

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 D 1 - 1995/4



BERICHT

**betreffend die stichprobenweise Prüfung
eines von der
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft
der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz
8704 Leoben, Kerpelystraße 69
errichteten Bauvorhabens**

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsauftrag	4
2.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Genossenschaft	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Organe der Genossenschaft	7
3.	Bautechnische Prüfung	9
3.1	Prüfungsumfang	9
3.2	Planer, Projektanten, Bauaufsicht	11
3.3	Baubeschreibung - Technische Daten	12
3.4	Ansuchen, Bescheide, Bewilligungen - Daten	14
3.5	Baukosten	15
3.6	Planung (ohne Haustechnik)	20
3.6.1	Allgemeines	20
3.6.2	Entwurf (Sackgasse)	23
3.6.3	Einreichplanung	32
3.6.4	Ausführungsplanung	32
3.7	Prüfung von Honorarnoten (ohne Haustechnik)	35
3.8.	Vergabe von Leistungen	41
3.9.	Massen- und Schlußrechnungsprüfung	45
3.9.1	Allgemeines	45
3.9.2	Baumeister	48
3.9.3	Professionisten	48

3.10	Baudurchführung	56
3.10.1	Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung	56
3.10.2	Qualität der Ausführung	56
3.10.3	Einhaltung von Baufristen und Baukosten/Skontierträge	60
3.10.4	Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	61
4.	Zusammenfassung	65

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.

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

***„Gemeinnützigen
Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter
und Angestellten in Leoben-Donawitz
8704 Leoben, Kerpelystraße 69“***

errichteten Wohnanlage

Leoben, Sackgasse Nr. 6 und 8

durchgeführt.

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

Die Prüfung wurde von **OBR. Dipl.-Ing. Herbert Unger** durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1984, die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbaugesetz 1984 vom 11.7.1986 und die Vergabe-Verordnung vom 30.6.1986, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1984 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

„Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in
Leoben-Donawitz“

und hat ihren Sitz in 8704 Leoben, Kerpelystraße 69.

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

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

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden:

Einzelpersonen

Inländische juristische Personen

Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 30. Juni 1996 waren 1.017 Geschäftsanteile gezeichnet. Die
Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--.

2.2 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und einem weiteren Mitglied. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Mag. Peter Kormann	Obmann
Paul Pucher	Obmannstv.
Dr. Karl Schwaiger	Mitglied

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gem. § 22 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmännern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Die Ersatzmänner üben ihre Funktion laut Satzung erst dann aus, wenn ein gewählter Aufsichtsrat ausscheidet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen.

Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Ing. Herwig Busta

Franz Kormann

Dipl.-Ing. Dr. Franz Mugrauer

Heimo Reiter

August Stegmüller

Mag. Helmut Strallhofer

Funktion:

Vorsitzender

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

Mitglied

3. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

3.1 PRÜFUNGSUMFANG

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die von der Siedlungsgenossenschaft an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von dieser 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) Quantitätskontrolle

- * 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.

3.2 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Büroleistung (Architektur): Arch. Dipl.-Ing. Wolff-Plottegg, Graz, (95 %)
SGD (5 %)

- * Örtliche Bauaufsicht: SGD
Ing. Greiner, Leoben

- * Bodengutachten: Dipl.-Ing. Högler, Trofaiach
- * Statik: Dipl.-Ing. Petschnigg, Graz
- * Bauphysik: Dipl.-Ing. Dr. mont. Tomberger, Graz
- * Vermessung: Dipl.-Ing. Brandl, Graz
- * Heizung:
- * Elektro: Techn. Büro Ing. Urdl, Graz
- * Sanitär:

3.3 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, eine aus zwei - durch Stiegenhäuser und brückenartige Aufschließungsgänge - miteinander verbundenen Baukörpern bestehende Wohnanlage mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen, liegt zentral in einem Gebiet mit vorwiegender Einzelhausverbauung.

Beide Baukörper - einer davon teilunterkellert - weisen je 2 Wohngeschoße auf.

Die Größe der 8 Wohneinheiten (Wohnnutzflächen) bewegt sich zwischen rund 59 m² und 86 m²; die Summe der Wohnnutzflächen beider Häuser beträgt rund 645 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 80,50 m². Das nahezu ebene Grundstück weist eine Fläche von rund 1.560 m² auf.

Die zulässige Bebauungsdichte des laut Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Areals beträgt 0,2 - 0,6 - die vorhandene 0,54.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt via Kärntner Straße über eine sehr schmale Sackgasse (=„Sackgasse“).

Verbaute Fläche: rd. 480 m²

Umbauter Raum: rd. 3000 m³

3.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN - DATEN

- * Abbruch Bestandsobjekte: 4.7.1988
- * Widmungsbewilligung: 26.4.1989
- * Baubewilligung: 7.6.1989
- * Gutachten FA I a: ---
- * Gutachten FA I b: 27.3.1985
- * Förderungsansuchen: 8.6.1989 und 20.11.1989
- * 1. Techn. Gutachten RA 14: 22.6.1989
- * 2. Techn. Gutachten RA 14: 12.12.1989
- * Positive Begutachtung des
Wohnbauförderungsbeirates: 5.7.1989
- * Förderungszusicherung: 29.12.1989
- * Baubeginn (lt. Meldung): 2.4.1990
- * Rohbaubeschau: 5.9.1991
- * Bauende (lt. Wohnungsübergabe): 20.12.1991
- * Benützungsbewilligung: 24.11.1992
- * Bauzeit lt. Vorgabe (Förderungszusicherung): 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rd. 20 ½ Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 15.3.1994

3.5 BAUKOSTEN

Die angemessenen Gesamtbaukosten für die beiden Wohnhäuser waren laut Förderungszusicherung vom 29.12.1989, ausgehend von einer Bruttofläche von 836,22 m², mit S 12,004.000,-- ermittelt worden.

Die vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichten Gesamtbaukosten beliefen sich - bei einer tatsächlichen Bruttofläche von 843,37 m² - auf S 14,165.704,51.

Unter Berücksichtigung dieser gegenüber der Einreichung geringfügig vergrößerten und anzuerkennenden Bruttofläche ergeben sich angemessene Gesamtbaukosten von 12, 104.600,--.

Aus der Differenz der beiden o. a. zu vergleichenden Beträge ergibt sich eine Kostenüberschreitung von rd. 17 %.

Die Überprüfung der vom Wohnbauträger mit S 14,165.704,51 eingereichten Endabrechnung durch die Aufsichtsbehörde brachte eine Korrektur von minus S 250.704,51 auf S 13,915.000,-- mit sich, wobei dieser Endabrechnungsbetrag zudem nicht förderbare Kosten, wie u. a. Abbrucharbeiten inkludiert.

Der o. a. Korrekturbetrag ergab sich durch Abstriche bei den Planungs- und Bauverwaltungshonoraren, die vom zuständigen technischen Referenten auf Grundlage des Punkt 13 der Förderungszusicherung

„Die Honorare sind bei der Endabrechnung zu den gleichen Bedingungen wie bei der Einreichung zu rechnen“

ermittelt wurden.

Demnach beträgt die Kostenüberschreitung - ausgehend von den nach oben korrigierten, angemessenen und den reduzierten eingereichten Gesamtbaukosten - rd. 15 % bzw. S 1,810.400,--.

Hiezu ist zu vermerken, daß bereits nach Vorliegen der Angebotsergebnisse eine Tendenz hinsichtlich zu erwartender Kostenüberschreitungen absehbar

war. Dies geht aus einem mit 12.10.1989 datierten Schreiben des Wohnbauträgers an 11 Billigstbieter hervor, in dem um Nachlässe auf deren Einheitspreise ersucht wurde.

Die Begründung hierfür war, daß das Förderungslimit trotz bereits durchgeführter Sparmaßnahmen überschritten ist, und Neuausschreibungen vom Wohnbauträger (aus verständlichen Gründen) nicht angestrebt werden.

Ein Grund für diese wesentliche Kostenüberschreitung war die „Absolvierung“ eines (nicht erforderlichen) baukünstlerischen Wettbewerbes, wobei die für die Durchführung dieses Bewerbes angefallenen Kosten als vernachlässigbar anzusehen sind.

Vielmehr ergaben sich relevante Mehrkosten durch die bauliche Verwirklichung des mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsprojektes. Dies deswegen, weil Wettbewerbe vornehmlich nicht behufs Kostenminimierung, sondern zwecks Erziehung baukünstlerischer Qualität vorgenommen werden und die konsequente Beachtung eines Kriteriums die optimale Verfolgung des anderen nahezu torpediert.

Weitere Gründe für die o. a. Kostenüberschreitung waren ursprünglich nicht geplante und auf Drängen der Wohnungseigentumsbewerber letztendlich ausgeführte Bauteile (Teilunterkellerung, Überdachung Außenstiege), hohe Preisberichtigungen sowie teilweise ungenaue Leistungserfassungen und Massenermittlungen.

Dem Wohnbauträger ist die Kostenüberschreitung insofern zumindest indirekt mitanzulasten, als sich dieser - trotz einer zum Wettbewerbszeitpunkt bereits vorhandenen, von einem anderen Architekten erstellten und vom Wohnbauträger sowie der Baubehörde (Widmungsbescheid auf Planung abgestimmt) akzeptierten Entwurfsplanung - in offensichtlicher Unkenntnis der einschlägigen Bestimmungen, von der Notwendigkeit der Durchführung eines Wettbewerbes „überzeugen“ ließ.

Laut Angabe des Wohnbauträgers waren die Initiatoren für diesen - bei ausreichender Kenntnis der zu befolgenden Gesetze bzw.

Durchführungsverordnungen durchaus abblockbaren - Wettbewerb Bedienstete der Fachabteilungen I b und IV a (Ausschreibung Wettbewerb: FA IV a).

In Zusammenhang mit der vorangeführten Kostenüberschreitung ist festzuhalten, daß vom Wohnbauträger - nach frühzeitigem Erkennen einer zu erwartenden Überschreitung - anerkennenswerte Aktivitäten hinsichtlich Schadensbegrenzung vorgenommen wurden.

Dies geht aus zahlreichen Schreiben des Wohnbauträgers an den Architekten, in denen oftmals - mit deutlichen Hinweisen betreffend Verantwortung gegenüber den Wohnungseigentumsbewerbern - Einsparungsmöglichkeiten hinterfragt wurden, hervor.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß der Architekt zwar grundsätzlich Verständnis für die Probleme des Wohnbauträgers aufbrachte, jedoch zumindest teilweise und dies auch in funktionellen Bereichen, unter Berufung auf „qualitätvolle Architektur“, offensichtlich schwer ansprechbar war.

Auch in anderen Belangen erscheint dem Landesrechnungshof die Harmonie zwischen Auftraggeber und Planer weit weniger als gut gewesen zu sein.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten und mit der Rücklage (S 312.374,09) gegenverrechneten Skonti beliefen sich auf S 291.899,36; dieser Skontiertrag ist in Relation zu den Gesamtbaukosten hoch und als ein dem Wohnbauträger zuzuschreibender, anerkennenswerter Verdienst anzusehen.

Als hoch sind die in einer Höhe von S 423.402,61 angefallenen Baukreditkosten zu werten. Dies ergab sich dadurch, daß bereits zu Baubeginn 40 % des Kapitalmarktdarlehens als Ansparrate für ein Bauspardarlehen verwendet worden war; dadurch war (zumindest) zum Zeitpunkt dieser Aktivität und langfristig gesehen ein monetärer Vorteil für die Wohnungswerber zu erwarten.

Die Vorlage der Endabrechnung bei der Aufsichtsbehörde erfolgte verspätet und zwar rd. 4 Monate nach Ablauf der mit maximal einem Jahr festgesetzten Frist.

Die in der Förderungszusicherung mit max. 18 Monaten limitierte Bauzeit wurde um rd. 2 ½ Monate überzogen.

Als Gründe hierfür wurden vom Wohnbauträger in einem mit 1.1.1991 datierten und an die RA 14 gerichteten Schreiben die durch Abbrucharbeiten am Baugrund erforderlich gewesenen Adaptierungsarbeiten am Nachbarobjekt, die zusätzliche Teilunterkellerung sowie die von diversen Wohnungswerbern veranlaßten Sonderwünsche angeführt.

Vermerkt wird, daß das o. a., eine Bauzeitverzögerung ankündigende Schreiben mit gleichzeitiger Bitte um Berücksichtigung der vorgenommenen Erschwernisse (korrekterweise) bereits während der Bauphase verfaßt wurde.

KOSTENGEGENÜBERSTELLUNG

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung:	S 12,004.000,--
b) Gesamtbaukosten lt. eingereichter Endabrechnung:	S 14,165.704,51
c) Gesamtbaukosten lt. geprüfter (RA 14) Endabrechnung	S 13,915.000,--
d) angemessene Baukosten (Flächenvergrößerung gegenüber a)	S 12,104.600,--

Aufgliederung der Gesamtbaukosten lt. b)

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

	A	B	C	D	E
Reine Baukosten	8,386.870,61	463.746,42	8,850.617,03	1,769.635,40	10,620.252,43
Kosten Ausstattung	596.780,79	49.965,75	646.746,54	129.349,30	776.095,84
Nebenkosten	---	---	351.218,81	57.883,34	409.102,15
			<u>9,848.582,38</u>	<u>1,956.868,04</u>	<u>11,805.450,42</u>
Planung, Bauaufsicht	---	---	1,268.830,56	211.170,16	1,480.000,72
Sonderfachleute	---	---	354.163,51	---	354.163,51
Bauverwaltung	---	---	93.177,50	9.509,75	102.687,25
			<u>11,564.753,95</u>	<u>2,177.547,95</u>	<u>13,742.301,90</u>
Baukredit					<u>423.402,61</u>
				<u>Gesamtbaukosten</u>	<u>14,165.704,51</u>

Skonti: S 291.899,36

Rücklage: S 312.374,09

3.6 PLANUNG (ohne Haustechnik)

3.6.1 Allgemeines

Wie bereits unter Punkt 3.5 aufgezeigt, lag vor der gegenständlich zu prüfenden Planung bereits eine Entwurfsplanung eines anderen Architekten (Dipl.-Ing. Praschag, Leoben) vor.

Hiefür war sogar mit Eingabe vom 1.10.1987 ein Widmungsansuchen eingebracht worden; vorgesehen war eine Bebauung mit einem 3geschoßigen Satteldachbauwerk mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Aufgrund der Beurteilung durch die örtliche Raumplanung ergab sich eine Minderung des Bauvolumens. Dies erfolgte durch den Entfall des 3. Geschoßes, wodurch die Anzahl der ursprünglich 12 geplanten Wohneinheiten auf 8 reduziert wurde.

Dem o. a. Widmungsansuchen wurde mit Bescheid vom 1.7.1988 und der Auflage (Punkt 7) „Bebauung nur zweigeschoßig mit Satteldach 40 ° - 45 °, First parallel zur Sackgasse“ stattgegeben.

Das von Architekt Praschag geplante und vom Wohnbauträger gutgeheißene Projekt der Wohnanlage sah einen kompakten an einer Fassadenfront sägezahnartig ausgebildeten Baukörper mit Laubengangerschließung vor.

Im Zuge der gegenständlichen Prüfung wurde Arch. Praschag vom Landesrechnungshof zwecks Erlangung von Hintergrundinformationen betreffend die Entstehungsgeschichte des nunmehrigen Prüfobjektes telefonisch kontaktiert und ein Gesprächstermin vereinbart.

Hiebei wurde vom o. a. Architekten u. a. auch Einsicht in die von ihm erstellten Vorplanungsunterlagen gewährt.

Diese Unterlagen zeigten eine solide und ansprechende - (realitätsbezogen) wahrscheinlicherweise nicht „baukünstlerischwettbewerbsfähige“ - funktionelle Planung und Situierung der Wohnanlage, unter ökonomischer Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Nach Einsicht dieser Unterlagen kann vom Landesrechnungshof begründet davon ausgegangen werden, daß bei diesem Projekt - im Gegensatz zum Prüfobjekt - die laut Förderungszusicherung zugestandenen angemessenen Gesamtbaukosten mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht überschritten worden wären.

Der guten Ordnung wegen wird nochmals festgestellt, daß das Verwerfen dieser - hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit - durchaus gelungenen Planung nicht den Intentionen des Wohnbauträgers entsprach.

Vielmehr wurde dieser - in der Kenntnis der einschlägigen Muß-Bedingungen nicht beispielhaft firm und mehr nolens denn volens - zur Durchführung eines baukünstlerischen Wettbewerbes animiert (siehe auch Punkt 3.5).

In diesem Zusammenhang ist aufzeigenswert, daß im Zuge dieses „Wettbewerb fiebers“ und nahezu zeitgleich noch zwei weitere Wohnbauvorhaben des Wohnbauträgers über einen Architekturwettbewerb abgewickelt wurden.

Auch die Austragung dieser beiden Wettbewerbe wurde nicht vom Wohnbauträger, sondern von Förderern baukünstlerischer Qualitäten forciert.

Für eines der beiden o. a. Projekte und zwar das 6-Familienwohnhaus Mautern, Bergmannstraße 14, lag - bereits vor Ausschreibung des Wettbewerbes - eine bis zur Einreichplanung (M 1:100) gediehene Architektenplanung vor. Diese Planung wurde durch den Wettbewerb einsichtigerweise hinfällig.

Aus dem dargelegten Sachverhalt ist erahnbar, daß die Argumente der Befürworter des Wettbewerbers äußerst überzeugend gewesen sein mußten, da ansonsten - davon ist bei schlüssiger Denkart unbedingt auszugehen - niemals eine bereits derart weit fortgeschrittene Planung verworfen worden wäre.

Abschließend hiezu wird noch vermerkt, daß die Realisierung des Mauterner Wettbewerbsiegerprojektes - als überaus wenig genehme Begleiterscheinung

- eine Kostenüberschreitung von 36,4 % (Differenz Förderungszusicherung - Endabrechnung) mit sich brachte.

Derartiges ist für die Belebung der Bauwirtschaft zweifelsfrei von Nutzen, für die mit einem Wettbewerbsprojekt „beglückten“ Zahler (Wohnungseigentumsbewerber) jedoch - und dies durchaus verständlich - äußerst unwillkommen.

Da sich baukünstlerische Wettbewerbe - dies kann als Allgemeinwissen vorausgesetzt werden - nahezu immer kostensteigernd auswirken und in weiterer Folge die Mitsprachemöglichkeit des Auftraggebers stark einschränken, erscheint das Sich-Überredenlassen des Wohnbauträgers als Interessensvertreter der Wohnungseigentumsbewerber zu nicht erforderlichen Wettbewerben, im sozialen Wohnbau, bei derart kleinen Bauvorhaben, als (kostenseitig gesehen) sehr kurzsichtig.

Diese Kurzsichtigkeit ist dem Wohnbauträger anzulasten.

3.6.2 Entwurf (Sackgasse)

Als Wettbewerbssieger für das o. a. Bauvorhaben wurde Arch. Dipl.-Ing. Wolff-Plottegg, Graz, ermittelt.

Diese Juryentscheidung ist für den Landesrechnungshof - zumindest aus formaler Sicht - durchaus nachvollziehbar.

Die Lösung der Aufgabenstellung (8 - 9 Wohneinheiten, Flächen 60 m² bis 90 m²) erfolgte mittels zweier langgestreckter (Längen rd. 27 m bzw. 29 m, Breiten rd. 8 m), mit Flachdächern versehenen, jeweils annähernd NS orientierten zweigeschoßigen Baukörpern mit jeweils 4 Wohneinheiten. Diese Baukörper wurden in Längsrichtung nicht parallel zueinander, sondern parallel zu den östlichen bzw. westlichen Grundgrenzen, mit einem mittleren Abstand von rd. 5 m und ca. um 9 Grad zueinander verdreht geplant.

Als Verbindung zwischen den beiden Baukörpern und zur Erschließung der jeweils 2 Obergeschoßwohnungen wurden in deren Symmetrieachse eine über 2 Treppenanlagen erreichbare brückenartige Stahl-Konstruktion vorgesehen. Die Erschließung der Erdgeschoßwohnungen erfolgt niveaugleich mit dem durch die beiden zueinander verdrehten Baukörper gebildeten keilförmigen Hof.

Die ursprüngliche Planung sah keine Unterkellerung vor; die „Kellerabteile“ waren als Abstellhütten unterhalb der brückenartigen Stahlkonstruktion geplant.

Auf Betreiben der Wohnungseigentumsbewerber kam es zu einer Teilunterkellerung; diese erfolgte im südlichen Bereich des ostseitig situierten Baukörpers.

Dieses Kellergeschoß umfaßt den Strom- und Gaszählerraum, den Schutzraum sowie 8 Kellerabteile; 2 Kellerabteile wurden, raumökonomisch günstig, im Schutzraumbereich eingeplant.

Diese Unterkellerung ergab insoferne eine formale Bereicherung der Wohnanlage, als durch den Entfall der Abstellhütten die Leichtigkeit der brückenartigen Stahlkonstruktion besser zur Geltung kam, sowie - als

wesentliche Vorteile - der Hof längsseitig nicht geteilt und der hofseitige Ausblick der Erdgeschoßwohnungen nicht gemindert wurde.

Den Erdgeschoßwohnungen sind jeweils ost- bzw. westseitig private Grünflächen zugeordnet.

Die insgesamt 4 Obergeschoßwohnungen weisen Balkone sowie penthouseartig ausgebildete Galeriegeschoße auf, von denen aus die jeweiligen Dachgärten erschlossen werden.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze befinden sich im NW-Teil, an die Sackgasse grenzend; der Kinderspielplatz wurde im Süden situiert.

Durch das vom Planer gewählte Bebauungskonzept wurde der beim gegenständlichen Projekt gegebenen schwierigen Grundstücks- und Abstandssituation in anerkennenswert guter Weise Rechnung getragen.

Dadurch ergaben sich - trotz der Knappheit des verfügbaren Areals - u. a. sowohl relativ großzügige private Freiräume als auch angemessen groß dimensionierte Allgemeinflächen.

Kritisch vermerkt wird jedoch, daß die den Wohnwert zweifelsohne stark hebenden Galeriegeschoße mit den dazugehörigen Dachterrassen (private Freiräume der OG-Wohnungen) sehr kostenrelevant sind.

Die Situierung der PKW-Abstellplätze führte zu einer platzartigen Erweiterung der schmalen Sackgasse.

Weiters hervorzuheben sind die überaus harmonische Baukörper- bzw. Fassadengliederung sowie die gut durchdachte Belichtung (Besonnung) der diversen Wohnungen (u. a. sind auch sämtliche Nebenräume natürlich belichtet). Neben der in der Symmetrieachse der Kleinhäuser geplanten Stahl-Brückenkonstruktion sind auch die Terrassierungen, Dachaufbauten und die im Westtrakt schräge (!) Südwand-Schotte (18,1° abweichend von den Vertikalen) der formalen Differenzierung des Erscheinungsbildes zuträglich.

Einschränkend hiezu ist allerdings festzustellen, daß - offensichtlich aus formalen Gründen - auf die mögliche (und erstrebenswerte) südseitige Orientierung von 4 Wohnung verzichtet wurde.

Als wenig benutzerfreundlich ist auch die planerseitig ursprünglich nicht vorgesehene Überdachung der beiden die Brückenkonstruktion erschließenden Treppen zu sehen.

Die Grundrisse sämtlicher (sowohl west- als auch ostorientierter) Wohnungen sind grundsätzlich funktionell konzipiert und weisen eine logische Abfolge der Räume mit deutlicher Differenzierung der diversen Bereiche auf; raumökonomische Gesichtspunkte waren jedoch augenscheinlich sekundär.

Ein offensichtliches Planungsziel der Grundrißgestaltung war die weitgehende Vermeidung von rechten Winkeln; kein einziger Raum der Wohnanlage weist mehr als 2 rechte Winkel auf.

Obwohl dieser Umstand übliche Standard-Möblierungen nicht erleichtert, wurden im gegenständlichen Fall - weil gut durchdacht und konsequent ausgeführt - insgesamt daraus Grundrißvorteile erzielt.

Vergleichsweise schwieriger ist zu verstehen, inwieweit örtliche Lebensgewohnheiten mit den geplanten (relativ großen) Küchengrößen bzw. möglichen Kucheneinrichtungen konform gehen könnten.

Im gegenständlichen Fall wurde (lt. Einreichplan LE 02/1) beispielsweise bei einer 4-Zimmerwohnung die Küchengröße mit 14,57 m² geplant.

Drei der vier Zimmer weisen hiebei deutlich kleinere, sich teilweise im Aufenthaltszimmer-Flächen-Minimalbereich bewegende Größen auf (9,41 m²; 9,80 m² 10,50 m²). Somit ist die Küche - abgesehen vom Wohnzimmer (23,55 m²) - der größte Raum.

Kritikwürdig ist in diesem Zusammenhang, daß sämtliche Küchen mit jeweils 2 raumhohen, mit Dreh-Kippflügeln ausgestatteten „französischen Fenstern“ (Mauerlichte lt. Polierpläne 90 cm/270 cm; Abstand voneinander 90 cm) versehen wurden. Dadurch ergeben sich - trotz relativ großer Küchenflächen - nur (erheblich) eingeschränkte Möblierungsmöglichkeiten.

Somit wurden im gegenständlichen Fall zwar „Großküchen“ offeriert, die volle Ausnützung dieser Flächen jedoch planerseitig wiederum (indirekt) reduziert.

Unabhängig davon ist speziell bei den im Erdgeschoß gelegenen 4 Küchen die Notwendigkeit von 2 derart nahe zueinander situierten, öffenbaren Türelementen nicht gegeben, da die Reinigung der Außenfensterflächen problemlos hofseitig erfolgen kann.

Ohne Nachteil und kostengünstiger wäre im EG-Bereich die Einplanung von jeweils (nur) einem öffenbaren und einem fixverglasten Türelement pro Küche gewesen.

In den Küchen der vier 3-Zimmerobergeschoßwohnungen wurden planerseits Küchenzeilen mit Längen von (nur) 2,00 m bis 2,20 m vorgesehen.

Diese in Relation zur den Wohnungs- und Küchengrößen sowie aus funktioneller Sicht unakzeptabel kurzen (bei einer Garconniere zwar durchaus angebrachten) Küchenzeilenlängen, ergaben sich als nachteilige Folge der bodenlangen „französischen Fenster“, die einer Verlängerung der Küchen(unter)zeilen im Wege standen.

Da die großflächigen Glastüren aus belichtungstechnischer Sicht nicht erforderlich sind, wären aus funktionellen Gründen sinnvollerweise Fenster, die eine Möblierung im Parapetbereich zuließen, vorzusehen gewesen.

Dies war u. a. auch, wie aus der Korrespondenz zwischen dem Wohnbauträger und dem Architekten hervorgeht, der dringende Wunsch der Wohnungseigentumsbewerber, welcher auch vom Bauträger (nachdrücklich und mehrmals) deponiert wurde.

Eine diesbezügliche, u. a. mit Schreiben vom 3.12.1990 gezeigte Reaktion des Architekten wird vom Landesrechnungshof kommentarlos - eine Kommentar hierzu wäre: „Eulen nach Athen tragen“ - widergegeben:

„Zur neuerlichen Anfrage bezüglich Änderung der Küchenfenster (Einbau eines Parapetes) erinnere ich an mein Schreiben vom 26.5.1989, welches ich einfachheitshalber gleich beilege.

Ergänzend hierzu folgendes:

Sinn der Mitbestimmungsmodelle - zur Anwendung eines solchen sind wir ja im Rahmen der Wohnbauförderung verpflichtet - ist, den zukünftigen Bewohnern eine Mitwirkung bei der Gestaltung der Wohnungen einzuräumen.

Sinn von Architekturwettbewerben ist, den Bauherren ein gewisses Spektrum an Varianten aufzuzeigen und durch eine Jury das bestmögliche Projekt auswählen zu lassen,

um insgesamt eine höhere architektonische Qualität zu erzielen, von welcher ja nicht zuletzt die Bewohner profitieren.

Bei der nun neuerlich angezogenen Frage der Küchenfenster handelt es sich um nicht unbedeutende Gestaltungsmerkmale des Gebäudes. 1. von dem äußeren Erscheinungsbild her gesehen, verleihen die hochgestellten Formate den Fassaden eine Vertikalität, 2. wird im Inneren der Küche durch die bis zum Boden reichenden Fenster eine gewisse Zonung des Grundrisses erzielt.

Als Verfasser des Projektes, außerdem mit der künstlerischen Oberleitung der Bauführung beauftragt, muß ich die Abänderung der Küchenfenster/Errichten eines Parapetes ablehnen. In Folge müßten die Fenster breiter werden, was zu einer ganz ordinären Fassade führt. Was das Innere betrifft, würde ich gerne die Wohnungswerber von den Grundriß- und den Gestaltungsvorteilen überzeugen.

Falls erforderlich, bzw. falls es Ihnen sinnvoll erscheint, könnte ein gemeinsamer Besprechungstermin mit den Bauwerkern vereinbart werden, bei dem auch eventuelle andere anstehende Fragen erörtert werden können.“

Die in dem zitierten Schreiben angeführte Vertikalität der Fassaden war - neben einer „gewissen Zonung der Grundrisse“ - aus der Sicht des Planers nicht nur in den Küchenbereichen unabdingbar. Gleiches galt - zwar formal nicht inkonsequent, jedoch aus funktioneller Sicht zu kritisieren - für die Bäder und Schrankräume einiger Wohnungen (W_1 , W_3 , W_5 , W_7).

* W_3 ; Bad

Das Bad ($F= 4,41 \text{ m}^2$) dieser im EG gelegenen Wohnung weist - genau gegenüber der Schmalseite der Badewanne, in einem Abstand von rd. 1,20 m, ein „französisches Fenster“ mit einer Mauerlichte von 70 cm/270 cm (Polierplan LE 03/03) auf.

Derart wird - für übliche Lebensgewohnheiten zwar nicht gefragt - eine direkte Hofbegehung (Hof = schmale, keilförmige, asphaltierte Wohnungerschließungsfläche bzw. Durchgangsweg zum Kellerabgang bzw. Kinderspielplatz; mittlere Hofbreite zwischen den beiden Kleinhäusern: rd. 5 m) vom Bad aus angeboten.

Ergänzend hiezu wird noch vermerkt, daß - und dies bei allen 4 Erdgeschoßwohnungen - die direkte Hofbegehung, außer über die jeweiligen Wohnungseingangstüren, auch über die Küchen ermöglicht

wird. Hiefür stehen sogar 2 Türen (Türabstand - Mauerlichte 90 cm) zur Verfügung.

Somit ermöglicht die Tür- bzw. Türfenstersituierung der Wohnung Nr. 3 - innerhalb einer Außenwandlänge von rd. 10 m - 4 unterschiedliche Hoferschließungen; für die Gartenerschließung der o. a. Wohnung stehen weitere 2 Türen zur Verfügung; derart ergeben sich bei dieser 2-Zimmerwohnung 6 Varianten über Türen ins Freie zu gelangen.

Die vom Planer gewählte großflächige Belichtung des Badezimmers wäre - abgesehen von der dadurch eingeschränkten Stellfläche - nicht zu kritisieren, wenn (unter normalen Umständen) keine Einsicht in diesen Intimbereich möglich wäre.

Eine überaus unerwünschte Einsicht in diesen Bereich ist jedoch im gegenständlichen Fall sowohl vom Hof aus als auch von der „Brücke“ (1. OG) gegeben; vergleichsweise hiezu sind die Bewohner der restlichen 7 Wohnungen bevorzugt, da die Parapethöhen in deren Badezimmern 2,06 m (und nicht 0,00 m) betragen und die unerwünschte Einsicht dadurch minimiert ist.

* **W_{1,5,7}: Schrankräume**

Die „Schrankräume“ (Flächen: 3,45 m²; 2,48 m²; 3,64 m²) der o. a. Wohnungen, die nach innen aufschlagende Türen (70 cm/200 cm) und ebenfalls nach innen aufschlagende „französische Fenster“ aufweisen (siehe Küchen, Bad) sind funktionell insoferne unsinnig, als wohl planlich Stauraum geschaffen wurde, dieser aber praktisch nur stark eingeschränkt („französisches Fenster“ und nach innen aufgehende Tür) verwertbar ist.

Hiebei sind die Bewohner der Wohnungen 2, 3, 4, 6, 8 insoferne „bevorzugt“ als die Parapethöhen in deren Schrankräumen 2,06 m (und nicht 0,00 m) betragen, wodurch eine deutlich bessere Ausnutzung der Grundflächen gegeben ist.

Warum Schrankräume mit derartig kleinen Flächen überhaupt mit natürlicher Belichtung (= Minderung der Stauflächen) versehen werden sollten, ist logisch schwer nachvollziehbar; eine (mögliche) Erklärung hierfür könnte dem vorzitierten Schreiben des Planers an den Wohnbauträger entnommen werden.

★ **Sichtschutz**

Daß die Planung auch in anderen Bereichen nicht unbedingt primär benutzerfreundlich ausgelegt war, geht aus einem mit 26.8.1989 datierten Schreiben des Architekten an die Siedlungsgenossenschaft hervor. Dem Schreiben (in dem u. a. auf den Wunsch der Wohnungseigentumsbewerber der Erdgeschoßwohnungen betreffend Einbau von Rolläden eingegangen wurde), ist zu entnehmen, daß planungsseitig für den Hofbereich überhaupt keine Sichtschutzvorkehrungen vorgesehen waren.

In Anbetracht der Tatsache, daß die beiden Kleinhäuser an den Gebäudelängsfronten einen mittleren Abstand von (nur) 5 m aufweisen (dieser geringe Abstand ergab sich allerdings nahezu zwangsläufig durch die Grundstückssituation), erscheint diese Unterlassung kritikwürdig.

Der Wunsch, Rolläden vorzusehen, wurde vom Architekten mit der Argumentation

„Rolljalousien sind nach dem Detailplanungsstand nicht möglich, da die sehr großen Rollädenkästen keinen Platz finden. Normale Lamellenjalousien sind gartenseitig vorgesehen - hofseitig müßten die Lamellenjalousien (falls über dem Förderungsrahmen) frei finanziert werden.“

abgeblockt.

Dem o. a. Zitat ist u. a. zu entnehmen, daß sich der Planer offensichtlich auch mit Kostenfragen auseinandergesetzt hat.

Festgestellt wird, daß der dringende Wunsch der Wohnungswerber nach „Rolljalousien“ - aus hochbautechnischer Sicht und im gegenständlichen

Fall - durchaus realisierbar gewesen wäre, da die Einplanung der Lage von Fenstern bzw. Fenstertüren innerhalb der Mauerleibungen (Mauerstärke) frei bestimmt werden konnte. Platzgewinn für die o. a. Rollädenkästen wäre durch eine raumseitigere Situierung der Fenster- bzw. Fenstertürstöcke schaffbar gewesen.

Selbst bei Beibehaltung des oben zitierten „Planungsstandes“ hätten (gegenüber der Fassadenfläche vorspringende) Rollädenkästen eingebaut werden können.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die (anerkanntswert gute) baukünstlerische Qualität der Wohnanlage dadurch keinesfalls entscheidend gemindert worden wäre.

* **Balkone**

Alle 4 Wohnungen des Obergeschoßes weisen rd. 1,05 m tiefe und mit einem Holzrost (auf Stahlbetonplatten) als Oberflächenbelag versehene Balkone auf. Die Balkone gehen über die gesamte Gebäudelänge, wodurch auch die einzelnen west- bzw. ostorientierten Balkone - aufgrund der geringen Tiefe - kegelbahnähnliche Proportionen aufweisen und damit, trotz großer Flächen, schlecht nutzbar sind.

Diese Balkone sind jedenfalls mehr Gestaltungselemente als sinnvolle Freiraum-Erweiterungen der Wohnungen.

Hiezu ist zusammenfassend festzustellen, daß:

- * das gegenständliche Projekt zweifelsfrei hohe baukünstlerische Qualität aufweist
- * aufgrund des Wettbewerbsergebnisses eine Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten mehr als absehbar war
- * sich der Planer zwar gegenüber - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes berechtigten - Wünschen der Wohnungswerber (Zahler)

grundsätzlich aufgeschlossen zeigte, letztendlich jedoch (und eindeutig mehrheitlich) auf seinen Vorstellungen beharrte

- * sich der Wohnbauträger zwar engagiert für die Interessen der Wohnungseigentumsbewerber einsetzte, jedoch bei den meisten Divergenzen mit dem beauftragten Planer (Wettbewerbssieger = Auftragnehmer) nur 2. Sieger werden konnte (aufgrund der aus den umfangreichen Prüfunterlagen in diesem Bereich deutlich zu entnehmenden Sachverhalte besteht seitens des Landesrechnungshofes zumindest eingeschränktes Verständnis für diesen Umstand)
- * vom Planer formalen Aspekte gegenüber funktionellen, konstruktiven und wirtschaftlichen der Vorrang gegeben wurde und die Interessen der Wohnungseigentümer eher nachrangig behandelt wurden.

3.6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform und deklariert mit der die Pläne ausreichend ergänzenden Baubeschreibung alle wesentlichen für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten einschlägigen Vorgaben.

Die funktionelle falsch angeschlagene Schutzraumtüre (Rechtstür statt Linkstür), der überdimensionierte Sandfilter (Grundfläche 2,52 m² → erforderlich 1,50 m²), das im Schnitt falsch bemaßte Treppen-Steigungsverhältnis, die fehlende Kotierung der Kellertreppenbreite sowie die Tatsache, daß der mit einer Breite von 68,5 cm bemaßte Abstellraum der Wohnung 7 mittels einer 70 cm breiten Tür erschlossen wird, werden nur vollständigshalber angeführt.

3.6.4 Ausführungsplanung

Die Differenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung waren - abgesehen von der (sinnvollen) Überdachung der ursprünglich freiliegenden, das Obergeschoß (bzw. den Keller) erschließenden Treppenanlagen und den offensichtlich von einigen Wohnungswerbern vorgenommen (geringfügigen) Grundrißänderungen, die eher subjektive Verbesserungen mit sich brachten, gering. Die Wohnanlage wurde somit im wesentlichen einreichplan- und baubeschreibungsgemäß geplant.

Die grafisch liebevoll-aufwendig dargestellten Ausführungspläne weisen (teilweise nicht unwesentliche) Kotenfehler bei Längen und Flächen auf. Bei der umfangreichen Planung wurden partiell große Maßstäbe für die Darstellung von Details gewählt, ohne daß dadurch die Aussagekraft der

Pläne vergrößert wurde; zudem gehen vielfach bemaßte Längen mit dem deklarierten Maßstab deutlich nicht konform.

Das Bemühen um Vollständigkeit der Planung ist dem Planer nicht abzusprechen, wengleich einige Detailpunkte mehr formal- als konstruktivbetont gelöst wurden.

So gab es - wie den Prüfunterlagen zu entnehmen - beispielsweise bei diversen Stahlkonstruktionen nicht unwesentliche Differenzen zwischen den Vorstellungen des Planers und - betreffend Ausführung - denen der ausführenden Firma; die Gründe hierfür waren sinnvolle und mögliche Ausführbarkeit. Letztendlich wurden die für die Ausführung erforderlichen, (konstruktiv durchdachten) Detailpläne vom beauftragten Schlosser erstellt.

Die Türen zwischen den diversen Küchen und Vorräumen wurden generell als teure raumhohe (Durchgangslichte 100/270) Schiebetüren geplant.

Konsequent war auch die Planung der Größe der Wohnungseingangstüren (Durchgangslichte 90/200); weniger konsequent hingegen erscheint die Größenwahl von Türen diverser Aufenthalts- und Nebenräume.

Abgesehen von den 2flügeligen Türen (Vorraum - Wohnzimmer, teilweise Küche - Wohnzimmer, Durchgangslichter: 60 + 60/200; 70 + 45/200; 85 + 30/200), weisen auch die Türen zu anderen Aufenthaltsräumen logisch schwer nachvollziehbare Größenvielfalt auf (Durchgangslichter: 80/200; 85/200; 90/200; 100/200). Gleiches gilt auch für Badezimmertüren, deren Durchgangslichter 70/200 und 90(!)/200 betragen.

Absolut auszuschließen ist, daß die o. a. unterschiedlichen (allerding nicht bauordnungswidrigen) Türgrößen jeweils unter Bedachtnahme auf jeweilige Türsituierungen und damit allfällig verbundene erschwerte Übereck-Einbringungsmöglichkeiten von sperrigen Gütern geplant wurden.

Eine objektive Beurteilung der Gesamtplanungsleistung ist aus der Sicht des Landesrechnungshofes insoferne schwer vorzunehmen, da die als wesentlich zu bewertenden Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit“ bestenfalls ausreichend erfüllt wurden (siehe auch Kostenüberschreitung).

Dies ist aus den dargelegten Sachverhalten, die zeigen, daß den Faktoren „Funktion“ eher zweitrangige und den Kriterien „Raum- und Konstruktionsökonomie“ (Konstruktionsprinzip: Stahlbetonskelett + Mauer-massenbau, Mixtur an Außenwandsystemen; statisches System; tragende Mauern des Obergeschoßes teilweise nicht über jenen des Erdgeschoßes) bestenfalls zweitrangige Bedeutung eingeräumt wurden, zu sehen.

Andererseits wurde im formalen Bereich zweifelsohne sehr gutes Können demonstriert.

Nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes war dieses Vermögen im o. a. Bereich jedoch nicht adäquat dem Können in anderen Bereichen; gutes Bemühen des Planers in den zu kritisierenden Bereichen ist jedoch aufgrund der Prüfunterlagen nicht abspreekbar.

3.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Beim gegenständlichen Prüfobjekt waren die Honorarverrechnungen gemäß Punkt 16 der „Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984“ vorzunehmen.

Eine zusätzliche Klausel stellte der Punkt 13 der Förderungszusicherung dar, worin ausbedungen wurde, daß die Honorare bei der Endabrechnung zu den gleichen Bedingungen wie bei der Einreichung zu rechnen sind.

Ein weiterer relevanter Vertragspunkt - betreffend Honorar Büroleistung Architektur - war u. a. der Punkt 4.2 des zwischen dem Auftraggeber und dem Architekten am 3.5.1989 abgeschlossenen Architektenwerkvertrages:

„Die endgültigen Gebühren werden nach den tatsächlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Herstellungskosten werden nicht über dem Förderungssatz liegen ...“

Wie bereits unter Prüfpunkt 3.5 dargelegt, lagen die „tatsächlichen Herstellungskosten“ weit über dem Förderungssatz.

Dieser Umstand wurde von der Aufsichtsbehörde bei der Prüfung der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorare korrekterweise berücksichtigt und auf Basis der Summe A - D des 2. technischen Gutachtens neu errechnet.

Dies ergab bei Punkt F bzw. G (Endabrechnungsförmular WBF 8; Planung, Bauaufsicht, Sonderfachleute) eine Korrektur von minus S 169.830,56 exkl. UST (verrechnet: S 1,268.830,56 - anerkannt: S 1,099.000,--) und bei Punkt G der Endabrechnung eine Korrektur von minus S 46.923,39 exkl. UST (verrechnet: S 354.163,51 - anerkannt S 307.240,12); die Gesamt-rechnungskorrektur bei den Honoraren beträgt somit minus S 216.753,95.

Ergänzend dazu - und nachstehend im Detail dargelegt - ist festzuhalten, daß die vom Wohnbauträger gegenüber der Aufsichtsbehörde ausgewiesenen Honorare grundsätzlich richtig ermittelt wurden.

Der monetär relevante Fehlschluß des Wohnbauträgers bei der Verrechnung der Honorare ergab sich primär durch das Übersehen der unter Punkt 16 der vorzitierten Richtlinie vorgegebenen Einschränkung, daß als Höchstbemessungsgrundlage für Honorare die angemessenen und nicht (im Falle einer Überschreitung) die tatsächlich angefallenen Nettoherstellungskosten heranzuziehen sind.

Abgesehen davon wurden vom Wohnbauträger zwei weitere Vorgaben (siehe Einleitung Punkte 3.5 und 3.7), davon eine von ihm selbst textiert, nicht ausreichend konsequent verfolgt.

Daher erfolgte die von der Aufsichtsbehörde vorgenommene Honorarminderung - sowohl in der Sache als auch rechnerisch - zu Recht.

Vollständigkeitshalber wird dennoch nachstehend auf die diversen Honorarverrechnungen eingegangen.

A) Büroleistung (Arch. Dipl.-Ing. Wolff-Plottegg; Wohnbauträger)

a) Arch. Plottegg (95 %)

Grundlage für die Ermittlung des verrechneten Honorars waren u. a. - konform dem Architektenwerkvertrag - die Gebührenordnung für Architekten (GOA), ein Ausbauverhältnis von 60/100 sowie [unter den gegebenen Umständen (da Kostenüberschreitung) unrichtigerweise] eine Nettoherstellungssumme inkl. zulässiger Einrechnung von 3 % Nebenkosten von S 9,318.589,97.

Derart ergab sich, unter genauer Abgrenzung der während der Planung erfolgten Umsatzsteueränderung ein (rechnerisch richtig ermitteltes) Honorar von S 721.858,36 inkl. UST.

Trotz des insgesamt überhöht verrechneten Honorars (Berechnungsgrundlage inkl. Kostenüberschreitung) ist in diesem Zusammenhang der Umstand als Positivum zu sehen, daß bei der Ermittlung der (tatsächlichen) Nettoherstellungskosten die in einer Höhe von

S 529.942,41 exkl. UST angefallenen Kostenerhöhungen - anerkenntenswert abweichend von vielfach gehandhabten Vorgangsweisen - den Nettoherstellungskosten nicht zugerechnet wurden.

Zudem ist hervorzuheben, daß, wie aufgrund der Prüfunterlagen nachvollziehbar, vom Architekten - entgegen dem (nicht beispielhaften) Usus - keinerlei versteckte Versuche unternommen wurden, die Kosten für die (von ihm fremdvergebene) Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen gesondert zu lukrieren.

Vielmehr wurden die hierfür angefallenen Kosten vom Architekten getragen.

b) Siedlungsgenossenschaft Donawitz (5 %)

Laut Architektenvertrag Punkt 2.1 (Büroleistung) war betreffend Punkt 2.1.7 (technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung) festgelegt, daß 50 % (= 5 % des Honorars) der o. a. Tätigkeit vom Auftraggeber geleistet werden.

Zudem wurde schriftlich festgehalten, daß eine genaue Gliederung der jeweiligen Aufgabenbereiche dem Vertrag als Anhang beigefügt werden würde.

Dieser Anhang ist nicht vorhanden; anhand der Prüfunterlagen ist auch nicht nachvollziehbar, wer und in welchem Ausmaß die vorgenannte Oberleitung wahrgenommen hat.

Wie auch immer, festzustellen ist, daß diese Vertragsregelung den Wohnungseigentumsbewerbern insofern zum Vorteil gereichte, da für die vom Wohnbauträger beanspruchte Leistung laut einschlägigen Vorgaben nur 80 % der GOA-Gebühr verrechenbar sind und auch derart verrechnet wurden.

Sachlich und rechnerisch richtig, jedoch wie bereits unter Punkt a) dargelegt, von falschen Voraussetzungen (richtig ermittelte tatsächliche, das Förderlimit überschreitende Nettoherstellungskosten)

ausgegangen, wurde ein Planungskostenanteil von S 24.705,45 verrechnet.

B) Örtliche Bauaufsicht

Die o. a. Tätigkeit wurde vom Wohnbauträger (Ing. Greiner als Angestellter der Genossenschaft) und Ing. Greiner (als freiberuflich Tätiger) ausgeübt.

Diese nicht alltägliche Konstellation ergab sich dadurch, daß Ing. Greiner während der Bauphase als Angestellter in den Ruhestand trat und die (teilweise) Fortführung der Bauaufsicht über einen Werkvertrag erfolgte.

Diese vom Wohnbauträger vorgenommene Regelung war sinnvoll, da eine bessere Kontinuität als bei einem personellen Wechsel der Bauaufsicht zu erwarten war.

Basis für die Errechnung der Honorare waren die GOA sowie valorisierte Nettoherstellungskosten von S 9,848.582,38. Dieser Betrag war zwar rechnerisch richtig, jedoch für die Honorarermittlung insofern nicht zulässig, als die angemessenen Kosten überschritten worden waren.

Festgestellt wird, daß die verrechnungstechnische Leistungsabgrenzung zwischen der Tätigkeit der Genossenschaft und der von Ing. Greiner penibel erfolgte. Inwieweit diese Abgrenzung den tatsächlichen Leistungsansätzen entsprach, kann vom Landesrechnungshof retrospektiv nicht beurteilt werden.

Unter „normalen“ Umständen wäre die vorgenommene Abgrenzung für die Wohnungseigentumsbewerber - abgesehen vom Anteil der zu entrichtenden Umsatzsteuer - monetär irrelevant, da insgesamt maximal 100 % Leistung, wie auch immer aufgeteilt, verrechenbar sind.

Im gegenständlichen Fall war die Situation insofern nicht „normal“, als vom Wohnbauträger für den von ihm als seine Leistung deklarierten Anteil nur 80 % (zulässig 100 %) der GOA-Gebühr verrechnet wurden.

Der Grund für diesen „Nachlaß“ war - wie Gespräche mit dem Wohnbauträger zeigten - nicht gewollt, sondern ergab sich als Folge einer Fehlinterpretation bzw. Unkenntnis des Punktes 16 der einschlägigen Förderungsrichtlinien.

„Im Falle der Leistungserbringung durch gemeinnützige Bauvereinigungen können die Gebühren in analoger Anwendung der Gebührenordnung für Architekten (GOA), hinsichtlich der Büroleistung abzüglich 20 v. H., ermittelt werden.“

Dieser nur die Büroleistung mindernde Passus wurde - zum Vorteil der Wohnungseigentumsbewerber - auch für die örtliche Bauaufsicht herangezogen.

Nicht beansprucht wurde sowohl vom Wohnbauträger als auch von Ing. Greiner die (zulässige) Verrechnung der mit max. 3 % der Gebühr limitierten Nebenkosten.

Derart ergaben sich für die örtliche Bauaufsicht folgende Gebühren exkl. UST:

Wohnbauträger:	S 136.079,11
Ing. Greiner:	S 153.899,03

C) Statik (Dipl.-Ing. Petschnigg)

Die Honorarermittlung für die Statik erfolgte auf Grundlage des am 23.3.1989 abgeschlossenen Werklieferungsvertrages - grundsätzlich richtig - gemäß GOB-S.

Basierend auf (richtig ermittelten) unvalorisierten Nettoherstellungskosten von S 9,318.589,97 wurde derart - einschließlich 3 % Nebenkostenpauschale - ein Honorar von S 230.979,04 exkl. UST in Rechnung gestellt.

Da die tatsächlichen Nettoherstellungskosten über dem Förderungslimit lagen, war diese Berechnung nicht zutreffend.

D) Bauverwaltungskosten (Wohnbauträger)

Für die Bauverwaltung wurden S 354.163,51 verrechnet; obwohl sachlich und rechnerisch richtig ermittelt, ist dieser Betrag aufgrund der überschrittenen Baukosten überhöht.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Honorarermittlungen grundsätzlich korrekt und teilweise sogar unter Nichtausnutzung der zulässigen Möglichkeiten erfolgten.

Unrichtigerweise wurden jedoch als Berechnungsgrundlagen für die Honorare die überhöhten, tatsächlichen Kosten herangezogen.

Dadurch ergibt sich - wie auch von der Aufsichtsbehörde festgestellt - eine Gesamtrechnungskorrektur von minus S 216.753,95 exkl. UST.

3.8 VERGABE VON LEISTUNGEN

(allgemeine Feststellungen; im Detail siehe Prüfpunkt 3.9)

Die diesbezüglich einzuhaltenden Vorgaben waren beim gegenständlichen Prüfobjekt die auf dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 basierenden Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen (Vergabe-Verordnung 1986).

*** § 3 Art der Vergabe**

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

Die einschlägigen Vorgaben wurden generell eingehalten.

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

*** § 4 Inhalt der Ausschreibung**

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden teilweise nicht eingehalten.

Abgesehen von Normabweichungen betreffend die Höhe von Deckungs- und Hafrücklässen, sind die in den Angebotsschreiben-Vordrucken fehlenden Deklarierungen über die Art der Preise (fest oder veränderlich) zu beanstanden.

Das Fehlen dieser vom Auslober festzulegenden, kalkulations- und damit preisrelevanten Vorgaben ist mehr als nur ein Formalfehler.

Als gravierende Mängel sind auch die (teilweise große) Ungenauigkeiten bei der Massenermittlung sowie die mehrfach mangelhafte Vollständigkeit der Leistungserfassung zu sehen.

* **§ 5 Eröffnung von Angeboten**

Hiezu sind in der Vergabe-Verordnung insgesamt 6 einzuhaltende Punkte angeführt, wovon einige retrospektiv nicht beurteilbar sind.

Feststellbar ist jedoch, daß Teilbereiche von 2 Punkten nicht eingehalten wurden [keine Numerierung; keine Angebotskennzeichnung (Lochung, Versiegeln); fehlende Angaben in den Niederschriften über Ort, Beginn und Ende der Eröffnungen].

* **§ 6 Ausscheiden von Angeboten**

* **§ 7 Auswahl des Erstehers**

* **§ 8 Begründung der Vergabe**

Die Auflagen der §§ 6, 7 und 8 wurden erfüllt.

* **§ 9 Form der Vergabe**

Die Beauftragungen der Hauptangebotsleistungen erfolgten (richtlinienkonform) schriftlich; die vielfach angefallenen Zusatzleistungen wurden allerdings - abgesehen von wenigen Ausnahmen - nicht schriftlich bestellt.

Die in den Angebotsschreiben nicht deklarierte Art der Preise wurde auch in den Werklieferungsverträgen nicht festgelegt.

Zu bemängeln ist zudem, daß die schriftlichen Auftragserteilungen mehrheitlich erst nach Ablauf der jeweiligen Zuschlagsfristen erfolgten.

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

Weiters wird - zwecks Hintanhaltung allfälliger Streitigkeiten und der besseren Transparenz wegen - empfohlen, schriftlich gelegte Zusatzangebote auch schriftlich zu bestellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß diverse Vorgaben - offensichtlich wegen nicht vollständiger Kenntnis der Vergabe-Verordnung - nicht eingehalten wurden.

Der guten Ordnung wegen wird hiezu angemerkt, daß die vom Landesrechnungshof betreffend Vergabe von Leistungen aufgezeigten Unzulänglichkeiten teilweise auch vom Auftragnehmer des Wohnbauträgers - die Büroleistung wurde laut Architektenvertrag zu 95 % vom Architekten ausgeführt - zu vertreten sind.

Da letztendlich der Wohnbauträger Fehlleistungen seiner Auftragnehmer zu verantworten hat, wird - zwecks Schutz der Wohnungswerber sowie aus Gründen des Selbstschutzes - empfohlen, künftige, in diesem Bereich tätig werdende Auftragnehmer nachdrücklich auf die Einhaltung der jeweils gültigen einschlägigen Vorgaben hinzuweisen.

Dies mag bei manchen Auftragnehmern, speziell bei jenen, die selten mit sozialem Wohnbau befaßt sind, nicht einfach sein. Bei Wohnbauträgern hingegen, die in diesem Metier ständig tätig sind, sollte - und diese Erwartung ist nicht überhalten - u. a. die Kenntnis der, zudem nicht besonders umfangreichen, einschlägigen Vorgaben Bestandteil des Grundwissens sein.

Diese Kenntnis war beim Wohnbauträger im gegenständlichen Fall offensichtlich nur begrenzt vorhanden. Ein Indiz dafür ist, daß in einem Fall aus Nichtwissen sogar gegen den eigenen Vorteil gewerkt wurde (siehe Punkt 3.7 B, Honorare).

Dies betraf das Honorar für die örtliche Bauaufsicht, für die - aufgrund einer Fehlinterpretation der einschlägigen Richtlinien - nur 80 % statt der zulässigen 100 % verrechnet wurden.

Dieser grundsätzlich anerkennenswerte „Verzicht“ kam durch eine Verwechslung der Honorare Planung (maximal zulässige Verrechnung 80 %) und Bauaufsicht zustande.

Abschließend wird noch vermerkt, daß die bei der gegenständlichen Prüfung betreffend § 5 (Eröffnung von Angeboten) festgestellten Mängel vom Landesrechnungshof bereits anlässlich einer im Jahre 1988 vorgenommenen Prüfung vorgefunden und aufgezeigt worden waren.

3.9 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

3.9.1 Allgemeines

Hiezu ist vorweg zu vermerken, daß der mit der örtlichen Bauaufsicht betraute Sachbearbeiter des Wohnbauträgers (Ing. Greiner), der - wie bereits angeführt - nach altersbedingtem, während der Bauphase stattgefundenem Eintritt in den Ruhestand die Bauaufsicht als Freiberufler mit Werkvertrag weiter ausübte, zum Prüfungszeitpunkt für den Landesrechnungshof nicht kontaktierbar war.

Dem Ersuchen des Landesrechnungshofes an den Wohnbauträger betreffend Kontaktherstellung mit Ing. Greiner (ehemaliges Bauaufsichtsorgan) konnte nicht entsprochen werden.

Hiebei war aufgrund zweier diesbezüglich mit dem Wohnbauträger geführter Gespräche durchaus erkennbar, daß die Unwahrscheinlichkeit einer Kontaktherstellung nicht auf mangelnde Bereitschaft des Wohnbauträgers, sondern auf andere, vom Landesrechnungshof - bedingt durch den Prüfauftrag - nicht weiter zu erörternde Umstände zurückzuführen ist.

Zum besseren Verständnis für die Randbedingungen der gegenständlichen Prüfung erscheint das Aufzeigen des Umstandes, daß zumindest drei an der Errichtung der Wohnanlage wesentlich beteiligte und auch hiefür verantwortliche Parteien untereinander zumindest nicht optimal harmonierten, erwähnenswert.

Dieser Umstand war für das Gesamtwerk nicht förderlich.

Bei der gegenständlichen Prüfung war dies insoferne relevant, als - trotz Bemühens - nur zwei der o. a. drei Parteien kontaktiert werden konnten, wobei - und hiefür besteht seitens des Landesrechnungshofes bedingtes Verständnis - die Meinungen betreffend allfällige Schuldzuweisungen naturgemäß stark unterschiedlich waren.

Hiezu muß noch angemerkt werden, daß beide Parteien durchaus gute Gesprächsbereitschaft zeigten, wobei jene des Architekten insoferne als

besonders anerkennenswert zu sehen ist, da dieser bereits „ausbezahlt“ und zu keinerlei Gesprächen mit dem Landesrechnungshof verpflichtet war.

Aus dem Studium der Prüfunterlagen und den geführten Gesprächen war eindeutig ableitbar, daß jeder der Beteiligten das Beste wollte. Die Summierung dieser (für den Landesrechnungshof glaubhaften) guten Absichten ergab bedauerlicherweise weit weniger als das realistisch gesehen mögliche Maximum.

Trotz bzw. wegen der - im offensichtlichen Bemühen um Transparenz erfolgten - umfangreichen Dokumentation und Archivierung der Geschehnisse durch den Wohnbauträger wurde die gegenständliche Prüfung nicht erleichtert.

Durch den (wesentlichen) Umstand, daß die ehemalige Bauaufsicht nicht befragt werden konnte, wurde seitens des Landesrechnungshofes im Zweifelsfall - bei allfälligen Divergenzen im Auslegungsbereich - der Auslegung der Bauaufsicht gefolgt.

Aufgrund dieses, unter den gegebenen Umständen angebrachten Aspektes ist die Aktivität der Bauaufsicht hinsichtlich Massen- und Schlußrechnungsprüfungen insgesamt positiv zu bewerten.

Dies betrifft gleichermaßen die Genauigkeit der einzelnen Massen- und Rechnungsüberprüfungen als auch die Zustimmung zu diversen Regiearbeiten, die Prüfung auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen sowie die Anerkennung der verrechneten Kosten-erhöhungen.

Deswegen werden unter diesem Prüfpunkt in weiterer Folge - ohne spezielles Aufzeigen ordnungsgemäß erfüllter Vorgaben sowie ohne Anführen von nicht prüfungsrelevanten statischen Daten - nur jene Fakten aufgezeigt, die von den einschlägigen Vorgaben abweichen.

Zudem wird - (der besseren Übersicht wegen und komprimiert) nur zwischen Baumeister- und Professionistenleistungen differenziert, wobei vornehmlich jene Gründe, die zu der im gegenständlichen Fall überdurchschnittlich hohen Kostenüberschreitung geführt haben, dargestellt wurden.

Der Grund für die - im konkreten Fall sehr hohe Gesamtkosten-
überschreitung gegenüber den präliminierten Kosten (Förderungs-
zusicherung) - ist u. a. aus den Differenzen der diversen Angebots- bzw.
Auftrags- und Abrechnungssummen (Schlußrechnungsbeträge) ersichtlich.

Hiezu ist allerdings noch festzustellen, daß selbst eine gute Übereinstimmung
zwischen Angebots- bzw. Auftragssumme einerseits und Schluß-
rechnungssumme andererseits nicht zwangsläufig eine genaue
Massenermittlung bzw. eine vollständige Leistungserfassung impliziert.

Gründe für gute monetäre Übereinstimmungen zwischen Angebots- und
Schlußrechnungsmassen 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.

3.9.2 Baumeister (Fa. Hitthaller/Leoben)

- a) Auftrag: S 3.832.610,44
- b) Schlußrechnung: S 4.332.704,27
- c) Differenz a - b: + S 500.093,83 (rund + 13 %)
- d) Kostenerhöhung: S 320.479,74
- e) Anmerkung:

Die große Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist mehrheitlich auf unzureichend genaue Massenermittlungen und unvollständige Leistungserfassung zurückzuführen.

Dies betraf - abgesehen von Regie- und Zusatzarbeiten - besonders die Leistungsgruppen, Erdarbeiten, Kanalisierung, Mauer- und Versetzarbeiten, Estricharbeiten und Außenanlagen.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte rund 3 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

3.9.3 Professionisten

* **Zimmermann (Fa. Fröhlich/Kapfenberg)**

- a) Auftrag: S 85.800,--
- b) Schlußrechnung: S 253.775,20
- c) Differenz a - b: + S 167.975,20 (rund + 195 %)
- d) Kostenerhöhung: 0
- e) Anmerkung:

Gründe für die Kostendifferenz a - b: Unvollständige Leistungserfassung, ungenaue Ausschreibungsmassenermittlung.

* **Spengler** (Fa. Zink/St. Peter Freienstein)

- a) Auftrag: S 125.150,--
- b) Schlußrechnung: S 300.436,94
- c) Differenz a - b: + S 175.286,94 (rund + 140 %)
- d) Kostenerhöhung: 0
- e) Anmerkung:

Der Grund für die große Differenz a - b ergab sich primär durch Zusatzleistungen, die als Folge unvollständiger Ausschreibungsleistungserfassung erforderlich wurden.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte erst rund 10 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

* **Schwarzdecker** (Fa. Fleischmann und Petschnig/Neumarkt)

- a) Auftrag: S 202.615,--
- b) Schlußrechnung: S 260.670,73
- c) Differenz a - b: + S 58.055,73 (rund + 28 %)
- d) Kostenerhöhung: S 11.485,52
- e) Anmerkung:

Der Grund für die große Differenz a - b waren sowohl ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen als auch unvollständige Leistungserfassungen.

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte verspätet (rund 19 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist).

* **Schlosser** (Firma Brandstätter/Frohnleiten)

- a) Auftrag: S 777.418,14
- b) Schlußrechnung: S 869.801,90
- c) Differenz a - b: + S 92.383,76 (rund + 11 %)
- d) Kostenerhöhung: S 25.224,92
- e) Anmerkung:

Die Schlosserarbeiten wurden zeitversetzt in 2 Etappen beschränkt ausgeschrieben; warum dies erfolgte ist nicht nachvollziehbar. Da die Wertgrenze für beschränkte Ausschreibung seinerzeit ohnehin mit S 1.000.000,- exkl. UST limitiert war, ist nicht davon auszugehen, daß - zwecks Umgehung dieses Grenzwertes - eine Stückelung der o. a. Arbeiten vorgenommen wurde.

Die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte 6 Monate nach Ablauf der einschlägigen Frist.

* **Tischler** (Fa. Zöscher/Mürzhofen)

- a) Auftrag: S 1.027.255,60
- b) Schlußrechnung: S 946.885,80
- c) Differenz a- b: + S 62.369,80 (rund - 8 %)
- d) Kostenerhöhung: S 68.040,66
- e) Anmerkung:

Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte erst rund 13 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

* **Holzfußböden** (Fa. Strauch/Leoben)

- a) Auftrag: S 245.462,13
- b) Schlußrechnung: S 250.844,14
- c) Differenz a - b: + S 5.382,01 (rund + 2 %)
- d) Kostenerhöhung: 0
- e) Anmerkung:

Die o. a. Arbeiten wurden im Sommer 1989 öffentlich ausgeschrieben, worauf 5 Firmen Angebote legten. Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurde die Firma Kettele/Feldbach als Billigstbieter ermittelt; die Fa. Strauch war an 5. Stelle gereiht.

Als der Wohnbauträger rund 20 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist und kurz vor Ausführungsbeginn der Arbeiten die Firma Kettele mit Schreiben vom 1.8.1991 schriftlich beauftragte, wurde dieser Auftrag nicht angenommen.

Diese Auftragsannahmeverweigerung, die firmenseitig mit „Terminprobleme, Kostengründe“ gerechtfertigt wurde, erfolgte insofern zu Recht, da Bieter nur bis Ablauf der Zuschlagsfrist an ihr Offert gebunden sind.

Nach Absage des Billigstbieters wurden vom Wohnbauträger, der unter extremem Zeitdruck stand, jeweils telefonische Kontakte mit den nachgereihten Bietern aufgenommen. Sowohl der zweit- und dritt- als auch der viertgereichte Bieter lehnten die Auftragsannahme ab. Die Argumente dieser Firmen deckten sich mit jenen des Billigstbieters.

Nur der ursprünglich fünftgereichte Bieter zeigte Bereitschaft, die Arbeiten termingerecht auszuführen.

Dieser wurde auch, nach großer Nachlaßgewährung, beauftragt. Durch diese Nachlaßgewährung ergab sich - unter Einrechnung der zwischen Angebotslegung und Auftragsvergabe (rund 23 Monate) stattgefundenen Kostenerhöhung - nahezu ein Gleichpreis mit dem ursprünglichen Billigstbieter.

Durch diese improvisierte und unter den gegebenen Umständen auch angebrachte Vorgangsweise des Wohnbauträgers ergaben sich weder monetäre, noch terminliche Nachteile.

Für den Wohnbauträger spricht die transparent vorgenommene Dokumentation der Geschehnisse - gegen ihn die offensichtliche Weltfremdheit, nämlich der Glaube, daß Firmen 20 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist bereit sein könnten, Arbeiten kurzfristigst zu übernehmen.

* **Fliesenleger** (Fa. Gutmann/Fürstenfeld)

- a) Auftrag: S 112.328,--
- b) Schlußrechnung: S 99.412,99
- c) Differenz a - b: - S 12.915,01 (rund - 12 %)
- d) Kostenerhöhung: 0
- e) Anmerkung:

Obwohl Kostenunterschreitungen für Zahler naturgemäß angenehmer als Überschreitungen sind, spricht auch eine Unterschreitung in dieser Größenordnung weder für eine genaue Ausschreibungsmassenermittlung, noch für eine vollständige Leistungserfassung.

* **Maler- und Anstreicher** (Fa. Pointer/Kraubath)

- a) Auftrag: S 194.717,80
- b) Schlußrechnung: S 149.637,13
- c) Differenz a - b: - S 45.080,67 (rund - 23 %)
- d) Kostenerhöhung: S 18.120,09
- e) Anmerkung:

Betreffend Kostenunterschreitung siehe Fliesenleger.

Die Zuschlagsfrist wurde um rund 19 Monate überschritten.

*** Trockenbau (Fa. Peklar/Graz)**

- a) Auftrag: S 346.969,--
- b) Schlußrechnung: S 284.566,76
- c) Differenz a - b: - S 62.402,24 (rund - 18 %)
- d) Kostenerhöhung: 0

e) Anmerkung:

Betreffend Kostenunterschreitung siehe Fliesenleger.

Die Zuschlagsfrist wurde um rund 13 Monate überschritten.

Zusammenfassend und teilweise ergänzend sind betreffend Punkt 3.9 - unter Außerachtlassung der bereits vom Landesrechnungshof eingangs dargelegten, durchaus anerkennenswerten Positiva - nachstehende Kritiken anzubringen:

ad Ausschreibungsunterlagen

Wie aus den - unabhängig von den Vorzeichen (+/-) - vielfach großen Prozentdifferenzen zwischen Auftrags- und Schlußrechnungsbeträgen ersichtlich, war die Vollständigkeit der diversen Leistungserfassungen und die Genauigkeit der Massenermittlungen oftmals ungenügend ausreichend genau.

Diese Fehlleistung ist dem Bereich „Büroleistung“ (= 95 % Architekt) zuzuschreiben.

Gleiches gilt für die fehlende Deklaration der Art der Preise (fest, veränderlich) in den Angebotsvorbemerkungen.

ad Angebotseröffnung

Abgesehen von den Formalmängel aufweisenden Angebotseröffnungsprotokollen (fehlende Anmerkungen betreffend Ort, Beginn und Ende der Eröffnung) sind die nicht vorgenommene Kennzeichnung der Offerte (Lochung, Siegel), zu beanstanden.

Diese Mängel sind dem Wohnbauträger anzulasten.

ad Angebotsprüfung

In einigen (wenigen) Fällen wurden Angebotsprüfungen mittels Bleistift vorgenommen.

Aus leicht nachvollziehbaren Gründen wird nahegelegt, künftighin radierresistentere Schreibmittel zu benützen.

ad Zuschlagserteilung

Die Auftragserteilungen durch den Wohnbauträger erfolgten mehrheitlich - und dies mit nicht nachahmenswerter Konsequenz - erst nach Ablauf der diversen, generell mit 3 Monaten (selbst) festgelegten Zuschlagsfristen. Diese Überschreitungen bewegten sich teilweise in der Größenordnung von mehr als 1 ½ Jahren.

Da durch derart verspätete Auftragserteilung in keinem Fall irgendein Vorteil erheischbar ist und die daraus (möglicher- und wahrscheinlicherweise) entstehenden Nachteile hingegen derart offensichtlich sind, daß ein Aufzeigen derselben mehr als entbehrlich ist, wird die Einhaltung dieser (selbst bestimmten!) Fristen bei künftigen Bauvorhaben nachdrücklich gefordert.

3.10 BAUDURCHFÜHRUNG

3.10.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Kongruenz dieser übereinzustimmenden Kriterien war im Bereich Ausführungsplanung bzw. Ausführung und Leistungsverzeichnisse vielfach weit weniger als beispielhaft.

Indizien dafür sind u. a. Massenüberschreitungen wegen teilweise zu geringer Ausschreibungsmassen sowie der Anfall von überdurchschnittlich vielen Zusatzleistungen aufgrund mangelnder Vollständigkeit der Leistungserfassung.

3.10.2 Qualität der Ausführung

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

Augenscheinliche optische Mängel waren bei nachstehend angeführten Bauteilen feststellbar:

- * starke Ausblühungen sowie Bemoosungen beim Stahlbetonwangenmauerwerk der Kellerstiegen
- * Überzähne bei Schalungsstößen, deutlich erkennbare Farbunterschiede und unsachgemäße Betonsanierungsversuche im o. a. Bereich
- * Rostfahnen an der Betonstiegenkonstruktion als Folge unzureichender Betonüberdeckung der Armierungsstäbe
- * starke Farbunterschiede bei der Tragkonstruktion (Sichtbetonflächen) der die Wohnungen des 1. Obergeschoßes erschließenden „Brücke“

- * optisch nachteilige Abblätterungen des Sockelanstriches

- * diverse Rißbildungen im Fassadenputz

Diese Risse, die nicht als „nur Haarrisse“ zu werten sind, wurden - wie einer Mängelliste entnehmbar - von der örtlichen Bauaufsicht als „kein Mangel“ gesehen.

Hiezu wird festgestellt, daß derartige Risse bei Eindringen von Meteorwässern und in Verbindung mit Frost- Tauwechseln langfristig zur Zerstörung der Fassade führen werden

- * mangelhafte (unebene, unterschiedliche Oberflächen) Ausführung der Asphaltierungsarbeiten, speziell im Hofbereich zwischen den beiden Kleinhäusern

Diese Asphaltflächen sind - abgesehen von den durch ursprünglich unterdimensioniert ausgeführte Grundleitungen erforderlich gewordenen Ausbesserungen - der Kategorie „russische Handarbeit“ zuzuordnen

- * wenig sinnhafter Einbau von Granitrandsteinen

Von der Baubehörde wurde die Verwendung von Granitbausteinen als Abgrenzung zwischen Sackgasse, Gehsteig und den Parkplätzen vorgeschrieben (dadurch wäre zwecks Parkplatzerschließung ein zweimaliges, nicht reifenschonendes Überfahren der scharfkantigen Granitrandleisten erforderlich).

Offensichtlich erst nach Ausführung der Randleisten wurde die dadurch entstandene Problematik der für Kraftfahrzeuge nicht materialschonenden Höhenunterschiedsbewältigung (Differenz: Niveau Straße - Niveau Gehsteig - Niveau Parkplatz) erkannt.

Für diese These spricht die Tatsache, daß nachträglich, zwecks leichteren Überquerens des Hindernisses (Gehsteig), beidseitige Anböschungen an die Granitleisten in Form von Asphaltkeilen vorgenommen wurden.

Hiebei wurden - über die gesamte Länge der Parkplatzerschließung - die (teuren) Granitrandleisten derart „verpackt“, daß diese nunmehr (und für immer) nur in der Draufsicht wahrnehmbar sind.

Unabhängig von der Kostenseite ist die groteske Ausführung und die Vorgeschichte dazu als „schildawürdig“ oder zumindest als sehr wenig durchdacht zu sehen.

Hiezu ist allerdings zu vermerken, daß daran - und dies annähernd im gleichen Ausmaß - die Baubehörde, der Planer und die örtliche Bauaufsicht beteiligt waren.

- * deutlich sichtbare, punktuelle Fassadenverschmutzungen in den Terrassenbereichen der Erdgeschoßwohnungen (Schmutzfahnen, ausgehend von den Balkonen der Obergeschoßwohnungen)

Diese Mängel sind zwar primär auf die Planung, die einen Spalt zwischen der (fassadenseitigen) Balkonplatte und der Fassade vorsah, zurückzuführen, jedoch ist die örtliche Bauaufsicht an den daraus entstandenen Nachteilen nicht unbeteiligt.

Dies deswegen, weil u. a. die Aufgabe der örtlichen Bauaufsicht nicht nur in der (unkritischen) 1:1-Verwirklichung der von Planern beigegebenen planlichen Unterlagen besteht.

Vielmehr ist nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes von der örtlichen Bauaufsicht - außer auf die Einhaltung der Bauordnung - u. a. auch auf die technische Richtigkeit von Konstruktionen sowie deren Ausführbarkeit und Sinnhaftigkeit zu achten; dieser Verpflichtung wurde im gegenständlichen Fall offensichtlich nicht ausreichend nachgekommen.

- * technisch und formal unsaubere Anschlüsse im Bereich Brücke - Fassade (Wohnungseingangstüren) im 1. OG

Dieser Punkt wurde sowohl detailmäßig als auch bei der Ausführung vernachlässigt und unzureichend improvisiert.

Im Zusammenhang mit den diversen festgestellten sichtbaren Mängeln erscheint es schwer nachvollziehbar, daß ein seine formalen Vorstellungen derart konsequent verfolgender Architekt, der auch mit der künstlerischen Oberleitung der Bauausführung betraut war, die durch

Ausführungsmängel verursachte optische Qualitätsminderung seines (formal anerkennenswert guten) Werkes hinahm.

Diese Anmerkung erfolgt mit der Einschränkung, daß einige der aufgezeigten Mängel erst nach Baufertigstellung auftraten.

Neben den o. a., vom Landesrechnungshof festgestellten außen sichtbaren Mängeln wurden - auf Anfrage beim Haussprecher der Wohnanlage betreffend Mängel - u. a. auch diverse Mängel innerhalb von Wohnungen schriftlich bekanntgegeben.

Betreffend Mängelbehebung ist anzumerken, daß - nach 2 (mit einem bei der Bauausführung nicht beteiligt gewesenen Vertreter des Wohnbauträgers) örtlichen Besichtigungen - wohnbauträgerseits Mängelbehebungen initiiert wurden.

Festgestellt wird, daß die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Mängel - soweit aufgrund der Gegebenheiten noch mit vertretbarem Aufwand bzw. überhaupt behebbar - behoben wurden.

Laut (ungeprüfter) Angabe des Wohnbauträgers wurden die vom Haussprecher an den Landesrechnungshof bekanntgegebenen Mängel innerhalb der Wohnungen bereits ohne Zutun des Landesrechnungshofes behoben, bzw. besteht die Absicht, diese zu beheben.

Bei Zutreffen dieser Aussagen kann dem Wohnbauträger betreffend Mängelbehebung gute Bereitschaft attestiert werden.

Daß die Behebung einiger der vom Landesrechnungshof festgestellten Mängel weder von der seinerzeitigen Bauaufsicht, noch von den Wohnungseigentumswerbem nachdrücklich insistiert wurde, spricht gleichermaßen für die „Tolereanz“ der örtlichen Bauaufsicht wie für die Toleranz der Bewohner.

3.10.3 Einhaltung von Baufristen und Baukosten/Skontierträge

Die im Zuge des Förderungsansuchens vom Wohnbauträger (frei) präliminierte und - wie üblich, als Folge dessen - in der Förderungszusicherung gleich übernommene und auch ausbedungene maximale Baudauer von 18 Monaten wurde um rund 2 ½ Monate überschritten.

Ebenfalls überschritten - und zwar wesentlich, nämlich um rund 15 % (!) - wurden die angemessenen Gesamtbaukosten.

Auch hoch, jedoch in anerkennenswerter Hinsicht, sind die vom Wohnbauträger in Relation zur Bausumme bei der Bauabwicklung erzielten Skontierträge, die im gegenständlichen Fall mit der Rücklage gegenverrechnet wurden.

Die Erzielung der relativ hohen Skontierträge ist ausschließlich als Verdienst des Wohnbauträgers zu sehen.

Die Bauzeit- und Baukostenüberschreitung sind, wie den Prüfunterlagen zu entnehmen und im Bericht bereits dargelegt, dem Wohnbauträger nur indirekt zuzuordnen.

Indirekt deswegen, weil die o. a. Überschreitungen in ursächlichem Zusammenhang mit dem baukünstlerischen Wettbewerb bzw. mit dessen Ergebnis stand.

Nachdem der Wohnbauträger - durch eine unter den gegebenen Umständen unangebracht gewesene Obrigkeitsgläubigkeit - einer dringenden Empfehlung zur Auslobung eines Wettbewerbes gefolgt war, ergab sich in weiterer Folge eine schwer beherrschbare Eigendynamik.

Hiezu ist festzustellen, daß vom Wohnbauträger engagierte Bemühungen betreffend Schadensbegrenzung angestellt wurden.

3.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

(Siedlungsgenossenschaft; Ing. Greiner)

Die Wertung über die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht erfolgte nach folgenden Kriterien:

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

ad Punkt 1 (Vorschriften und Auflagen)

Die einschlägigen Vorgaben wurden - abgesehen von Honorarfehlverrechnungen aufgrund falsch angenommener Berechnungsgrundlagen - eingehalten.

ad Punkt 2 (Ausführungsqualität)

Die im Detail unter dem Prüfpunkt 2.10.2 dargelegte Ausführungsqualität ist insgesamt als durchschnittlich zu werten.

ad Punkt 3 (Ausschreibung - Planung - Ausführung)

Die Übereinstimmung von Ausschreibung und Ausführungsplanung war vielfach nicht ausreichend genau gegeben; dieser Mangel ist jedoch, da Planerleistung, nicht der örtlichen Bauaufsicht anzulasten.

In den Verantwortungsbereich der örtlichen Bauaufsicht fiel vielmehr die Veranlassung und Kontrolle der plangemäßen Ausführung.

Diese Aufgabe wurde insgesamt gut erfüllt. Kritikwürdig ist in diesem Zusammenhang, daß in einigen Fällen die „Ausführung nach Plan“ zu unkritisch betrieben wurde. Dies betrifft den Bereich Sinnhaftigkeit von Konstruktionen und Materialien.

ad Punkt 4 (Einhaltung Baukosten)

Die angemessenen Baukosten wurden erheblich überschritten; dies war - aufgrund des beim (nicht erforderlich gewesenen) baukünstlerischen Wettbewerb mit dem 1. Preis prämierten Projektes - nahezu programmiert.

Daß seitens der Bauaufsicht von Beginn an angestrengte Bemühungen zwecks monetärer Schadensbegrenzung getätigt wurden, ist unübersehbar.

Dieser anerkennenswerte Einsatz war jedoch mehrheitlich ohne Erfolg, da der Planer - trotz glaubwürdig gezeigtem Verständnis für die bereits frühzeitig erkennbare Problematik (Kostenüberschreitung) - letztendlich und dies mit großer Konsequenz und dementsprechenden „Erfolg“ seine Vorstellungen realisierte.

Diese Vorstellungen waren primär von formalen Gesichtspunkten geprägt.

ad Punkt 5 (Einhaltung Baufristen)

Die maximal vorgegebene Bauzeit wurde um rund 2 ½ Monate überschritten. Aufgrund der den Prüfunterlagen zu entnehmenden Sachlage (siehe auch Punkt 4) ist diese Überschreitung nicht auf allfällig mangelnde Bauaufsicht zurückzuführen.

ad Punkt 6 (Massen- und Rechnungsprüfungen; Zusatzleistungen)

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

ad Punkt 7 (Haftung)

Bei Beschädigungen bereits fertiggestellter Bauteile wurde betreffend Kostenzuweisung für Schadensbehebungen korrekterweise nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

ad Punkt 8 (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma geführte und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch wurde sichtlich bemüht erstellt; die darin enthaltenen Aufzeichnungen machen das Nachvollziehen des Baugeschehens möglich.

Hiebei ist hervorzuheben, daß bei der Bautagebuchführung sogar Professionisteneinsätze vermerkt wurden. Diese Eintragungen sollten aus guten Gründen (Nachvollziehbarkeit des Baugeschehens und Erleichterung der Verursachererhebung bei allfälligen Haftungsfragen) Standard sein. Die Prüferfahrung zeigt jedoch, daß diese wesentlichen Eintragungen von der Mehrheit der Bautagebuchführenden vernachlässigt werden.

Weiters sollten u. a. in den Bautagebüchern Besuche von Kontrollorganen festgehalten werden; dieser Vorgabe wurde im gegenständlichen Fall nicht entsprochen.

Trotz dieser erforderlichen und fehlenden Eintragungen kann der örtlichen Bauaufsicht eine ausreichend gute Frequenz der Baustellenkontrollen attestiert werden. Dies deswegen, weil in den Bautagebüchern viele Eintragungen der Bauaufsicht aufscheinen, die auf jeweils aktuelle

Geschehnisse eingehen. Dadurch ergibt sich zwangsläufig der Schluß, daß der Tag der Eintragung mit jener des Besuchers ident war.

Trotzdem wird nahegelegt, die Bautagebuchführenden künftiger Bauten zur Eintragung von Kontrollaufsichtsorgan-Besuchen zu veranlassen.

Unter Zugrundelegung der vorangeführten Bewertungskriterien und gleichzeitiger Berücksichtigung der aufgrund des Wettbewerbes gegebenen, eher ungünstigen Konstellation (Wohnbauträger wählte Planer nicht frei, sondern wurde „zwangsbeglückt“) bei der die „Chemie“ offensichtlich nicht stimmte, ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt als positiv zu werten.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Prüfungsgrundlage (Prüfpunkt 1)

Landesrechnungshof - Verfassungsgesetz

Geprüfter Wohnbauträger (Prüfpunkt 1)

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben - Donawitz

Prüfungsauftrag (Prüfpunkt 1)

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage Leoben, Sackgasse Nr. 6 und 8

Prüfungsmaßstäbe (Prüfpunkt 1)

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 84; Richtlinien 1986; Steiermärkische Bauordnung; ÖNORMEN

Prüfobjekt (Prüfpunkt 3.6.2)

Zwei 2-geschoßige teilunterkellerte Flachdach-Kleinwohnhäuser mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen; Wohnnutzflächen rund 59 m² bis rund 86 m²; Summe der Wohnnutzfläche rund 645 m²; verbaute Fläche rund 480 m²; umbauter Raum rund 3000 m³; Bauerrichtung: April 1990 - November 1992.

Aufgabenteilung Hochbau (Prüfpunkt 3.7)

Büroleistung: 95 % Arch. Dipl.-Ing. Wolff-Plottegg

Büroleistung: 5 % Siedlungsgenossenschaft (SG) Donawitz

Örtliche Bauaufsicht: SG Donawitz (bzw. teilweise ehemaliger pensionierter Mitarbeiter als beruflich Freitätiger)

Baukosten/Einhaltung von Fristen (Prüfpunkt 3.5)

- a) Angemessene Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung (Ausgangsbasis 836,22 m² Bruttofläche): S 12,004.000,--
- b) Vom Wohnbauträger eingereichte Gesamtbaukosten (tatsächliche Bruttofläche 843,37 m²): S 14,165.704,51
- c) Angemessene Gesamtbaukosten (bezogen auf die tatsächliche Bruttofläche von 843,37 m²): S 12,104.600,--
- d) Anzuerkennende (geprüfte) Gesamtbaukosten (Bruttofläche 843,37 m²): S 13,915.000,--.

Aus der Gegenüberstellung der im konkreten Fall relevanten Beträge b) und c) (100 %) ergibt sich eine Kostenüberschreitung von rund 17%; ausgehend von den anzuerkennenden Gesamtbaukosten (d) und den angemessenen (c) ergibt sich eine tatsächliche Kostenüberschreitung von rund 15 %. Die Schillingdifferenz gegenüber den von den Wohnungseigentumsbewerbern (berechtigterweise) zu erwarten gewesenen Kosten (c) beträgt S 1,810.400,--. Daraus ist eine durchschnittliche (frei zu finanzierende) Mehrbelastung pro Wohnungseigentumsbewerber von S 226.300,-- zu errechnen.

Die o. a., erhebliche Baukostenüberschreitung ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unter den gegebenen Umständen auf die Realisierung eines (formal durchaus anerkanntenswerten) Wettbewerbssiegerprojektes zurückzuführen (Wettbewerbssieger = Auftragnehmer).

Die Auslobung des baukünstlerischen Wettbewerbes wäre - ausgehend von der Rechtslage - im gegenständlichen Fall entbehrlich gewesen.

Dies umso mehr, als bereits vorher eine von einem anderen Architekten erstellte und vom Wohnbauträger auch akzeptierte Entwurfsplanung vorhanden war; sogar der ursprüngliche Widmungsbescheid war auf diese Planung abgestimmt.

Diese bereits geleisteten Vorarbeiten wurden aufgrund einer „dringenden Empfehlung“ (FA IV a; I b) zur Ausführung eines baukünstlerischen Wettbewerbes verworfen. Dem Wohnbauträger, der diesen Wettbewerb nicht

gewollt hatte, ist in diesem Zusammenhang unangebracht große Obrigkeitgläubigkeit und zu geringes Durchsetzungsvermögen beim Abblocken dieses von ihm unerwünschten Wettbewerbes zu bescheinigen.

Obwohl bereits frühzeitig Kostenüberschreitungen absehbar waren und vom Wohnbauträger engagierte Bemühungen zwecks Schadensbegrenzung getätigt wurden, war die o. a. - aufgrund der Planung nahezu vorprogrammierte - Überschreitung nicht zu verhindern.

Die Baufertigstellung erfolgte rund 2 ½ Monate - die Vorlage der Endabrechnung rund 4 Monate nach Ablauf der jeweiligen Fristen.

Aufgrund der den beigegebenen Prüfunterlagen entnehmbaren Sachverhalte erscheint dem Landesrechnungshof der Grund für die Bauzeitüberschreitung verständlich und dem Wohnbauträger nicht anlastbar; weniger Verständnis hingegen - da keine guten Gründe vorhanden - ist der verspäteten Einreichung der Endabrechnung entgegenzubringen.

Planung (Prüfpunkt 3.6)

Die geprüfte Wohnanlage entstand aus der Realisierung des gegen den Willen des Wohnbauträgers ausgeschriebenen und zu wenig nachdrücklich opponierten baukünstlerischen Wettbewerbes.

Die Wettbewerbsjuryentscheidung, die in weiterer Folge zur Beauftragung des siegreichen Projektes führte, ist für den Landesrechnungshof aus formaler Sicht uneingeschränkt und aus funktioneller Sicht bedingt einsichtig.

Da baukünstlerische Wettbewerbe - im Gegensatz zu anderen Wettbewerben (Offertlegungen) - nicht zwecks Kostenminimierung, sondern aus anderen (durchaus auch vertretbaren) Gründen ausgeschrieben und üblicherweise nicht durch alleiniges Beachten der für die späteren Rechnungsbegleicher primär relevanten Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit“ gewonnen werden, besteht auch bedingtes Verständnis für diverse formale, monetär relevante und logisch nicht für jedermann nachvollziehbare planerseitige Werke.

Trotz der in Teilbereichen erbrachten aner kennenswert guten planerischen Leistungen ist u. a. auch kritisch festzustellen, daß

- * durch das vom Planer gewählte Bebauungskonzept die schwierige Grundstücks- und Abstandssituation in aner kennenswert guter Weise gelöst wurde
- * das gegenständliche Projekt zweifelsfrei hohe baukünstlerische Qualität aufweist
- * aufgrund des Wettbewerbsergebnisses eine Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten mehr als absehbar war
- * die Einreichplanung bauordnungskonform war
- * die (teilweise Kotenfehler aufweisende) Ausführungsplanung jedenfalls bemüht, mehrfach technisch nicht optimal und nicht immer konsequent war
- * sich der Planer zwar gegenüber - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes berechtigten - Wünschen der Wohnungswerber (Zahler) grundsätzlich aufgeschlossen zeigte, letztendlich jedoch (und eindeutig mehrheitlich) auf seinen Vorstellungen beharrte
- * sich der Wohnbauträger zwar engagiert für die Interessen der Wohnungseigentumsbewerber einsetzte, jedoch bei den meisten Divergenzen mit dem beauftragten Planer nur 2. Sieger werden konnte
- * vom Planer formalen Aspekte gegenüber funktionellen, konstruktiven und wirtschaftlichen der Vorrang gegeben wurde und die Interessen der Wohnungswerber eher nachrangig behandelt wurden

Honorare (Prüfpunkt 3.7)

Die diversen Honorarermittlungen erfolgten genau und grundsätzlich richtig. Obwohl die zulässigen Möglichkeiten teilweise nicht ausgeschöpft wurden (örtliche Bauaufsicht: nur 80 % statt 100 % GOA verrechnet; 3 % Nebenkosten teilweise nicht beansprucht), sind die verrechneten Honorare überhöht.

Der Grund hierfür ist, daß als Berechnungsgrundlage für die diversen Honorarermittlungen die tatsächlichen Nettoherstellungskosten herangezogen wurden; im gegenständlichen Fall waren diese Kosten jedoch über den angemessenen.

Ausgehend von den angemessenen Kosten als maximal zulässige Berechnungsgrundlage für die Honorare, ergibt sich hierbei eine Rechnungskorrektur von minus S 230.979,04 exkl. UST.

Vergabe von Leistungen (Prüfpunkt 3.8)

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden in einigen Bereichen nicht eingehalten. Dies betraf nachstehende Punkte:

§ 4 Inhalt der Ausschreibung

- * teilweise Normabweichungen
- * fehlende Angaben über kalkulationsrelevante Kriterien (Art der Preise - fest oder veränderlich)
- * teilweise große Ungenauigkeiten bei Ausschreibungsmassenermittlungen und ungenaue Leistungserfassungen

§ 5 Eröffnung von Angeboten

- * keine Numerierung
- * keine Angebotskennzeichnungen (Lochung, Versiegelung)

- * fehlende Angaben in den Niederschriften betreffend Ort, Beginn und Ende der Eröffnungen

§ 9 Form der Vergabe

- * schriftliche Auftragserteilungen erfolgten nahezu generell erst nach Ablauf der diversen Zuschlagsfristen (in einem Fall 20 Monate verspätet)

Die o. a. Fehlleistungen betrafen sowohl den Verantwortungsbereich des Architekten als auch jenen des offensichtlich bemühten, jedoch teilweise nicht richtlinienfirmen Wohnbauträgers.

Hiezu ist noch anzumerken, daß diverse bei der gegenständlichen Prüfung festgestellte Mängel vom Landesrechnungshof bereits anlässlich einer im Jahre 1988 durchgeführten Prüfung des Wohnbauträgers aufgezeigt worden waren.

Massen- und Schlußrechnungsprüfungen (Prüfpunkt 3.9)

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

Die genehmigten Kostenerhöhungen waren korrekt, die anerkannten Regiestunden anzuerkennen und die Preise der diversen Zusatzleistungen angemessen.

Bei Kostenzuordnungen aufgrund von Beschädigungen an bereits fertiggestellten Bauteilen wurde anerkannterweise konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

Hervorzuheben ist der vom Wohnbauträger im Zuge der Bauabwicklung erzielte - in Relation zu den Gesamtbaukosten - hohe Skontiertrag.

Baudurchführung (Prüfpunkt 3.10)

* Übereinstimmung Leistungsverzeichnisse - Planung - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen den Leistungsverzeichnissen und der Planung bzw. Ausführung war vielfach weit weniger als beispielhaft, die Kongruenz zwischen Planung und Ausführung hingegen gut.

* Qualität der Ausführung

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

Auf Betreiben des Landesrechnungshofes wurden einige im Zuge der Prüfung festgestellte Mängel behoben bzw. deren Behebung veranlaßt.

* Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ist - abgesehen vom vereinzelt unkritischen Nachvollziehen anzuzweifelnder planlicher Vorgaben - insgesamt positiv zu sehen.

Obwohl bei der Realisierung der geprüften Wohnanlage, sowohl der Architekt als auch der Wohnbauträger und die örtliche Bauaufsicht sichtlich bemüht waren, ergab die Summierung dieses guten Willens und teilweise großen Engagements kein insgesamt befriedigendes Ergebnis (u. a. 15 % Kostenüberschreitung).

Die wesentlichen Gründe hierfür waren - wie den Prüfunterlagen und diversen Gesprächen zu entnehmen - der baukünstlerische Wettbewerb und eine offensichtlich nicht optimale Konstellation der handelnden Parteien, deren Zielvorstellungen augenscheinlich zu wenig übereinstimmten.

Die Schlußbesprechung fand am 12. September 1996 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben - Donawitz:

Obmann Mag. Peter Kormann

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich Rauchlatner

ORR Dr. Dietlinde Forster

ASek. Ing. Andreas Gerald Freiberger-Tannenberg

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther Grollitsch

Landesrechnungshofdirektorstv. w. HR Dr. Hans Leikauf

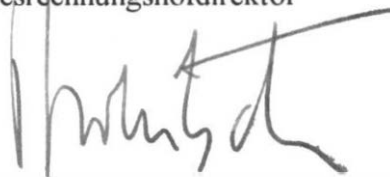
HR Dipl.-Ing. Horst Sparer

OBR Dipl.-Ing. Herbert Unger

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

Graz, 13. September 1996

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)