufschließungsbeitrag, Möbel, Waschautomaten usw. Ein Betrag von S 1,139.444,92 ist daher von der Endabrechnungssumme in Abzug zu bringen.

Ohne vorherige Genehmigung seitens der Rechtsabteilung 14 wurden auf einem benachbarten Grundstück 10 weitere Einstellplätze errichtet. Die diesbezüglichen Kosten in Höhe von S 1,270.436,97, die in der Endabrechnung nicht offen deklariert wurden, sind hinsichtlich einer nachträglichen Förderung zu prüfen.

Unter Berücksichtigung aller Abzüge (nicht förderbare Leistungen, Kosten der 10 zusätzlichen Garagen, Baukreditkosten, Bauverwaltungskosten) ergeben sich nunmehr Gesamtbaukosten in Höhe von S 48,298.315,09; das ist ein Minus von rund S 6,0 Mio. gegenüber den der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnungskosten.

Bei Anerkennung der 10 nachträglich errichteten Einstellplätze liegen die Gesamtbaukosten bei S 49,568.752,06.

Aus Förderungsmitteln für soziale Wohlfahrt erhielt die Stadtgemeinde für dieses Seniorenwohnhaus eine Förderung in Höhe von S 4,0 Mio., die nicht Gegenstand dieser Prüfung ist.

### **Planung:**

Die Planung der gegenständlichen Wohnanlage erfolgte durch den (nunmehr ehemaligen) Leiter des Stadtbauamtes, Mag. arch. K. Rudischer; basierend auf einer mit der Stadtgemeinde Mürzzuschlag im Jahre 1966 (generell betreffend Planungen) getroffenen schriftlichen Vereinbarung wurde diese Tätigkeit nebenamtlich durchgeführt.

Die vorliegende technisch solide und der Umgebung gut angepaßte - mit großer Wahrscheinlichkeit aus rein baukünstlerischer Sicht nicht wettbewerbsieggeeignete - Planung ist als gut gekonnt anzusehen.

Dies u. a. deswegen, weil die Kriterien Form, Funktion und Konstruktion [Reihenfolge ohne Berücksichtigung allfälliger Wertigkeiten (rein alphabetisch geordnet)] - unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf die (zumindest) im sozialen Wohnbau nicht zu vernachlässigende Kostenkomponente - insgesamt gesehen anerkennenswert gut vereint wurden.

### **Honorare:**

Aufgrund uneindeutiger vertragsrechtlicher Festlegungen bzw. einer unrichtigen Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist bei den Planungsarbeiten (Büroleistung) eine Honorarkorrektur von minus S 92.751,46 bzw. S 123.241,95 (bei Nichtanerkennung der nachträglich und ohne Zustimmung der Rechtsabteilung 14 errichteten 10 Garagenplätze durch die Rechtsabteilung 14), jeweils exkl. UST, vorzunehmen.

Der guten Ordnung wegen ist anzumerken, daß - bei Beauftragung eines Ziviltechnikers und Abrechnung nach GOA - die verrechenbaren (und anzuerkennenden) Planungskosten um rund 1,8 Mio. exkl. UST höher gewesen wären als die verrechneten.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde von der Stadtgemeinde ausgeübt und nicht verrechnet.

Das für die Erstellung der Statik verrechnete Honorar war um rund 13 % geringer als maximal zulässig, das für die Bauphysik beanspruchte war angemessen.

Betreffend Inanspruchnahme bzw. Errechnung des Honorars für die von Gemeinden im sozialen Wohnbau getätigten Bauverwaltungsleistungen liegen keine eindeutigen Regelungen vor.

Von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag wurden hierfür - von einer unrichtigen Bemessungsgrundlage ausgehend - S 1.523.341,88 verrechnet.

Ausgehend von der (der Rechtsabteilung 14 vorgelegten) Endabrechnung und unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturen ergibt sich rein rechnerisch eine Korrektur der verrechneten Bauverwaltungskosten von minus S 70.239,07 bzw. S 108.352,18.

Von der Rechtsabteilung 14 werden von Gemeinden im Rahmen des sozialen Wohnbaues erbrachte Eigenleistungen monetär nicht abgegolten (demnach: Rechnungskorrektur minus S 1.523.341,88).

Mangels eindeutig einschlägiger Regelungen und unter Bedachtnahme auf die diesbezügliche Argumentation der o. a. Behörde kann deren Vorgangsweise vom Landesrechnungshof mehrheitlich - wenngleich nicht absolut (da für Gemeinden eher demotivierend) - gefolgt werden.

Eine eindeutige Regelung betreffend Zulässigkeit und Höhe der von Gemeinden für erbrachte Eigenleistungen verrechenbaren Kosten erscheint daher angebracht.

#### **Einhaltung der Vergabebestimmungen:**

Eine Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges konnte nur bedingt vorgenommen werden, da die Angebote der nicht beauftragten Firmen unauffindbar waren. In diesem Zusammenhang wird auf die siebenjährige Aufbewahrungspflicht gemäß den Bestimmungen im Handelsgesetzbuch hingewiesen.

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden im § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 geregelt.

Die diesbezüglichen Bestimmungen wurden in einigen Bereichen nicht eingehalten, wie z. B.:

\* **Art der Vergabe**

Nichteinhaltung der Wertgrenzen für öffentliche, beschränkte bzw. freihändige Vergaben in einigen Fällen.

\* **Inhalt der Ausschreibung**

Fehlende Angaben über kalkulationsrelevante Kriterien.

\* **Eröffnung der Angebote**

In den Angebotsniederschriften fehlen die Angaben über das Ende der Eröffnung und die geöffneten Angebote wurden nicht mit fortlaufenden Nummern versehen.

\* **Ausscheiden von Angeboten**

Die Stadtwerke Mürzzuschlag, die die Planung der elektrotechnischen Anlagen vorgenommen haben, erhielten entgegen der zwingenden Bedingung, Angebote von Bieter, die mit der Planung oder Ausschreibung der betreffenden Leistung direkt oder indirekt befaßt waren, auszuschließen, den Auftrag.

Dies ist eine grobe Verletzung der Vergabevorschriften.

\* **Preisverhandeln**

Zur Ermittlung des Billigstbieters sind Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Bei den Baumeister- und Estricharbeiten wurden die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter nicht geführt.

Desweiteren wurde bei den Kunststoff- und sonstigen Fußböden und bei den Anstreicher- und Malerarbeiten ortsansässigen Firmen, die innerhalb der sogenannten 5 %-Klausel lagen, das Einstiegsrecht zu den Preisen des Billigstbieters eingeräumt. Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989

sieht entgegen zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 keine Berücksichtigung von ortsansässigen Firmen innerhalb der 5 %-Klausel vor. Deshalb verstoßen beide Vergaben gegen das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989.

\* **Zuschlag**

Zahlreiche Zuschlagserteilungen erfolgten erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

**Zusammenfassend wird festgestellt, daß einige Formalvorschriften nicht eingehalten worden sind und daß es zu krassen nicht tolerierbaren Verletzungen der Vergabevorschriften gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gekommen ist.**

**Massen- und Schlußrechnungsprüfung:**

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten mit der hiefür erforderlichen Sachkenntnis sowie angemessener Genauigkeit und angebrachter Objektivität.

Die genehmigten Kostenerhöhungen erfolgten zu Recht, die Regiestunden waren anzuerkennen und die Preise von diversen Zusatzleistungen angemessen.

**Baudurchführung:**

\* **Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist zum Prüfungszeitpunkt insgesamt als gut zu bewerten.

\* **Baufristen, Baukosten und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit wurde um 3 Monate unterschritten, die für die Vorlage der Endabrechnung maximale Frist von einem Jahr um 4 ½ Monate überschritten.

Die präliminierten Baukosten wurden laut Endabrechnung der Stadtgemeinde um rund S 1,0 Mio. überschritten. Durch die Prüfung des Landesrechnungshofes liegen diese nunmehr eindeutig darunter. Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti sind in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als äußerst gering anzusehen.

\* **Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Unter Zugrundelegung aller Bewertungskriterien ist bis auf eine nicht exakte Bautagebuchführung und das Fehlen von Bauzeitplänen die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht jedenfalls positiv zu beurteilen.

**Abschließend wird der Stadtgemeinde nahegelegt, die Bestimmungen und Vorgaben des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sowie dessen Durchführungsverordnung künftig genauestens einzuhalten.**



Die Schlußbesprechung fand am 29. 10. 1996 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag:

Bgm. Ing. Franz Steinhuber  
Stadtamtsdirektor Dr. Friedrich Lang  
Stadtbaudirektor Dipl.-Ing. Karl Rudischer  
Rechnungsdirektor Hannes Weinzierl

vom Büro LR Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid:

ORR Dr. Heinz Haselwander

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich Rauchlatner  
ORR Dr. Dietlinde Forster  
Ing. Walter Dirnböck

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther Grollitsch  
HR Dipl.-Ing. Horst Sparer  
OBR Dipl.-Ing. Herbert Unger  
OAR Othmar Rottenschlager

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

Graz, 29. Oktober 1996

Der Landesrechnungshofdirektor

  
(Dr. Grollitsch)