

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 T 1 - 1996/4



# BERICHT

**betreffend die stichprobenweise Prüfung**

**eines von der**

**GEMEINDE TEUFENBACH**

**8833 Teufenbach, Teufenbach 134**

**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 .....	29
2.8 Einhaltung der Vergabebestimmungen .....	39
2.9 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	46
2.9.1 Allgemeines .....	46
2.9.2 Baumeister .....	47
2.9.3 Professionisten .....	48
2.10 Baudurchführung .....	56
2.11 Haustechnik .....	59
2.11.1 Planung .....	59
2.11.2 Ausschreibung und Vergabe .....	60
2.11.3 Ausführung und Abrechnung .....	62
<b>3. Zusammenfassung</b> .....	64
<b>4. Beilagenverzeichnis</b> .....	77

## 1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Gemäß Punkt 16 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung vom 30. 3. 1993, GZ: 14-32-T-7, hat der Förderungswerber für dieses Bauvorhaben die Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

### *Gemeinde Teufenbach*

#### *8833 Teufenbach, Teufenbach 134*

errichteten

#### *Altenheimes Teufenbach*

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Oktober 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 Steiermärkischen Baugesetze 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 Gemeinde Teufenbach an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von Architekt Dipl.-Ing. Peter Kapfenberger 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: Architekt Dipl.-Ing. Peter Kapfenberger, Zeltweg
- \* Statik: Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Roland Baumkirchner, Graz
- \* Bauphysik: HLS-Planungsgesellschaft m.b.H., Spielberg b. K.
- \* Elektro: Büro für Elektrotechnik Ing. Franz Pischler, Graz
- \* Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage: HLS-Planungsgesellschaft m.b.H., Spielberg b. K.
- \* Bauaufsicht: Architekt Dipl.-Ing. Peter Kapfenberger, Zeltweg

## **2.3 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN**

Mit Rechtskraft des Bescheides des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 2, vom 24. August 1993 wurde die „Gräfinnen Lazansky-Stiftung“ aufgelöst und das gesamte bewegliche und unbewegliche Stiftungsvermögen gemäß § 21 des Steiermärkischen Stiftungs- und Fondgesetzes der Gemeinde Teufenbach unter der Auflage übertragen, daß die Gemeinde Teufenbach dieses für Zwecke der Alten- und Jugendbetreuung zu verwenden hat.

Der bauliche Zustand der bestehenden Gebäude - Schloß und Turmgebäude - erforderte eine dringende Sanierung und Modernisierung und der Platzbedarf eine Erweiterung.

Das vorliegende Projekt gliedert sich in den Neubau eines Traktes - in diesem sind die Betriebs- und Pflegeräume untergebracht und gleichzeitig dient dieser als räumliche Verbindung zwischen den bereits bestehenden zwei historischen Gebäuden (Schloß und Turmhaus) - sowie in die Sanierung des Altbestandes.

Die Bauarbeiten mußten unter Aufrechterhaltung des bereits bestehenden Altenheimbetriebes durchgeführt werden. Mit dem Neubau weist das Altenheim 15 Räume auf, die für 38 Heimplätze konzipiert sind.

Die nähere Beschreibung erfolgt im Kapitel 2.6 Planung.

### **Konstruktion:**

- \* Tragwerksystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung
- \* Außenwände: Ziegelmauerwerk mit teilweise vorgehängter Glasfassade
- \* Tragende Innenwände: Hochlochziegel 25 cm
- \* Scheidewände: Hohlblockziegel 12 cm bzw. Gipskartonleichtwände
- \* Geschoßdecken: Stahlbeton
- \* Dach: Flach- bzw. Pultdach (Blech) und Walmdach (Ziegel)
- \* Fenster: Holz bzw. Holz-Alu

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

- \* Wasserversorgung: Öffentliche Wasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: Ortskanal
- \* Müllbeseitigung: Gemeinde Teufenbach
- \* E-Versorgung: EVU Zedlacher
- \* Heizung: Fernwärme (Fa. Lercher)

## 2.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE-DATEN

- \* Widmungsbewilligung:  
Bescheid der Gemeinde Teufenbach vom 4. September 1992,  
Zl: 120/131-0-1992
- \* Baubewilligung:  
Bescheid der Gemeinde Teufenbach vom 29. September 1992,  
Zl: 120/131-0-1992
- \* Ortsplanerisches Gutachten der FA I b:  
GZ: LBD-I b 53 Te 2/7-1992 vom 28. Oktober 1992
- \* Baugeologisches Gutachten:  
Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Roland Baumkirchner, Graz,  
3. September 1992
- \* Förderungsansuchen:  
20. Oktober 1992 (Ersteinreichung) und 8. Februar 1993 (Zweit-  
einreichung)
- \* Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:  
23. Oktober 1992 und 10. März 1993
- \* Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:  
11. November 1992
- \* Regierungssitzungsbeschuß:  
29. März 1993
- \* Förderungszusicherung:  
30. März 1993
- \* Baubeginn:  
29. April 1993 (laut Bautagebuch: 22. März 1993)
- \* Rohbaubeschau:  
liegt nicht vor

- \* **Bauende:**  
2. November 1994
- \* **Benützungsbewilligung:**  
Bescheid der Gemeinde Teufenbach vom 20. März 1995, ZI: 40/131-1995
- \* **Vorgegebene maximale Bauzeit laut Förderungszusicherung:**  
18 Monate
- \* **Tatsächliche Bauzeit:**  
18 Monate
- \* **Offizielle Inbetriebnahme des Gesamtkomplexes:**  
20. November 1994
- \* **Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:**  
27. Februar 1996

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

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und den Übergangsbestimmungen der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1992.

Die Übergangsbestimmungen sagen folgendes aus:

„Ansuchen von Förderungswerbern gemäß § 7 Abs. 1 Z 1, 2 und 4, die vom Wohnbauförderungsbeirat bis Ende des Jahres 1992 positiv begutachtet worden sind, können bis 31. März 1993 nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. Nr. 77, erledigt werden“.

Die Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat erfolgte am 11. November 1992 und somit liegt die Voraussetzung für eine Übergangsregelung vor.

Die Gesamtbaukosten wurden in der Förderungszusicherung mit S 25,753.000,-- festgelegt.

Der Finanzierungsplan lautet:

Eigenmittel	S 2,402.000,--
Darlehen Raiba Teufenbach	S 6,992.000,--
Landesdarlehen	S 16,359.000,--
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>S 25,753.000,--</b>

Gemäß Punkt 17 der Weiteren Bedingungen und Erläuterungen zur Förderungszusicherung wurde die Förderung als „Pauschale ohne Zuschläge für ungewöhnliche Umstände“ gewährt.

Die Pauschalierung, die seltsamerweise vom Architekten Dipl.-Ing. Kapfenberger beantragt wurde, ist für den gegenständlichen Förderungsfall

ungewöhnlich, zumal eine Pauschalierung laut Auskunft der Rechtsabteilung 14 nur bei einer gemischten Nutzung zur Anwendung gelangt.

Gemäß § 10 Abs. 1 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989, ist für die Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen das Förderungsdarlehen in einem Fixbetrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich sämtlicher Wandstärken zu gewähren.

Gemäß § 10 Abs. 7 leg. cit. ist für die Errichtung von Eigenheimen das Förderungsdarlehen in einem Pauschalbetrag zu gewähren, wobei Zuschläge vorgesehen werden können.

Die Bezeichnung „Pauschale“ anstelle „Fixbetrag“ ist irreführend, jedoch unter der Voraussetzung, daß die Förderung als Fixbetrag und nicht als Pauschale gewährt wurde, nicht gesetzwidrig.

Bemerkt wird noch, daß bereits im 2. Technischen Gutachten zum Ausdruck gebracht wurde, daß die **Kosten für die spezielle Mehrausstattung** des Altenheimes wie Schwachstrom, Beleuchtung, Behindertenausstattung etc. **aus Mitteln des Sozialhilfefonds zu finanzieren sind**. Aus diesem Grund wurden laut Förderungszusicherung S 2,402.000,-- als „Eigenmittel“ festgelegt.

Die Förderung erfolgte im Rahmen der **Errichtung von Wohnheimen**, da die Rechtsabteilung 14 der Meinung ist, daß die Sanierung der Alptrakte (Schloß und Turmgebäude) wie ein Neubau (Errichtung durch Umbau) zu behandeln ist.

Diese Ansicht deckt sich mit der Definition des Begriffes „Neubau“ gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz.

Die in der Endabrechnung (WBF 8) angegebenen Gesamtbaukosten (A - J) betragen S 25,505.799,40 (ohne UST).

Die tatsächlichen Gesamtbaukosten (Gesamtbaukosten (A - J) + Einrichtung + behindertengerechte Ausstattung usw.) werden vom Architekten mit S 29,340.750,44 (ohne UST) angegeben.

Für die Mehrkosten erhielt die Gemeinde eine Förderung vom Sozialhilfeverband in Höhe von S 5,5 Mio., desweiteren eine Subvention aus Mitteln des Landes Steiermark für soziale Wohlfahrt von S 1,0 Mio. und eine Förderung für den Fernwärmeanschluß von S 183.333,--.

Somit standen der **Gemeinde folgende finanzielle Mittel** für dieses Bauvorhaben **zur Verfügung**:

Landesdarlehen:	S 16,359.000,--
Mittel vom Sozialhilfeverband:	S 5,500.000,--
Subvention „Soziale Wohlfahrt“:	S 1,000.000,--
Förderung „Fernwärme“:	S 183.333,--
Kapitaldarlehen:	S 6,992.000,--
Summe:	<u><u>S 30,034.333,--</u></u>

Laut Gemeindebuchhaltung wurden für dieses Bauvorhaben bis 31.12.1996 Aufwendungen in Höhe von S 28,502.015,42 getätigt, d. h. **daß die der Gemeinde für dieses Bauvorhaben zur Verfügung gestandenen finanziellen Mittel - auch bei Berücksichtigung der noch offenen Forderungen - höher waren als die tatsächlichen Gesamtkosten.**

Die Kostenaufgliederung der förderbaren Gesamtbaukosten lautet wie folgt:

#### BAUKOSTEN:

a) Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung:	S 25,753.000,--
b) Gesamtbaukosten laut Endabrechnung:	S 25,505.799,40
c) Gesamtbaukosten laut geprüfter Endabrechnung:	S 25,342.000,--

Aufgliederung der Endabrechnung			
	A	B	C
Reine Baukosten	13,732.963,59	77.500,02	13,810.463,61
Kosten Ausstattung	7,676.462,13	68.169,69	7,744.631,82
Nebenkosten	869.440,13	---	869.440,13
Zwischensumme	22,278.865,85	145.669,71	22,424.535,56
Planung, Bauaufsicht und Sonderfachleute	3,264.598,40	---	3,264.598,40
Bauverwaltungskosten	---	---	---
Baukreditkosten	---	---	---
Förderung Fernwärme	- 183.333, --	---	- 183.333, --
Skonti	- 428.382,72	---	- 428.382,72
<b>Gesamtbaukosten (inklusive Skonti)</b>	<b>24,931.748,53</b>	<b>145.669,71</b>	<b>25,077.418,24</b>

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

Zwischen den in WBF 8 angegebenen (ungeprüften) Gesamtbaukosten und der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Aufgliederung besteht eine Differenz in Höhe von rund S 428.382,--. Der Grund liegt bei den Skontierträgen, die bei den im WBF 8 angeführten Gesamtbaukosten (S 25,505.799,40) in Abzug gebracht sein sollen, jedoch nicht abgezogen wurden.

Die ungeprüften Gesamtbaukosten laut WBF 8 betragen daher S 25,077.418,24.

**Vom Landesrechnungshof wurden in der Endabrechnung eine Vielzahl von Rechnungen vorgefunden, die aus Mitteln des sozialen Wohnbaus**

**nicht förderbar sind bzw. nicht das Förderobjekt betreffen sowie einige Fehlerrechnungen bzw. erforderliche Rechnungskorrekturen.**

Diese sind:

- \* In diversen Schlußrechnungen - Baumeister, Maler, Bodenleger, Spengler, Holz-Glasgang - sind Leistungen enthalten, die nicht das Förderobjekt, sondern die Renovierung eines Kindergartens, die bereits zum Ausschreibungszeitpunkt geplant war, betreffen:

Baumeister:	S 254.162,17
Maler:	S 17.652,04
Bodenleger:	S 1.440, --
Spengler:	S 16.367,03
Holz-Glasgang:	S 157.234,50
Heizung:	S 123.473, --
<b>Summe</b>	<b>S 570.328,74</b>

- \* Nicht förderbare Kosten:

Aufschließungsbeitrag (Rechtsabteilung 14)	S 85.040,--
Kabel-TV (Rechtsabteilung 14)	S 58.333,--
Vertrag und Grundbucheintragungskosten	S 15.636,--
Gebühren	S 1.200,--
Gutachten Arch. Moschig	S 21.537,40
Bilder von Heidrun Gruber	S 30.000,--
Diverse Arbeiten	S 117.655,53
Behindertenausstattung	S 591.673,84
Waschkücheneinrichtung	S 173.198,34
Kücheneinrichtung	S 433.322,42
Schwachstromtechnische Anlagen (Schwesternruf, Telefon und Beschallungsanlage)	S 386.278,74
<b>Summe</b>	<b>S 1.913.875,27</b>

- \* Ungerechtfertigte Preiserhöhung bei den  
Kunststoff- und sonstigen Fußböden (Firma Essl): S 6.693,45
- \* Korrektur Honorarnote  
Architekt Dipl.-Ing. Kapfenberger (Möblierung): S 13.600,54
- \* Haustechnik (Elektro): S 8.805,--

**Unter Berücksichtigung dieser Abzüge (S 2,484.204,01) ergeben sich förderbare Gesamtbaukosten von S 22,593.214,23 d. h. daß sogar die „wohnbeihilfenfähigen“ Gesamtbaukosten um rund S 459.000,-- unterschritten wurden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Wohnbauförderung, da Wohnheime nicht wohnbeihilfenfähig sind und sich die Förderung aus einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche errechnet.**

**Die Prüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Mittel des Sozialhilfeverbandes bzw. der Subvention aus dem Titel „Soziale Wohlfahrt“ ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.**

In diesem Zusammenhang wird noch vermerkt, daß - wie im Förderungsansuchen - in der Endabrechnung keine Bauverwaltungskosten verrechnet wurden.

Die im Förderungsansuchen angesprochenen Finanzierungskosten von 1,3 % der Gesamtbaukosten - laut 2. Technischem Gutachten 2,35 % - wurden in der Endabrechnung nicht in Rechnung gestellt.

**Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens wird festgestellt, daß die Gemeinde der verpflichtenden Bestimmung des § 47 Abs. 3 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetzes 1989, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, nicht nachgekommen ist.**

**Das gesamte Bauvorhaben wurde über das Gemeindegeldkonto abgewickelt.**

Dies wurde der Rechtsabteilung 14 schon während der Prüfung mitgeteilt und von dieser mitgeteilt, daß Maßnahmen zur lückenlosen Einhaltung dieser Vorgabe getroffen wurden.

Aufgrund der Tatsache, daß die Gemeinde der zwingenden Bestimmung über das gesonderte Bankkonto nicht nachgekommen ist, sondern der gesamte Zahlungsverkehr über das Konto der Gemeinde abgewickelt wurde, hat der Landesrechnungshof fiktiv ein solches Konto erstellt (siehe Beilage 1).

Ergänzend dazu ist festzustellen, daß die angefallene **Vorsteuer**, die in der ersten Ausgabenspalte gesammelt ist, **ebenfalls auf das Gemeindegkonto geflossen ist.**

Aus diesem fiktiven Konto ist zu ersehen, daß durch diese Vorgangsweise in der Zeit vom 2.9.1993 - 18.5.1994 (8 ½ Monate) **der Gemeinde nicht unbeträchtliche Mittel zur Verfügung gestanden sind (Guthabenbestände bis 7,7 Mio. S).** Der Umstand, daß die zur Verfügung gestandenen Mittel höher waren, als die Ausgaben, ist im Jänner 1996 auch der Gemeinde Teufenbach aufgefallen und wurde aus diesem Grund am 26.1.1996 ein Sparbuch mit einer Einlage in Höhe von S 1,400.000,-- angelegt.

Dieses Sparbuch wurde am 8.11.1996 mit einem Stand von S 1,424.981,56 (Zinsen 26.1.1996 - 8.11.1996 S 24.981,56) aufgelöst und für eine vorzeitige Tilgung des Raiba-Darlehens in Höhe von S 2 Mio. verwendet.

Da das **Darlehen eine Verzinsung von 7,5 %** aufweist und die **Sparbuchverzinsung bis 16.3.1996 3,5 % und sodann 2,75 %** betrug, wobei noch die Kapitalertragssteuer zum Abzug zu bringen ist, kann in diesem Zusammenhang von **einer wirtschaftlich sinnvollen Vorgangsweise der Gemeinde mit Sicherheit nicht gesprochen werden.**

Abschließend ist daher festzustellen, daß **bei Einhaltung** der zwingenden gesetzlichen Vorschrift, **ein eigenes Bankkonto zu führen**, es der Gemeinde möglich gewesen wäre, eine **Überfinanzierung rechtzeitig festzustellen und unnötige Zinsenbelastungen zu vermeiden.**

## 2.6 PLANUNG (ohne Haustechnik)

### 2.6.1 Allgemeines

Das gegenständliche Altenheim entstand aus der Realisierung einer von Architekt Dipl.-Ing. Kapfenberger, Zeltweg, vorgenommenen Planung.

Hiebei wurde das bereits bestehende, in zwei historischen, denkmalgeschützten und voneinander rund 23 m entfernten Baukörpern (Schloß Teufenbach und Wehrturm) befindliche Altenheim einerseits umgebaut und andererseits durch einen Neubau erweitert.

Dieser Erweiterungsbau wurde in Form eines Verbindungstraktes zwischen den beiden o. a. historischen Baukörpern geschaffen, wobei vom Bundesdenkmalamt die Auflage ergangen war, daß die historischen und künstlerisch bedeutenden Gebäudeteile, Gewölbe und Stuckarbeiten erhalten bleiben müssen.

Hiezu wird angemerkt, daß die konkrete baukünstlerische Aufgabenstellung - die Schaffung einer harmonischen Verbindung von alt und neu - äußerst diffizil ist. Vorweg wird festgestellt, daß dem Planer die Lösung dieser Aufgabe anerkennenswert gut gelungen ist.

### 2.6.2 Entwurfsplanung

Die Erweiterung des Altenheimes durch die Einplanung eines Verbindungstraktes zwischen den beiden Altbauteilen war aus funktioneller Sicht nahezu unabdingbar und ist daher nicht als kreative planerische Leistung betreffend Bebauungslösung zu sehen.

#### \* ad Neubauplanung

Als kreative planerische Leistung hingegen, ist die formale Integration dieses Zwischentraktes zu werten.

Dieser teilunterkellerte, ein- bzw. zweigeschoßige, mit Pult- bzw. Flachdächern versehene Baukörper wurde derart leicht und transparent geplant, daß die formale Dominanz der historischen (jeweils dreigeschoßigen) Bestandsbauten nicht beeinträchtigt wurde.

Obwohl das in Längsrichtung annähernd NW-SO orientierte Altenheim eine Länge von rund 50 m aufweist, wurde dieser Umstand durch gekonnte Baukörper- bzw. Fassadengliederung gut kaschiert. Gleichfalls behutsam und gut wurden planerseitig die beiden Anschlußpunkte zwischen dem Altbestand und dem Neubau gelöst.

Das Kellergeschoß (KG) des Neubaus weist neben Technikräumen und einem Schutzraum - für die Bewohner sinnvollerweise - eine Bibliothek und einen Bastelraum auf.

Im Erdgeschoß (EG) wurden ein Büro, ein medizinisches Bad und 6 Krankenzimmer für insgesamt 12 Patienten vorgesehen.

Das Obergeschoß (OG) weist vier Zimmer (drei 2-Bett-, ein 4-Bettzimmer) für insgesamt 10 Bewohner auf; sowohl den Zimmern des Erd- als auch jenen des teilweise gegenüber dem Erdgeschoß zurückversetzten Obergeschoßes wurden jeweils eigene Sanitärzellen mit Vorräumen zugeordnet.

Die Zimmer des Obergeschoßes werden über einen 2 m breiten und mit einem 5°-Pulldach versehenen, wintergartenähnlichen „Glasgang“ (volle Wand- und Dachverglasung) erschlossen; dieser Gang, der - aufgrund seiner größeren als laut Bauordnung erforderlichen Breite - offensichtlich auch als Kommunikationsbereich vorgesehen wurde, erschließt stirnseitig eine an den Wehrturm angrenzende etwa 40 m<sup>2</sup> große - von den Proportionen her - gut nutzbare Terrasse.

Die Erschließung des o. a. Ganges erfolgt einerseits über eine im Schloß situierte Treppenanlage sowie andererseits über einen beidseitig (Gang und Schloß) begehbaren Bettenaufzug.

Die dargelegte Entwurfsplanung des neuerrichteten Zwischentraktes ist sowohl für sich, als auch in Verbindung mit den jeweils stirnseitig angrenzenden Altbauten als funktionell zu sehen.

\* **ad Umplanung bzw. Nutzungszuführung der historischen (nicht unterkellerten) Bauteile**

a) ehemaliger Wehrturm

Dieser - im Vergleich zum Schloß - (grundrißbezogen) kleine, mit leicht geneigtem Pultdach versehene Baukörper beinhaltet im:

Erdgeschoß: einen Sozialraum (mit Sanitäreinrichtung), eine Hausapotheke

1. Obergeschoß: ein 3-Bettzimmer mit Sanitäreinheit und eine als Vorraum ausgewiesene, flächenmäßig als Aufenthaltsraum zu wertende Räumlichkeit

2. Obergeschoß: zwei Zimmer mit insgesamt drei Betten und eine für beide Zimmer gemeinsame Sanitäreinheit sowie einen Vorraum (Aufenthaltsraum).

b) Schloß

Die Grundfläche dieses Walmdächer aufweisenden Baukörpers ist ungefähr viermal so groß wie jene des Turms und weist in den einzelnen Geschoßen nachstehende Räumlichkeiten auf:

Erdgeschoß: Wasch- und Bügelraum, WCs, Küchenvorratsraum, Mehrzweck- und Bastelraum, Abstellräume.

Das Fußbodenniveau der o. a. Räume ist teilweise stark unterschiedlich; dieser Umstand ist auf die baulichen Vorgaben des Altbestandes zurückzuführen.

1. Obergeschoß: Halle, Lager, WCs, Küche, 2 Speisesäle, Fernsehraum

Die Fußbodenhöhe dieses Geschoßes ist niveaugleich mit jener des Neubaues.

2. Obergeschoß: Halle, 5 Zimmer (mit insgesamt 10 Betten) samt Sanitäreinheiten, Aufenthaltsraum.

Die Beurteilung der Grundrißlösungen des Altbestandes ist unter Berücksichtigung von zumindest zwei, für die Qualität der Planung relevanten Kriterien vorzunehmen.

Diese waren zum einen die „massive“ (Wandstärken teilweise über einen Meter) bauliche Vorgabe, die - abgesehen von den Denkmalschutzaufgaben - ein Versetzen (Unterfangen) von tragenden Wänden sowohl technisch als auch monetär praktisch unmöglich machte und zum anderen die Aufgabe, innerhalb der o. a. starren Vorgabe, die baulich zudem möglichst wenig tangiert werden sollte, funktionelle Grundrißlösungen zu schaffen.

Es ist nachvollziehbar, daß Grundrißlösungen innerhalb unabänderbarer bzw. nur geringfügig veränderbarer baulicher Vorgaben betreffend Funktion bzw. Raumflächen-Ökonomie bestenfalls relativ gut sein können.

Unter Bedachtnahme auf diese bei der konkreten Planungsbeurteilung unbedingt zu berücksichtigenden Umstände ist die gegenständliche Planungsleistung sowohl aus funktioneller als auch formaler Betrachtungsweise anerkanntenswert gut. Dadurch - davon kann begründet ausgegangen werden - wurde planungsseitig eine gute Grundlage für die Lebensqualität der Bewohner des Altenheimes geschaffen.

Die Lage des Altenheimes im Nahbereich des örtlichen Kindergartens, das weitere räumliche Umfeld sowie die Außengestaltung tragen überdies dazu bei, daß bei den Bewohnern ein allfälliger Eindruck, in einer Alten-Isolierstation zu leben, nicht aufkommen sollte.

### **2.6.3 Einreichplanung**

Die - abgesehen von den Schnitt- und Ansichtsplänen (M 1:100) - im Maßstab 1:50 erstellte Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform; mit der die Pläne ausreichend ergänzenden Baubeschreibung wurden die für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten einschlägigen Vorgaben im wesentlichen deklariert.

Nachstehende Punkte sind zu bemängeln:

- funktionell falsch angeschlagene Schutzraumtüre (links statt rechts)
- überdimensionierte Sandfiltergrundfläche (vorhanden: 5,1 m<sup>2</sup>; erforderlich: 1,5 m<sup>2</sup>)
- fehlende Bemaßung von (Gebäude) Eingangstüren
- unvollständiger Kanalplan (fehlende Schnitte, nicht kotierte Längen von Grundleitungen, keine Bemaßung von Kanalschächten)

### **2.6.4 Ausführungsplanung**

Die Polier- und Detailplanung erfolgte umfassend.

Das offensichtliche Bemühen, (unerwünschte) improvisierte „ad hoc-Vor-Ort-Planungen“ möglichst hintanzuhalten, wird durch die umfangreich erstellte grafische Darstellung der Detailpunkte augenscheinlich dokumentiert.

Gleichfalls hervorzuheben ist das - naturgemäß mehrheitlich im Neubaubereich und abgesehen von einer kostenaufwendigen Fassadengestaltung an der SW-Seite - erkennbare Bestreben des Planers um Erzielung insgesamt wirtschaftlicher Detaillösungen und baukonstruktiver Ökonomie; die Umplanung des Altbestandes erfolgte ebenfalls unter augenscheinlicher Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte.

Das Ergebnis der Ausführungsplanung ist unter den gegebenen Umständen als vertretbarer Kompromiß zwischen Kostenbewußtsein und ansprechender Architektur zu werten.

Bezugnehmend auf die Ausführungsplanung werden vom Landesrechnungshof nachstehende, ausschließlich den Neubaubereich betreffende Punkte als kritikwürdig gesehen:

\* „Glasgang“

- Wie bereits unter Punkt 2.6.2 angedeutet, wurde im 1. OG der NO-Seite ein rund 22 m langer und 2 m breiter Gang, der sowohl der Erschließung von 4 Zimmern als auch jener der (an die Gangstirnseite grenzenden) Terrasse dient, geplant.

Wegen der - gegenüber der laut Bauordnung geforderten Mindestbreite - „überhöhten“ Gangbreite kann davon ausgegangen werden, daß es sich hierbei um eine (in der Breite halbherzig dimensionierte, kegelbahnähnliche) Kommunikationsfläche handelt.

Sowohl die Wand- als auch die mit einem 5° geneigten Pultdach ausgestatteten Dachflächen sind voll (isolier-)verglast; Sonnenschutzvorkehrungen wurden für diesen wintergartenähnlichen, rund 100 m<sup>2</sup> Glasfläche aufweisenden „Gang“ (Gangfläche rund 50 m<sup>2</sup>) nicht vorgesehen.

Trotz - hinsichtlich Besonnung - nicht extrem exponierter Lage, wäre es, aufgrund der großen Glasflächen, zwecks Hintanhaltung unerwünscht großer Aufheizung, planerseitig angebracht gewesen, diesbezügliche Vorkehrungen (Sonnenschutz oder nichtverglastes Dach) zu treffen.

Durch diese Unterlassung wurde die offensichtlich beabsichtigte Zusatzfunktion des Ganges als Kommunikationsfläche, infolge der in den Sommermonaten auftretenden starken Überhitzung (über 50° C), nur bedingt erreicht.

- Die Neigung des o. a. Glas-Pulldaches beträgt (nur) 5°. Durch diese für ein Glasdach sehr geringe Neigung wurde ein betreffend Dichtigkeit des Daches kritischer Faktor (absehbares Problem) „eingeplant“.

Zu kritisieren ist zudem, daß die Ausführung dieser Glasdachkonstruktion trotz der geringen Dachneigung (nur) kittlos, ohne klebende Dichtungsbänder oder klebende Abdichtungsprofile, geplant wurde.

Durch diese Unterlassung waren Undichtheiten nahezu „programmiert“. Dies umso mehr, als die Glasflächen auf einer Holzsparren-Tragkonstruktion liegen. Obwohl es sich hierbei um geleimte Sparren handelt, ist u. a. eine Torsion derselben eher anzunehmen als auszuschließen. Das „Arbeiten“ des Holzes hat - wenn auch nur geringfügige - „Verdrehungen“ der Glasflächen zur Folge, wodurch sich ein weiterer, betreffend Dichtigkeit kritischer Punkt bei den Stößen der Glasflächen ergibt.

Hiezu ist zusammenfassend festzustellen, daß durch die gegenständliche Planung der Glasdachkonstruktion 3 potentielle Gründe für mögliche Undichtheiten indirekt „eingebaut“ wurden; als vierter möglicher kritischer Punkt ist hiezu noch der Anschluß Pulldach - Wand anzuführen. Bei einer derart ungünstigen Konstellation, die durch allfällig ungenaue Arbeitsausführung noch verschlechtert werden kann, waren spätere Mängel nahezu zu erwarten.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß das Glasdach tatsächlich undicht ist, womit im konkreten Fall (nachteiligerweise) Theorie und Praxis stimmig waren.

Dadurch ergaben sich - neben anderen vom Auftraggeber beanstandeten Mängeln - in weiterer Folge Unstimmigkeiten zwischen dem Bauherrn und dem Planer betreffend Höhe der deswegen vorzunehmenden Honorarkürzung.

Die vom Bauherrn vorgenommene Honorarreduzierung (siehe Punkt 2.7) wurde vom Planer vorerst nicht akzeptiert, worauf vom Bauherrn die Erstellung eines Gutachtens betreffend Baumängel beauftragt wurde, dem derzeit ein vom Planer beauftragtes gegenübersteht. Bislang kam es zwischen den beiden Parteien - die jeweils Rechtsanwälte eingeschaltet haben - zu keiner Einigung.

#### \* **Dachfläche Bereich Gang - Längsseite**

Bedingt durch den Rücksprung des 1. Obergeschoßes gegenüber dem Erdgeschoß, ergibt sich ein an die Längsseite des „Glasganges“ grenzendes und von diesem aus erschließbares Flachdach.

Dieses Flachdach, das wegen des fehlenden Geländers - laut Steiermärkischer Bauordnung - keine Dachterrasse darstellen kann, wurde als Umkehrdach mit Betonplatten auf Stelzlagern als Oberflächenbelag geplant und auch derart ausgeführt.

Unter den gegebenen Umständen (keine Dachterrasse) ist der gewählte Oberflächenbelag als unangebracht aufwendig und wenig sinnvoll zu sehen.

Allfällige formale Argumentationen hierfür erscheinen insofern ausgeschlossen, als u. a. durch zumindest mehr als unkonventionelle Ablaufleitungsführungen - die Dachwässer des oberen Geschoßes werden über annähernd horizontale Ablaufrohre, die das Flachdach queren und auf diesem aufliegen, weitergeleitet - die Dachfläche wiederum optisch entwertet wurde.

Wenig denkschlüssig ist hiebei, daß einerseits volle Kommunikations-Gang-Verglasung unter dem Titel „Aussicht“ geschaffen und andererseits die erste Aussicht, nämlich jene auf die (über die gesamte Ganglänge sichtbare) o. a. Dachfläche, derart zerklüftet „gestaltet“ wurde.

\* **Spengler (allgemein)**

Ähnlich unorthodox wie die o. a. Regenwasserablaufführung im Horizontalbereich - und ebenso keine formale Bereicherung darstellend - erfolgte teilweise auch jene im Vertikalbereich an den Fassadenflächen.

Kritikpunkte hierfür sind jedoch nicht die planerseitig gewählten formalen Lösungen, sondern die Ausführung derselben (in Wanddurchführungsbereichen starr eingeputzte Ablaufrohre; Einlaufkessel direkt an Außenputz).

Überdies wurden horizontale Attikaverblechungen vielfach mit zu geringem Überstand über die verputzten Fassadenflächen ausgeführt.

Für die o. a. (unsachgemäßen) Ausführungen wurden keine Pläne erstellt. Nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes ist die grafische Darstellung derartiger Detailpunkte jedoch insofern entbehrlich, als die fachgerechte Ausführung derselben als Standardwissen der Ausführenden vorauszusetzen ist. Diese Mängel sind daher eher der Ausführung zuzuordnen.

Dagegen sind jene Ausführungsmängel, welche die Sohlbankverblechungen betreffen, mehrheitlich der Planung anzulasten, weil planerseitig nicht entsprechende bauliche Vorkehrungen für eine fachgerecht auszuführende Spenglerarbeit erfolgt sind.

Die o. a. Mängel betreffen Hochzüge der Sohlbankverblechungen in Putz- und Holzanschlußbereichen. So wurden die o. a. Bleche im Fensterleibungsbereich (Putz) seitlich nicht eingelassen und bei den Fixverglasungen im unteren Stockbereich (Holz) keine Falzausbildung vorgenommen.

Die Anschlüsse in den zu kritisierenden Bereichen erfolgten jeweils flächenbündig durch Nagelungen, die „Abdichtungen“ zwischen Putz bzw. Holz und den Blechhochzügen mittels dauereleastischem Kitt.

Abgesehen von den zwischenzeitlich rostenden Nagelungen weisen diese exponierten und zudem horizontalen Kittungen teilweise (unzulässige) Fugenstärken im Nullbereich auf. Eine derartige „Abdichtung“ ist weder material- noch ausführungsgerecht und ein Beispiel für eine unsachgemäße Verlegenheitslösung.

Weitere offensichtliche Planungsmängel, als deren Folge teilweise starke Rißbildungen in der Tragkonstruktion auftraten und die auch einen Streitpunkt betreffend Honorarreduzierung darstellen, sind dem Verantwortungsbereich des Statikers und nicht jenem des Architekten zuzuordnen.

Abschließend ist noch zu vermerken, daß im gegenständlichen Fall auch die **örtliche Bauaufsicht vom planenden Architekten ausgeübt** wurde; dieser Umstand (Planung und Bauaufsicht in einer Hand) hätte nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes für die Mängelhintanhaltung in nicht eindeutig zuordenbaren Bereichen (ob mehrheitlich Planungs- oder Ausführungsmängel) dienlicher sein können.

**Trotz diverser aufgezeigter Unzulänglichkeiten ist die Gesamtplanungsleistung hinsichtlich Grundrißlösungen, formaler Qualität, planerischem Engagement, baukonstruktiver Ökonomie und konstruktiver Umsetzung von formalen Zielvorstellungen als gut zu sehen.**

## 2.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird angemerkt, daß weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen - im Gegensatz zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 bzw. dessen Richtlinien - eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmender Abrechnungsmodalitäten aufscheinen.

Die Werkverträge für Planungen, Sonderfachleute, Bauaufsicht und dergleichen sind daher vom Förderungswerber (Auftraggeber) - ohne diesbezüglich präzise (Maximal-) Vorgaben des Förderungsgebers - zu erstellen; damit ergibt sich für den Auftraggeber die zulässige Möglichkeit, vertragsrechtlich relevante Bestimmungen (zumindest indirekt) individuell zu gestalten.

Im gegenständlichen Fall wurde die mit Schreiben vom 18.5.1992 erfolgte **Planungsbeauftragung des Architekten** - wie nachstehend zitiert - höchst „individuell“ und **nicht annähernd beispielhaft professionell** gehandhabt.

**„Sehr geehrter Herr Architekt Kapfenberger!  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13. Mai einstimmig beschlossen, die Planung des Altenheim Teufenbach an Sie zu übergeben.  
Ich bitte Sie, alles zu veranlassen, damit noch heuer mit Mitteln der Wohnbauförderung der Rohbau errichtet werden kann.  
Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister“**

Angesichts der Tatsache, daß das o. a. „**Auftragsschreiben**“ an den Architekten **ohne vorheriges Honorarangebot** erging, die Gebührenordnung für Architekten (GOA) nur Mindestgebühren ausweist und unterschiedliche Abrechnungsmodalitäten (Verrechnung nach Zeitaufwand und nach mengenabhängigen Sätzen) möglich sind, ist der **zitierte Vertragstext**, durch den im gegenständlichen Fall indirekt ein **Geschäft weit**

**jenseits der 2 Millionenschillinggrenze abgeschlossen wurde, unangebracht lapidar.**

**Fehlende Festlegungen von vertragsrechtlich relevanten Punkten sind - bedingt durch mögliche unterschiedliche Interpretationen der Vertragspartner bezüglich zu erbringender Leistungen und Honorierung derselben - vielfach ein Grund für spätere Divergenzen.**

Als Folge der o. a. Unterlassungen ergaben sich - wie noch dargelegt werden wird - tatsächlich die Abrechnungsmodalität betreffende Streitigkeiten zwischen der Gemeinde und dem Architekten.

Bezugnehmend auf das vorzitierte „Auftragsschreiben“ wird ergänzend bemerkt, daß **vom Auftraggeber mit dem Begriff „Planung“ (laut GOA § 33 a = „Büroleistung“) auch die örtliche Bauaufsicht (GOA § 33 b) gemeint war.**

Es erübrigt sich anzuführen, daß es sich hierbei um zwei völlig unterschiedliche, voneinander unabhängige und daher gesondert auszuführende bzw. zu beauftragende Leistungen handelt.

Überdies wurde vom Architekten auch die „Möblierung“ (GOA Punkt C: „Innenraumgestaltung sowie kunstgewerbliche und industrielle Formgebung“) vorgenommen; **auch diese Leistung wurde nicht schriftlich bestellt.**

**Unter Bedachtnahme auf den hierfür im geringen Ausmaß erforderlichen Arbeitsaufwand und die (nicht unbeträchtliche) Höhe des Auftragsvolumens, erscheint es dem Landesrechnungshof völlig unverständlich, daß von der Gemeinde keine Honorarangebote für die o. a. Architektenleistungen eingeholt und keine ordnungsgemäßen schriftlichen Auftragserteilungen vorgenommen wurden.**

**Eine derartige Unterlassung ist - angesichts der daraus absehbaren möglichen Folgen - zumindest mehr als nur kurzfristig.**

Vom beauftragten Architekten wurde der Gemeinde Teufenbach mit Schreiben vom 22.2.1993 - rund 7 Monate nach Auftragserteilung - eine Honorarzusammenstellung bzw. Honorarberechnung („Bau ohne Möblierung“) übermittelt.

Hiebei erfolgte - neben einer Deklarierung der für die Planungsprojekte Statik, Elektro, Sanitär, Lüftung und Heizung präliminierten Kosten - auch eine Bekanntgabe (samt Aufgliederung) der für die Architektenbereiche Büroleistung und örtliche Bauaufsicht zu erwartenden Honorarabrechnungsmodalitäten bzw. Kosten.

Daraus war u. a. ersichtlich, daß - abgesehen von einem vereinfachten „Mischausbauverhältnis“ (Alt-, Neubau) von 80/100, das nicht kosten-, sondern flächenanteilig ermittelt worden war - sowohl das Honorar für die Büroleistung als auch jenes für die örtliche Bauaufsicht nach GOA und zwar ausgehend von (vorläufigen) Nettoherstellungskosten von S 22,192.831,-- errechnet wurde.

Darin gestand der Architekt einen freiwilligen Nachlaß von 10 % auf das Honorar zu. Von diesem Nachlaß wurden - deutlich deklariert - die (ihm durch Fremdvergabe entstandenen) Kosten für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen (S 40.000,--) abgezogen, wodurch sich der o. a. Nachlaß indirekt reduzierte.

Überdies wurde in dieser Honorarzusammenstellung auch die beabsichtigte (GOA-konforme) Verrechnungsmodalität der Nebenkosten ausgewiesen. (Bestandsaufnahmen, Erstellung von Bestandsplänen, Modellbau: nach Zeitaufwand unter Angabe der Stundengebühr/Vervielfältigungskosten: als geschätzter Betrag).

In Anbetracht des **unpräzisen Auftragschreibens der Gemeinde**, in dem keinerlei vertragsrechtliche Festlegungen angeführt waren, erscheint dem Landesrechnungshof die o. a., **erst nach Auftragsvergabe verfaßte Honorarzusammenstellung überaus fair.**

Dies umso mehr, als - laut Angabe des Architekten - für den Vorentwurf eines ursprünglich geplanten Großprojektes, das letztendlich auf die Größe des gegenständlichen Prüfobjektes reduziert worden war, kein Honorar in Rechnung gestellt wurde.

Obwohl die vorerwähnte Honorarzusammenstellung **bereits im Februar 1993 bei der Gemeinde einlangte** und - wie aus den beigestellten Prüfunterlagen ersichtlich ist - kein nachvollziehbarer Einwand gegen die deutlich deklarierten Abrechnungsintentionen des Architekten erfolgte, **wurde die genau 3 Jahre später gelegte Honorarnote beeinsprucht.**

Hiebei erfolgten **gemeindeseits** (abgesehen von einem Abstrich wegen mangelnder Bauaufsicht in der Höhe von S 250.000,-- exkl. UST) - in Anlehnung an eine seinerzeit vom Architekten für die Volksschule Teufenbach gelegte Honorarnote - nachstehende Korrekturen:

- \* statt des vom Architekten für die Büroleistung, die örtliche Bauaufsicht und die Möblierung zugestandenen (freiwilligen) Nachlasses von 10 % wurden 15 % eingefordert.
- \* für die Nebenkosten wurden anstelle des tatsächlichen Aufwandes nur 3 % der jeweiligen Honorare anerkannt.
- \* die für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen verrechneten Kosten von S 40.000,-- exkl. UST, die architektenseits vom 10%igen Nachlaß abgezogen wurden, wurden aberkannt.

Derart ergab sich gegenüber der vom Architekten gelegten Honorarnote von S2,892.670,95 exkl. UST und unter Außerachtlassung des Abzuges wegen mangelnder Bauaufsicht (S 250.000,-- exkl. UST) ein von der Gemeinde anerkannter Betrag von S2,553.412,68 exkl. UST.

Die von der Gemeinde vorgenommene und vom Architekten derart nicht akzeptierte Rechnungskorrektur belief sich somit auf minus S 339.258,27 exkl. UST.

**Das Bemühen der Gemeinde um Kostenminimierung ist grundsätzlich anerkennenswert. Aufgrund der dargelegten Sachverhalte und nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes sind die gemeindeseits vorgenommenen Abstriche von S 339.258,27 unter den gegebenen Umständen jedoch nicht gerechtfertigt.**

Im Detail wird zu den Berechnungen der diversen Honorarnoten nachstehendes festgestellt.

**A) Büroleistung (100 %)** (Arch. Dipl.-Ing. Kapfenberger)

**B) Örtliche Bauaufsicht** (Arch. Dipl.-Ing. Kapfenberger)

Grundlagen für die Honorarberechnung waren

- a) die GOA 1991,
- b) ein Ausbauverhältnis von 80/100 sowie
- c) eine Nettoherstellungssumme von S 22,424.535,57.

Darauf basierend wurde - rechnerisch richtig - inkl. Nebenkosten (d) ein Honorar von S 2,539.528,-- exkl. UST ermittelt.

ad a)

Das Heranziehen der GOA 1991 war korrekt.

ad b)

Das Ausbauverhältnis von 80/100 wurde vom Architekten als Mischsatz zwischen „Neubau“ (im konkreten Fall: laut GOA 60/100) und „Umbau“ (laut GOA 100/100) angenommen. Die Errechnung dieses (planungskostenrelevanten) Faktors erfolgte nach dem Nutzflächenverhältnis von Neubau und Altbau (47% zu 53%). Wie aus dem ungleichen Flächenverhältnis der beiden o. a. Bauteile ersichtlich, wurde der o. a. Mischsatz nicht als exaktes mathematisches Mittel der Flächenanteile,

sondern als jenes der unterschiedlichen Ausbauverhältnisse ermittelt [eine genaue flächenanteilige Berechnung hätte ein höheres Ausbauverhältnis (= höherer Prozentsatz = höhere Planungskosten)] ergeben.

Daher war - ausgehend vom Flächenverhältnis - das verrechnete Ausbauverhältnis von 80/100 für den Auftraggeber pekuniär vorteilhaft.

Hiezu ist festzustellen, daß - gemäß GOA - das genaue Ausbauverhältnis nicht flächen-, sondern kostenanteilig (Nettoherstellungskostenverhältnis Neubau - Altbau) zu ermitteln gewesen wäre. Da eine derartige Berechnung aber eine (aufwendige) getrennte Kostenaufstellung von Neu- und Altbau vorausgesetzt hätte, erscheint dem Landesrechnungshof die im gegenständlichen Fall vorgenommene Ermittlung des gemischten Ausbauverhältnisses vertretbar.

Vollständigkeitshalber wird noch vermerkt, daß das gesamte Bauvorhaben vom Förderungsgeber als „Neubau“ gefördert wurde.

ad c)

Die Berechnung der Nettoherstellungskosten erfolgte grundsätzlich richtig, wenngleich darin auch Kosten für Leistungen, die im benachbarten, an das Altenheim grenzenden Kindergarten erfolgten, eingerechnet wurden.

Für die Honorarermittlung war dieser Umstand jedoch insofern irrelevant, als die angeführte Nettoherstellungskosten tatsächlich anfielen und daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen waren.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wäre es Aufgabe der Gemeindebuchhaltung, die angefallenen Gesamtplanungskosten, ebenso wie die Baukosten, anteilmäßig zwischen Kindergarten und Altenheim aufzugliedern.

Abschließend wird hiezu noch vermerkt, daß die von der Rechtsabteilung 14 im Zuge der Endabrechnungsprüfung anerkannten Nettoherstellungskosten geringer als die für die Honorarermittlung herangezogenen sind.

Der Grund hierfür ist, daß diese Kosten von der o. a. Abteilung unter dem Aspekt „wohnbauhilfefähig“ gesehen werden; die für die Honorarermittlung nach GOA relevante Kostenbemessungsgrundlage ist hingegen nicht unter diesem Gesichtspunkt zu sehen.

ad d)

Bei der Aufgliederung der Nebenkosten (S 185.450,60 exkl. UST) wurden u. a. auch die Vervielfältigungskosten (S 130.010,60 exkl. UST) unter Angabe von Stückzahlen bzw. Quadratmetern ausgewiesen.

Festgestellt wird, daß die Anzahl der Kopien und Quadratmeter der Pausen nachträglich nicht überprüfbar sind; **bemerkenswert erscheint jedoch, daß u. a. 32.402 Stück DIN A 4 Kopien verrechnet wurden.**

Von der Gemeinde wurden nur 3 % des Honorars, das sind nach gemeindeseits vorgenommenen Korrekturen (15 % statt 10 % Nachlaß, Aberkennung der Kosten für die Bauphysik) S 64.365,53 exkl. UST, als Nebenkosten anerkannt.

Dieser Prozentsatz ist offensichtlich ein gedankliches Relikt vom Wohnbauförderungsgesetz 1984 (Förderungsrichtlinien 1986) in dem angeführt war, daß für die Nebenkosten ein Pauschalbetrag von 3 % von der jeweiligen Gebühr verrechnet werden kann.

### C) **Bauphysik** (Arch. Dipl.-Ing. Kapfenberger)

Für die Erstellung der (fremdvergebenen) bauphysikalischen Unterlagen wurden vom Planer S 40.000,-- exkl. UST beansprucht; dieser Betrag wurde vom (freiwillig gewährten) 10%igen Nachlaß, der sich für die unter den Punkten A und B angeführten Leistungen auf S 257.119,71 belief, wiederum abgezogen.

Obwohl der Landesrechnungshof, gleich wie die Rechtsabteilung 14, die Meinung vertritt, daß im sozialen Wohnbau - bei einer Beauftragung bzw.

Ausführung von 100 % Büroleistung - die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen grundsätzlich nicht gesondert zu honorieren ist, kann im konkreten Fall und unter den gegebenen Umständen (Nachlaßgewährung, Kosten für Bauphysik: bereits in der Honorarberechnung 1993 deklariert) schwerlich gegen die Verrechnung der hierfür ausgewiesenen Kosten argumentiert werden.

#### **D) Möblierung** (Arch. Dipl.-Ing. Kapfenberger)

Die Honorarnote für die Möblierung ist zwar **nicht** Gegenstand der Wohnbauförderung, wurde jedoch im Interesse des Bauherrn in die Prüfung miteinbezogen.

Grundlagen für die Honorarermittlung waren die GOA 1991, C, § 50 und die in der Endabrechnung für die Möblierung ausgewiesenen Kosten von S 3,740.524,90 exkl. UST.

Die Honorarberechnung erfolgte wie nachstehend aufgezeigt:

a) Büroleistung: 6,63 % von S 3,740.524,90	S 247.966,80
b) örtliche Bauaufsicht: 3,86 % von S 3,740.524,90	S 144.384,26
	S 392.381,06
- 10 % Nachlaß	- S 39.238,11
Honorar exkl. UST	<u><u>S 353.142,95</u></u>

Der o. a., vom Planer beanspruchte Betrag wurde von der Gemeinde um rund S 10.000,-- auf S 343.529,62 exkl. UST reduziert (minus 15 % Nachlaß, plus 3 % Nebenkosten).

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war diese Korrektur nicht gerechtfertigt.

Unabhängig davon sind jedoch Richtigstellungen an der o. a. Berechnung der Honorarnote vorzunehmen.

Gemäß GOA § 50 ist für die Gebührenberechnung die Feststellung der Höhe der Berechnungsgrundlage erforderlich. Diese muß nicht zwangsläufig ident mit den tatsächlich für die Möblierung und dergleichen aufgewendeten Kosten sein.

Vielmehr sind laut § 50 lit. c die tatsächlichen Kosten von bereits vorhandenen oder fertig gekauften Einrichtungsgegenständen, die in die Arbeit einbezogen werden, - in Abhängigkeit von der Anzahl gleicher Stücke - mit einem linear zu interpolierenden Faktor (40 % - 69,4 %) - abzumindern. Im gegenständlichen Fall wurden jedoch nicht die in der Endabrechnung ausgewiesenen Kosten, sondern die - unter Bezugnahme auf diese Kosten - interpolierten Prozentsätze abgemindert.

Obwohl die ausgewiesenen (nach der Gebührentafel des § 50 lit. d zu errechnenden) Prozentsätze für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar sind, kann aufgrund der o. a. Gebührentafel festgestellt werden, daß - wie auch immer die Berechnung des Planers erfolgt sein mag - das Prozentverhältnis zwischen der Büroleistung und der örtlichen Bauaufsicht unrichtig ist.

Eine GOA-konforme Honorarermittlung wäre wie nachstehend angeführt vorzunehmen, wobei - vom Landesrechnungshof vereinfachenderweise - von der für den Rechnungsleger günstigsten Abrechnungsvariante (40 % Minderung) ausgegangen wird:

\* Kosten der „Möblierung“ laut Endabrechnung S 3,740.524,90 exkl. UST

\* Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten laut § 50 lit. c)

$S\ 3,740.524,90 \times 60\ \% = S\ 2,244.314,94\ \text{exkl. UST}$

\* Ermittlung der Prozentsätze laut Gebührentafel § 50 lit. d

a) Büroleistung als Teil eines Bauauftrages (§ 50 lit. a)

2 Mio. 11,60 %

Differenz 0,85 % bei 1 Mio.

3 Mio. 10,75 %

$$\frac{0,85 \times 2,44}{10} = 0,21\% \qquad 11,60\% - 0,21\% = \underline{11,39\%}$$

$$S\ 2.244.314,94 \times 11,39\% = S\ 255.627,47 \text{ exkl. UST}$$

b) Örtliche Bauaufsicht

2 Mio. 5,55 %

Differenz 0,55 % bei 1 Mio.

3 Mio. 5,00 %

$$\frac{0,55 \times 2,44}{10} = 0,13\% \qquad 5,55\% - 0,13\% = \underline{5,42\%}$$

$$S\ 2.244.314,94 \times 5,42\% = S\ 121.641,87$$

Demnach beträgt das anzuerkennende Honorar:

a) Büroleistung: S 255.627,47 (verr. S 247.966,80)

b) Örtliche Bauaufsicht: S 121.641,87 (verr. S 144.384,26)

S 377.269,34 (verr. S 392.381,06)

10 % Nachlaß – S 37.726,93 (verr. – S 39.238,10)

S 339.542,41 (verr. S 353.142,95)

Die Differenz zwischen dem verrechneten und dem anzuerkennenden Honorar ergibt einen Korrekturbetrag von minus S 13.600,54 exkl. UST.

**E) Statische Berechnung, konstruktive Bearbeitung**

(Dipl.-Ing. Baumkirchner)

Vertragsrechtliche Grundlage für die o. a. Arbeiten war ein mit 26.6.1992 gelegtes Honorarangebot mit Kostenaufschlüsselung sowie ein offensichtlich (nur) mündlicher Auftrag.

Der Angebotspreis belief sich auf S 176.180,-- exkl. UST. und ergab sich aus der Multiplikation von (geschätzter) Wohnnutzfläche und Quadratmeter-einheitssatz, plus 3 % Nebenkosten, plus Kosten für 5 (angenommene) Baustellenbesuche.

In diesem Honorarangebot war angemerkt, daß die Abrechnung nach den tatsächlichen Wohnnutzflächen erfolgen wird.

Verrechnet werden letztendlich S 185.480,-- exkl. UST. Da bei den Prüfunterlagen keine Honorarnote vorhanden war, kann die Errechnung dieses Betrages vom Landesrechnungshof nicht genau nachvollzogen werden.

Jedoch kann festgestellt werden, daß eine Abrechnung nach den tatsächlichen Wohnnutzflächen ein höheres Honorar ergeben hätte (S 188.360,78 exkl. UST); **daher ist die Angemessenheit des verrechneten Honorars gegeben.**

#### **F) Bauverwaltung (Gemeinde Teufenbach)**

Für diese Tätigkeit wurde kein Honorar beansprucht.

## 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.

### \* Art der Vergabe

Der § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung legt fest, daß Leistungen öffentlich (offenes Verfahren) auszuschreiben sind, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze kann eine beschränkte (nicht offenes Verfahren) 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 Angebotlegung einzuladen sind.

Bei den vorliegenden Ausschreibungen wurden diese Vorgaben eingehalten. Zu bemerken ist jedoch, daß dies erst durch Teilung von zusammengehörenden Leistungen bei einzelnen Gewerken möglich war. Die Umgehung einer Vergabeart durch Teilung (Stückelung) ist unzulässig.

### \* Gesamt- und Teilvergabe

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

Diese Bestimmung ist so zu verstehen, daß Leistungen eines Gewerkes bzw. einer Branche nicht unnötig geteilt werden sollen.

Wie bereits im Vorkapitel ausgeführt, ist es nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu einer Stückelung von Leistungen bei einigen Gewerken gekommen. Ein Indiz für eine Stückelung ist, wenn z. B. bei den betreffenden Ausschreibungen - wie im gegenständlichen Fall - dieselben Firmen zur Angebotlegung eingeladen werden.

\* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die Preise der Ausschreibungen wurden nach dem Preisangebotsverfahren erstellt und für die Einheitspreise ein 3monatiger Fixpreis vereinbart.

\* **Sicherstellungen**

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

\* **Angebotsfrist**

Beim offenen Verfahren (öffentliche Ausschreibung) hat die Angebotsfrist mindestens vier Wochen, bei nicht offenen Verfahren (beschränkte Ausschreibung) mindestens 3 Wochen zu betragen. Bei den offenen Verfahren wird festgestellt, daß die vier Wochen-Frist nicht eingehalten wurde, bei den nicht offenen Verfahren ist die Überprüfung nicht möglich, da der Tag der Absendung der Einladung zur Angebotsabgabe den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen ist.

\* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist ist kurz zu halten und sollte drei Monate nicht überschreiten. Entgegen dieser ÖNORM-Vorgabe wurde diese Frist mit sechs Monaten festgelegt.

\* **Ausschreibung/Grundsätzliches**

In einer Ausschreibung darf die Leistung nicht so umschrieben werden, daß bestimmte Bieter von vornherein Wettbewerbsvorteile genießen. Insbesondere ist die namentliche Anführung bestimmter Erzeugnisse nur in begründeten Ausnahmefällen und auch dann nur mit dem Zusatz „oder gleichwertiger Art“ zulässig.

Desweiteren hat sich der Bieter, sofern nicht das Verhandlungsverfahren zur Anwendung kommt, bei der Erstellung des Angebotes an die Ausschreibung zu halten. Der vorgeschriebene Text der Ausschreibungsunterlagen darf weder geändert noch ergänzt werden.

Bei der Fliesenlegerausschreibung hat der Ausschreibende ein bestimmtes Produkt ohne Zulassung von Gleichwertigem vorgegeben und der Billigstbieter dieses Produkt ohne Konsequenzen abgeändert. Der Nachweis über die Gleichwertigkeit des angebotenen Produktes fehlt.

\* **Form und Inhalt der Angebote**

Bei etlichen Angeboten konnte festgestellt werden, daß diese vom Ausschreibenden unvollständig - Seiten fehlten - an die Bieter versandt bzw. abgegeben wurden. Der Ausschreiber soll künftig der Vollständigkeit von Angeboten größte Aufmerksamkeit widmen.

Weiters ist zu beanstanden, daß zahlreiche Angebote teils gravierende Rechenfehler aufwiesen und daß Korrekturen von Bietern nicht mit Angabe des Datums und durch Unterschrift bestätigt wurden.

\* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die Stelle, bei der die Angebote einzureichen sind, hat auf dem verschlossenen Umschlag Datum und Uhrzeit des Einganges zu

vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Die Gemeinde hat kein Verzeichnis über das Einlangen der Angebote geführt und auf den Umschlägen ist nur teilweise ein Datumvermerk ersichtlich, die Uhrzeitangabe fehlt überhaupt.

#### \* Öffnung der Angebote

Die Öffnung hat durch eine Kommission zu erfolgen, die aus mindestens zwei sachkundigen Vertretern des Auftraggebers besteht.

Der Angebotsniederschrift ist die namentliche Zusammensetzung der Kommission nicht zu entnehmen.

Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind ungeöffnet als solche zu kennzeichnen. Dieser Bestimmung wurde nicht Rechnung getragen (siehe Tischlerarbeiten/Innentüren und Holzportale).

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern zu versehen. Desweiteren sind alle bei der Öffnung vorliegenden Angebote während der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Keine der vorhin genannten Bestimmungen wurde von der Gemeinde eingehalten.

In weiterer Folge ist eine Niederschrift aufzunehmen, in welche folgende Angaben einzutragen sind:

- \* Datum und Uhrzeit von Beginn und Ende der Öffnung
- \* Geschäftszahl
- \* Gegenstand und Hinweis auf die Art des Verfahrens
- \* Namen der Anwesenden
- \* Vermerke über offensichtliche Mängel

- \* Unterfertigung der Niederschrift von den Mitgliedern der Kommission

Folgende Angaben fehlen in der Niederschrift:

- \* Ende der Öffnung
- \* Geschäftszahl
- \* Hinweis auf die Art des Verfahrens
- \* Namen der Anwesenden - Kommissionsmitglieder überhaupt und Firmenvertreter (unleserlich)
- \* Vermerke über offensichtliche Mängel
- \* Unterfertigung der Niederschrift durch die Kommissionsmitglieder

Abschließend ist zur Anbieteröffnung festzustellen, daß der Beginn der Öffnung zeitlich nicht gestaffelt wurde, obwohl bei einem Termin 16 Gewerke mit 88 Angeboten und beim anderen 6 Gewerke mit 50 Angeboten eröffnet wurden.

Bei einer önormgemäßen Eröffnung bedeutet die Zeiterfordernis eine unzumutbare Belastung für die anwesenden Bewerber.

Bei einem derart großen Umfang an Eröffnungen sollen die Eröffnungszeiten künftig zeitlich gestaffelt werden.

#### \* Verhandeln mit Bietern

Entgegen der ÖNORM A 2050 ist gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zur Ermittlung des Billigstbieters das Preisverhandeln mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Bei 4 Gewerken wurden Vergabeverhandlungen geführt.

Eine Begründung, warum „nur“ bei 4 Gewerken und nicht mit allen Preisverhandlungen geführt wurden, liegt nicht vor.

\* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschläge wurden önormgemäß in schriftlicher Form innerhalb der Zuschlagsfrist erteilt.

**Zusammenfassend wird festgestellt, daß eine Vielzahl von Formalvorschriften bei der Vergabe nicht eingehalten wurde.**

**Die Gemeinde, die nunmehr auch dem Steiermärkischen Vergabegesetz unterliegt, soll daher Vorsorge treffen, daß die lückenlose Einhaltung der Vergabevorschriften künftig gewährleistet ist.**

## 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 Kostenüberschreitungen gegenüber den präliminierten Kosten liegt vorwiegend in Auftrags-erweiterungen und bei einer ungenauen Leistungserfassung bzw. Massenberechnung. Umgekehrt ist die Ursache für Kostenunterschreitungen eine zu umfassende und daher ungenaue Leistungserfassung bzw. großzügige Massenberechnung.

Bei der Gegenüberstellung von diversen Angebots- bzw. Auftrags- und Abrechnungssummen ist noch zu bemerken, daß selbst eine gute Übereinstimmung nicht zwangsläufig eine genaue und exakte 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 Kosten-erhöhungen, Skonti und Umsatzsteuer, die Schlußrechnungssummen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte und von der Rechtsabteilung 14 anerkannte Beträge zu sehen.**

## 2.9.2 Baumeister (Fa. Zechner, Scheifling)

a) Auftrag:	S 7.777.665,95
b) Schlußrechnung:	S 7.069.512,02
c) Differenz a - b:	– S 708.153,93
d) Kostenerhöhungen:	S 27.000,55
e) Feststellungen:	

Wie bereits im Kapitel 2.8 aufgezeigt, wurden mit 4 Gewerken „**Vergabeverhandlungen**“ gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zur Ermittlung des Billigstbieters geführt. Bei den Baumeisterarbeiten fanden **keine** diesbezüglichen Verhandlungen mit dem erst- und dem zweitgereihten Bieter statt, obwohl zwischen diesen nur eine Angebotsdifferenz von 1 % bestand.

Diese Vorgangsweise ist für den Landesrechnungshof **unerklärlich**, zumal von Seiten der Verhandler damit argumentiert wurde, daß diese Verhandlungen zur Erzielung eines besseren Preises geführt wurden.

Der Landesrechnungshof vertritt zu diesem Thema die Meinung, daß Preisverhandlungen prinzipiell abzulehnen sind, da diese - bis auf wenige Ausnahmefälle - sich nicht kostenmindernd auswirken.

Die Abrechnungssumme reduzierte sich gegenüber dem Auftrag um rund S 700.000,--, d. s. rund 9 % der Auftragssumme.

Diese Differenz ist auf den Entfall von Leistungspositionen und Massenreduktionen bei den Leistungsgruppen Mauer-, Versetz- und Verputzarbeiten sowie Regiearbeiten zurückzuführen.

Die stichprobenweise durchgeführte Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab **keinen** Anlaß zu Beanstandungen. Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte seitens der Bauaufsicht mit der erforderlichen Genauigkeit sowie Objektivität.

### 2.9.3 Professionisten

#### \* **Steinmetz- und Kunststeinarbeiten** (Firma Egger, Murau)

- a) Auftrag: S 39.300,--
- b) Schlußrechnung: S 33.280,--
- c) Differenz a - b: - S 6.020,--
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Den Auftrag erhielt der Billigstbieter ohne Gewährung eines Nachlasses.

Bei dieser Ausschreibung ist auffallend, daß die Angebote der erst- und zweitgereihten Firma (Firma Egger, Murau; Firma Kala, Scheifling) bei der gleichen Position einen Dezimalfehler aufweisen und daß zwischen dem Preis dieser beiden Angebote und den übrigen eine beachtliche Differenz von 70 - 90 % - bezogen auf den Billigstbieter - besteht.

Zur Schlußrechnung ist zu bemerken, daß diese nicht auf Basis des Leistungsverzeichnisses - Einheitspreise - sondern in der Art eines Regieauftrages - Stunden- und Materialaufwand - erstellt wurde.

Eine Überprüfung der verrechneten Arbeitsstunden und Materialien ist seitens des Landesrechnungshofes nicht möglich.

#### \* **Kunststoff- und sonstige Fußböden** (Firma Essl, Neumarkt)

- a) Auftrag: S 899.856,--
- b) Schlußrechnung: S 673.534,18
- c) Differenz: - S 226.321,82
- d) Kostenerhöhungen: S 6.693,45
- e) Feststellungen:

Zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme besteht eine beachtliche Diskrepanz (rund S 226.000,--), d. h. ca. 25 % des Auftragsvolumens. Diese wäre noch größer, wenn nicht zusätzliche Arbeiten - außerhalb des

Angebotes - beauftragt worden wären. Die Ursachen hierfür sind der Entfall von etlichen Leistungspositionen sowie im Angebot enthaltene Massenreserven.

In der Schlußrechnungssumme von S 673.534,18 ist ein Betrag von S 1.440,-- enthalten, der für die Renovierung des Kindergartens aufgewendet wurde und daher nicht förderbar ist. Desweiteren wurde eine Preisberichtigung in Höhe von S 6.693,45 (3,1 %), Stichtag 1. Mai 1993, anerkannt, obwohl laut Angebotschreiben Festpreise bis zum 30. Mai 1993 vereinbart worden waren und Preiserhöhungen erst ab Ende der Festpreisbindung geltend gemacht werden können.

\* **Keramische Belege (Firma Leeb, Wolfsberg)**

- a) Auftrag: S 639.270,74
- b) Schlußrechnung: S 662.861,26
- c) Differenz a - b: + S 23.590,52
- d) Kostenerhöhungen: S 25.909,62
- e) Feststellungen:

Die Angebotsprüfung hat ergeben, daß der Billigstbieter das ausgeschriebene Fliesenfabrikat abgeändert hat. Dies wurde im Prüfbericht auch kommentarlos festgestellt und der Auftrag an diese Firma vergeben. Ein Prüfbericht hinsichtlich der Gleichwertigkeit des angebotenen Produktes liegt nicht vor und ist dies daher zu beanstanden. Die durchgeführten Preisverhandlungen ergaben keine Bieterreihungsänderung.

Laut Schlußrechnung wurden Regieleistungen in Höhe von rund S 17.000,-- verrechnet, die infolge des Fehlens der Arbeitsscheine vom Landesrechnungshof nicht zuordenbar sind. Es stellt sich die Frage, ob diese Leistungen überhaupt das Altenheim betreffen.

\* **Zimmermannsarbeiten** (Firma Gladik, St. Egidii)

- a) Auftrag: S 600.735,--
- b) Schlußrechnung: S 506.548,51
- c) Differenz a - b: - S 94.186,49
- d) Kostenerhöhungen:
- e) Feststellungen:

Auch bei diesem Gewerke gibt es eine große Differenz - 16 % - zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme. Der Hauptgrund ist der Entfall von zahlreichen Leistungspositionen.

\* **Spenglerarbeiten** (Firma Karrer, Unzmarkt)

- a) Auftrag: S 329.191,35
- b) Schlußrechnung: S 314.969,35
- c) Differenz a - b: - S 14.222,--
- d) Kostenerhöhungen: S 2.835,64
- e) Feststellungen:

Die Überprüfung der in der Schlußrechnung verrechneten Leistungen ergab, daß auch bei den Spenglerarbeiten Leistungen für die Sanierung des Kindergartens und für die Renovierung eines Bienenhauses im Ausmaß von S 16.367,03 enthalten und nicht Gegenstand der Altenheimförderung sind.

\* **Dachdeckerarbeiten** (Firma Fleischmann und Petschnig, Neumarkt)

- a) Auftrag: S 158.939,35
- b) Schlußrechnung: S 153.068,06
- c) Differenz a - b: - S 5.871,29
- d) Kostenerhöhungen: ---

e) Feststellungen:

Die durchgeführten Preisverhandlungen riefen keinen Bieterreihungssturz hervor.

Die Überprüfung der Schlußrechnung ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

\* **Tischlerarbeiten** (Firma Bischof, Oberwölz)

A) Innentüren und Holzportale

- a) Auftrag: S 687.976,--
- b) Schlußrechnungen: S 718.870,--
- c) Differenz a - b: + S 30.894,--
- d) Kostenerhöhungen: S 7.165,20

e) Feststellungen:

Bei dieser Ausschreibung ist aufzeigenswert, daß das Angebot der Firma Leitner, St. Lambrecht, weder im Angebotseröffnungsprotokoll noch im Prüfprotokoll aufscheint. Klärend wirkt jedoch der Prüfvermerk bei der Ausschreibung „Fenster und Fenstertüren“, der lautet: „Angebot Firma Leitner verspätet eingelangt und ist daher auszuschneiden: Das Ausschneiden des Angebotes der Firma Leitner erfolgte gemäß Punkt 4.5.7 der ÖNORM A 2050 zu Recht. Bemängelt wird aber, daß dieses Angebot geöffnet wurde.

Die ÖNORM A 2050 sagt im Punkt 4.2.5 hierzu folgendes aus: „Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind ungeöffnet als solche zu kennzeichnen.

Zwischen den ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungspositionen kam es zu nennenswerten Verschiebungen, die jedoch in Summe nur Mehrkosten von rund S 31.000,-- ergaben. Trotzdem muß die

unzureichende Leistungserfassung bzw. ungenaue Massenberechnung bemängelt werden.

**B) Fenster und Fenstertüren (Firma Mitteregger, Gaal)**

- a) Auftrag: S 517.653,--
- b) Schlußrechnung: S 469.492,05
- c) Differenz a - b: - S 48.160,95
- d) Kostenerhöhungen: S 2.288,65
- e) Feststellungen:

Im Prüfbericht wurde nicht vermerkt, daß der Billigstbieter für Position 45.40.04 L keinen Preis eingesetzt hat. Diese Position hätte jedoch aufgrund der Geringfügigkeit keinen Bieterreihungssturz bewirken können.

Der Vergleich der ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungspositionen erbrachte einen Entfall von Leistungen in Höhe von rund S 100.000,--. Diesem stehen Nachtragsleistungen von rund S 67.000,-- gegenüber. Es liegt somit eine beachtliche Leistungsveränderung vor.

**\* Holz-Glasgang (Firma Petautschnig, Teufenbach)**

- a) Auftrag: S 727.390,--
- b) Schlußrechnung: S 885.304,50
- c) Differenz a - b: + S 157.914,50
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Die hohe Überschreitung der Auftragssumme - +22 % - ist damit zu erklären, daß in der Schlußrechnungssumme die Kosten der neuen Fenster für den Kindergarten, der nicht Gegenstand der Förderung ist, in Höhe von S 157.234,50 enthalten sind.

Dieser Betrag ist in Abzug zu bringen.

Der 3. Teilrechnungsbetrag S 802.091,20 wurde am 12.11.1993 ohne Abzug der 1. und 2. Teilrechnungssummen (S 659.479,93) überwiesen. Die Firma hat diesen Fehler jedoch erkannt und diesen Betrag am 16.11.1993 rücküberwiesen.

\* **Schlosserarbeiten** (Firma Haider, Weißkirchen)

- a) Auftrag: S 650.400,--
- b) Schlußrechnung: S 720.506,88
- c) Differenz a - b: + S 70.106,88
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Feststellungen:

Die Überprüfung der Schlußrechnung hat ergeben, daß es die Gemeinde verabsäumt hat, den Auszahlungsbetrag des 7. Verdienstausses abzuziehen. Dieser Betrag von S 139.642,27 wurde mit Anweisung vom 14.2.1995 zuviel ausbezahlt und mit Schreiben vom 27.2.1995 von der Gemeinde rückgefordert. Dieser langte am 10.3.1995 auf dem Gemeindep konto ein.

Dadurch entstanden unnötige Kreditkosten. Diese Überzahlung ist kein Einzelfall (siehe Firma Petautschnig). Auch bei den Überweisungen an die Firma SIC gab es eine Überzahlung in Höhe von S 242.030,70 während eines Zeitraumes von 18 Monaten.

In der Abrechnungssumme sind Nachtragsleistungen von rund S 147.000,-- (ca. 23 % der Auftragssumme) enthalten. Dies spricht nicht gerade für eine exakte Leistungserfassung.

\* **Glaserarbeiten** (Firma Allmer, Neumarkt)

- a) Auftrag: S 259.694,70
- b) Schlußrechnung: S 251.616,16
- c) Differenz a - b: - S 8.078,54

d) Kostenerhöhungen: ---

e) Feststellungen:

Gemäß Buchungsbeleg vom 12.10.1993 wurde der Firma eine Akontozahlung von S 176.811,60 gewährt. Die Leistungserbringung erfolgte im Zeitraum November 1993 - Jänner 1994.

Akontozahlungen (Anzahlungen) sind im sozialen Wohnbau unüblich, da sie einerseits ein kostenloses Geld für den Lieferanten bedeuten und andererseits unnötige Belastungen des Baukontos bewirken.

**\* Maler- und Anstreicherarbeiten (Firma Buchmann, Pöls)**

a) Auftrag: S 391.928,50

b) Schlußrechnung: S 359.090,90

c) Differenz a - b: - S 32.837,60

d) Kostenerhöhungen: S 5.606,91

e) Feststellungen:

Zu dem Ausschreibungsergebnis ist zu bemerken, daß zwischen der erst- und zweitgereihten Firma und den restlichen Anbietern eine Differenz von 40 - 60 % besteht.

Die durchgeführten Preisverhandlungen ergaben keinen Bieterreihungssturz.

In der Gesamtkostenaufstellung ist eine eigene Rechnung der Firma Buchmann über Malerarbeiten im Kindergarten von S 17.052,21 enthalten. Diese betrifft nicht das Förderungsobjekt und lautet laut Buchungsbeleg auf S 17.652,04. Dieser Betrag ist daher nicht förderbar.

**\* Schwarzdeckerarbeiten (Firma Steinbauer, Judenburg)**

a) Auftrag: S 223.744,95

b) Schlußrechnung: S 165.353,60

c) Differenz: - S 58.391,35

d) Kostenerhöhungen: ---

e) Feststellungen:

Die Minderleistung von rund 26 % des Auftragsvolumens ist auf allzugroße Massenreserven bei den einzelnen Leistungspositionen zurückzuführen.

Die Überprüfung der verrechneten Mengen ist aufgrund des Fehlens einer Massenaufstellung für den Landesrechnungshof nicht möglich.

**\* Trockenbauarbeiten (Firma Wallner, Judenburg)**

a) Auftrag: S 395.851,--

b) Schlußrechnung: S 465.922,67

c) Differenz a - b: + S 70.071,67

d) Kostenerhöhungen: ---

e) Feststellungen:

Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme entstand durch zu geringe Ausschreibungsmengen.

Die Schlußrechnungsprüfung seitens der Bauaufsicht erfolgte korrekt und mit der notwendigen Sorgfalt.

## **2.10 BAUDURCHFÜHRUNG**

### **2.10.1 Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist - mit Ausnahme der aufgezeigten Mängel - als **durchschnittlich** zu bewerten. Vorhandene Mängel wurden teilweise beseitigt bzw. sind noch vor Ablauf der Gewährleistungsfrist - soweit möglich - zu sanieren.

### **2.10.2 Einhaltung der Baufristen und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 18 Monaten wurde eingehalten.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von spätestens einem Jahr nach der Wohnungsübergabe ist **um 3 Monate überschritten worden**.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** betragen rund S 428.000,--; dieser Skontiertrag (1,9 %) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als **zufriedenstellend** anzusehen.

### **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 Baubewilligungsauflagen
- \* Qualität der Ausführung
- \* Einhaltung der Baufristen

- \* Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie der Prüfung auf Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- \* Einhaltung der präliminierten Baukosten
- \* Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Sowohl die einschlägigen **Vorschriften der Steiermärkischen Baugesetze** als auch die Baufristen wurden bis auf die im Bericht aufgezeigten Mängel **eingehalten**.

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist insgesamt **durchschnittlich**, die **Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung gut**.

Die von der beauftragten Baufirma geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** sind von durchschnittlicher Aussagekraft.

Künftig soll folgendes besser dokumentiert werden:

- \* Materiallieferungen
- \* Konnex zwischen Leistungsfortschritt und Angebotspositionen
- \* Güte- und Funktionsprüfungen
- \* Baukontrollen und Beanstandungen der Bauaufsicht
- \* Anwesenheit von Professionisten

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, des Statikers und anderer Überwachungsorgane vermerkt. Ersichtlich ist nur, daß

die Bautagesberichte zu irgendwelchen Zeitpunkten von der Bauaufsicht gegengezeichnet wurden.

Dadurch kann keine Aussage über die Anzahl der Baustellenkontrollen durch die örtliche Bauaufsicht getroffen werden. Aufgrund der vorliegenden Ausführungsmängel ist jedoch der Schluß zulässig, daß zumindest bei den qualitätsbeeinflussenden Bautätigkeiten die Bauaufsicht nicht immer anwesend war. Die Förderungsbestimmungen verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei **allen** wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten und einen Nachweis in den Bautagebüchern durch schriftliche Vermerke.

Bei Anwesenheit der Bauaufsicht nach den Förderungsbestimmungen wären möglicherweise manche Mängel, die nachträglich saniert werden mußten, vermeidbar gewesen.

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 Auftragschreiben 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 Bautagesberichten sind bei Pönalforderungen von unschätzbarem Wert. Bei den Unterlagen des gegenständlichen Bauvorhabens wurden zwar Erfüllungszeiten, jedoch **kein** Bauzeitplan vorgefunden.

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

## 2.11 HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat im haustechnischen Bereich die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektro-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungsinstallationsarbeiten sowie die Behindertenausstattung und die KÜcheneinrichtung hinsichtlich Wirtschaftlich-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit stichprobenweise überprüft.

Vorweg wird festgehalten, daß über Wunsch der Gemeinde bei Fragen und Aufklärungsgesprächen der jeweilige Fachplaner vom Landesrechnungshof direkt angesprochen wurde. Die Kooperationsbereitschaft der Fachplaner war gegeben.

### 2.11.1 Planung

Sämtliche haustechnische Anlagen wurden von Sonderfachleuten (Technische Büros für Elektro- bzw. Installationstechnik), die Behindertenausstattung vom Sanitärfachplaner und die KÜcheneinrichtung vom Architekten geplant. Die Planung der KÜcheneinrichtung ist nicht gesondert vergütet worden.

Die Auswahl der Fachplaner sowie die Abwicklung der Aufträge (Prüfung der Honorarangebote sowie deren Abrechnungen) erfolgte durch das Architekturbüro. Für die Planung und Bauleitung wurden - einschließlich Sonder- und Nebenkosten - mit den Fachplanern jeweils 6,32 bzw. 7 % der Angebots- bzw. Abrechnungssumme vereinbart.

Die Prüfung der Honorarabrechnungen ergab **keinen** Anlaß zu Beanstandungen. Vielmehr kann festgehalten werden, daß die vereinbarten Honorarsätze durchwegs den Honorarrichtlinien für Technische Büros entsprechen und beträchtliche Nachlässe beinhalten.

Zur **Qualität der Planungen** wird vom Landesrechnungshof festgehalten, daß diese im großen und ganzen bis auf einige Ausnahmen den Regeln der Technik entsprechen.

### **2.11.2 Ausschreibung und Vergabe**

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden öffentlich, die Heizungs- bzw. die Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Lüftungsanlage, die Sanitärelemente, die Behindertenausstattung und die Kücheneinrichtung beschränkt ausgeschrieben. Es kann vermerkt werden, daß die Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingehalten wurden und die Anzahl der Bieter ausreichend war. Kritik ist insofern angebracht, da den Akten nicht zu entnehmen ist, warum die Sanitärelemente (sog. „Insta-Bloc-Elemente“) nicht mit der unmittelbar zusammenhängenden Sanitärinstallation in einem ausgeschrieben wurden. Bei getrennter Vergabe ist bei Dichtheitsproblemen die Zuordnung (Abgrenzung) der „Gewährleistung“ äußerst problematisch.

Zu den formellen Erfordernissen, wie z. B. Angebotseröffnungen, Kennzeichnung der Angebote etc. ist festzustellen, daß die Mängel, die im Bericht schon unter Punkt 2.8 aufgezeigt wurden, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen.

Zusätzlich wird noch ausgeführt:

Kritik ist insofern angebracht, da verschiedene Fabrikate (einzelne Dekorleuchten, Küchenlüftungsgeräte, Sanitäreinrichtungsgegenstände etc.) **bindend** vorgeschrieben waren, wobei Alternativen nur mittels gesondertem Beiblatt bei gleichzeitigem Ausfüllen des Hauptangebotes zugelassen waren.

Dies stellt nach Ansicht des Landesrechnungshofes zumindest **eine Einschränkung des „freien und lautereren Wettbewerbes“** dar.

Beanstandet wird auch, daß die Wartung für die Brandmelde- sowie für die Telefonnebenstellenanlage nicht mitausgeschrieben wurde. Dadurch konnte sie auch nicht in die Anbotsbewertung einfließen. Üblicherweise (Landes- und Bundeshochbau) werden die 5- bzw. 8jährigen Wartungskosten in die Angebotsbewertung miteinbezogen.

Außerdem wurden die Brandmelde-, Telefon- und Schwesternlichtrufanlage (Schwachstromanlagen) mit den Starkstrominstallationsarbeiten mitausgeschrieben. Für die Installation von Brandmelde- und Telefonnebenstellenanlagen sind jedoch besondere „Errichtungsberechtigungen“ erforderlich. Da „konventionelle“ Elektroinstallationsfirmen (so auch im gegenständlichen Fall) weder die Befugnis noch die Fachkenntnis haben, solche Anlagen zu installieren, zu warten und zu reparieren und sich somit befugter Subfirmen (mit entsprechendem Kostenaufschlag) bedienen müssen, hält es der Landesrechnungshof für unzumutbar, schwachstromtechnische Anlagen mit den normalen Starkstrominstallationsarbeiten mitauszuschreiben.

Von den Fachplanern wurden ausführliche Prüfberichte und Vergabebegründungen verfaßt und diese auch bei den Vergaben berücksichtigt.

Den Projektunterlagen der „Kücheneinrichtung“ ist zu entnehmen, daß die Planung unter **Mithilfe einer Firma erfolgte, welche auch am Wettbewerb teilnehmen durfte. Eine Bevorzugung dieser mitanbietenden Firma** durch den planenden Architekten kann jedoch ausgeschlossen werden, da das Angebot dieser (billigstbietenden) Firma wegen „Veränderung der Angebotsbedingungen“ (Reduzierung der vorgesehenen Gewährleistungsfrist) ausgeschieden wurde.

Auch ohne diesen Mangel hätte das Angebot gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 ausgeschieden werden müssen.

### 2.11.3 Ausführung und Abrechnung

Aufgrund der Tatsache, daß die Förderung als „Pauschale“ gewährt wurde, erfolgte die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnungen vermehrt im qualitativen und nicht im quantitativen Bereich.

Auf die nicht förderungsfähigen Kosten für „spezielle Mehrausstattungen“ (Schwachstromanlagen, Behindertenausstattung etc.) wird in diesem Kapitel nicht mehr eingegangen, da diese Punkte bereits im Abschnitt 2.5 behandelt wurden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß es sich bei diesem Bauvorhaben um eine Sanierung und einen Neubau - unter Aufrechterhaltung des Altenheimbetriebs - handelt, kann die Tätigkeit der Bauaufsichten (Fachplaner) überwiegend positiv gesehen werden.

Kritisiert wird jedoch, daß die **Dokumentationen der Anlagen** (Ausführungspläne) **teilweise gar nicht** (Heizungsanlage) oder **nur unvollständig** (bei der Elektroanlage fehlen die Blitzschutzpläne zur Gänze) vorhanden sind. Die Planer haben zwar bei den Firmenrechnungen Abzüge vorgenommen, diese können jedoch die fehlenden Pläne, die für eine rasche und kostengünstige Störungsbehebung notwendig sind, nicht ersetzen.

Während der Prüfungsphase wurde noch an der Behebung von verschiedenen Ausführungsmängeln unter Aufsicht der Fachplaner gearbeitet.

Zu der Notlichtanlage ist anzumerken, daß eine Anlage ausgeführt wurde, welche frei programmierbare wöchentliche Funktionstests sowie jährliche Betriebsdauertests gemäß ÖVE-EN-2/1978 (mit abrufbarem Ergebnis in Minuten des letzten Betriebsdauertests) ermöglicht, jedoch eine dementsprechende Unterweisung des Bedienungspersonals (Betreibers) unterblieb. Erst auf Betreiben des Fachplaners erfolgte eine diesbezügliche Einweisung.

Desweiteren fehlt das erforderliche Prüfbuch, in dem die vorgeschriebenen regelmäßigen Kontrollen vermerkt werden.

### **3. ZUSAMMENFASSUNG**

#### **Geprüfter Bauträger:**

Gemeinde Teufenbach  
8833 Teufenbach, Teufenbach 134

#### **Prüfungsgrundlage:**

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

#### **Prüfungsauftrag:**

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Altenheimes Teufenbach.

#### **Prüfungsmaßstäbe:**

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

#### **Prüfobjekt:**

Der bauliche Zustand der bestehenden Gebäude aus der „Gräfinnen-Lazansky-Stiftung“ - Schloß und Turmgebäude - erforderte eine dringende Sanierung und Modernisierung und der Platzbedarf eine Erweiterung. Das Prüfobjekt gliedert sich in den Neubau eines Traktes sowie in die Sanierung des Altbestandes.

Die Bauarbeiten mußten unter Aufrechterhaltung des bereits bestehenden Altenheimbetriebes durchgeführt werden.

Mit dem Neubau weist das Altenheim 15 Räume auf, die für 38 Heimplätze konzipiert sind.

### **Förderung und finanzielle Abwicklung**

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und den Übergangsbestimmungen der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1992.

Die Gesamtbaukosten wurden in der Förderungszusicherung mit S 25,753.000,-- festgelegt und diese als „**Pauschale ohne Zuschläge für ungewöhnliche Umstände**“ gewährt.

Die **Pauschalierung** erscheint dem Landesrechnungshof für den gegenständlichen Förderungsfall **ungewöhnlich**, zumal eine Pauschalierung nach Auskunft der Rechtsabteilung 14 nur bei einer gemischten Nutzung zur Anwendung gelangt.

Zur Pauschalierung ist zu bemerken, daß das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz nur bei der **Errichtung von Eigenheimen** die Förderung in einem Pauschalbetrag vorsieht, hingegen bei der **Errichtung von Eigentum- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen** das Förderungsdarlehen in einem Fixbetrag je m<sup>2</sup> Nutzfläche einschließlich sämtlicher Wandstärken zu gewähren ist. Die Bezeichnung „**Pauschale**“ **anstelle „Fixbetrag“** ist **irreführend**, jedoch unter der Voraussetzung, daß die Förderung als Fixbetrag und nicht als Pauschale gewährt wurde, **nicht** gesetzwidrig.

Der Finanzierungsplan der Förderungszusicherung lautet:

Eigenmittel	S 2,402.000,--
Darlehen Raiba Teufenbach	S 6,992.000,--
Landesdarlehen	S 16,359.000,--
<hr/> Gesamtbaukosten	<hr/> S 25,753.000,-- <hr/>

Bemerkt wird noch, daß die Kosten für die spezielle Mehrausstattung des Altenheimes wie Schwachstrom, Beleuchtung, Behindertenausstattung etc. aus Mitteln des Sozialhilfefonds zu finanzieren sind.

Die in der Endabrechnung (WBF 8) angegebenen Gesamtbaukosten (A - J) betragen S 25.505.799,40 (ohne UST).

Die tatsächlichen Gesamtbaukosten [Gesamtbaukosten (A - J) + Einrichtung + behindertengerechte Ausstattung usw.] werden vom Architekten mit S 29.340.750,44 (ohne UST) angegeben.

**Der Gemeinde Teufenbach standen folgende finanzielle Mittel für dieses Bauvorhaben zur Verfügung:**

Landesdarlehen:	S 16,359.000,--
Mittel vom Sozialhilfeverband:	S 5,500.000,--
Subvention „Soziale Wohlfahrt“:	S 1,000.000,--
Förderung „Fernwärme“:	S 183.333,--
Kapitaldarlehen:	S 6,992.000,--
Summe:	<u>S 30,034.333,--</u>

Laut Gemeindebuchhaltung wurden für dieses Bauvorhaben bis 31.12.1996 Aufwendungen in Höhe von S 28,502.015,42 getätigt, d. h. daß die **der Gemeinde für dieses Bauvorhaben zur Verfügung gestandenen finanziellen Mittel - auch bei Berücksichtigung der noch offenen Forderungen - höher waren als die tatsächlichen Gesamtbaukosten.**

Desweiteren ist zu bemerken, daß die im WBF 8 angeführten Kosten bereits um die Skonti vermindert sein sollen. Dies ist jedoch **nicht** der Fall. Die ungeprüften Gesamtbaukosten laut WBF 8 betragen daher S 25,077.418,24.

**Vom Landesrechnungshof wurden in der Endabrechnung eine Vielzahl von Rechnungen vorgefunden, die aus Mitteln des sozialen Wohnbaus**

**nicht förderbar sind bzw. nicht das Förderobjekt betreffen sowie einige Fehlerrechnungen bzw. erforderliche Rechnungskorrekturen.**

Diese sind :

* Rechnungen, die die Renovierung eines Kindergartens betreffen	S 570.328,74
* Nicht förderbare Kosten wie z. B. Aufschließungsbeitrag, Behindertenausstattung, Küchen- und Waschkücheneinrichtung, schwachstromtechnische Anlagen usw.	S 1.913.875,27
* Ungerechtfertigte Preiserhöhungen	S 6.693,45
* Korrektur Honorarnote Architekt	S 13.600,54
* Haustechnik	S 8.805,--
<b>Summe</b>	<b>S 2.484.204,01</b>

**Unter Berücksichtigung dieser Abzüge ergeben sich förderbare Gesamtbaukosten von S 22,593.214,23, d. h. daß sogar die „wohnbeihilfenfähigen“ Gesamtkosten um rund S 459.000,-- unterschritten wurden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Wohnbauförderung, da Wohnheime nicht wohnbeihilfenfähig sind und sich die Förderung aus einem Fixbetrag je Quadratmeter Nutzfläche errechnet. Die Prüfung der widmungsgemäßen Verwendung der Mittel des Sozialhilfeverbandes bzw. der Subvention aus dem Titel „Soziale Wohlfahrt“ ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.**

**Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens wird festgestellt, daß die Gemeinde der verpflichtenden Bestimmung des § 47 Abs. 3 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baukonto zu führen, nicht nachgekommen ist. Das gesamte Bauvorhaben wurde über das Gemeindepkonto abgewickelt.**

### Planung (Architekt):

Die Planung des Prüfobjektes umfaßte sowohl den Umbau des ursprünglichen - aus zwei rund 23 m voneinander entfernt gelegenen historischen und denkmalgeschützten Baukörpern bestehenden - Altenheimes, als auch einen Erweiterungsbau, der in Form eines Verbindungstraktes zwischen den beiden o. a. Baukörpern geschaffen wurde.

Die Lösung dieser diffizilen baukünstlerischen Aufgabenstellung, nämlich die Schaffung einer harmonischen Synthese von alt und neu, wurde aner kennenswert gut bewerkstelligt.

Dies u. a. deswegen, weil die formale Dominanz der historischen Bestandsbauten durch den Neubau nicht beeinträchtigt wurde.

Unter Bedachtnahme auf die erhaltungswürdige und zudem - aus Gründen des Denkmalschutzes - ohne große bauliche Eingriffe zu erhaltende Altbausubstanz, die keine optimale Raumflächen-Ökonomie ermöglichte, ist die gegenständliche Planung nicht nur aus formaler, sondern auch aus funktioneller Sicht insgesamt als gut zu werten.

Durch die gediegene Planungsleistung und das ansprechende räumliche Umfeld sind gute Voraussetzungen für das Wohlbefinden der Heimbewohner gegeben.

Die **Einreichplanung** (siehe Prüfpunkt 2.6.3) erfolgte - abgesehen von einigen (geringfügigen) Mängeln - **bauordnungskonform**.

Die **Ausführungsplanung** wurde **umfassend, baukonstruktiv ökonomisch** und - bis auf die pekuniär aufwendige Gestaltung einer Fassadenfläche des Neubaues - **unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte** erstellt.

Im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung bzw. Ausführung **kritikwürdig** (siehe Prüfpunkt 2.6.4) sind:

- \* die vollständige Verglasung (Dach, Wand) des als Kommunikationsfläche vorgesehenen Ganges (keine Sonnenschutzvorkehrungen, Aufheizung bis 50° C)
- \* die - angesichts der geringen Dachneigung (5°) des Glas-Pulldaches - technisch unzulängliche Planung der Trockenverglasung, die zwischenzeitlich Undichtheiten zur Folge hat
- \* sowie diverse Detaillösungen der Spenglerarbeiten

Die o. a. Mängel sind (neben diversen anderen) der Grund für Differenzen zwischen dem Bauherrn und dem Planer, wobei von beiden Parteien die Erstellung je eines Gutachtens beauftragt wurde; bislang wurde über die strittigen Punkte noch keine Einigung erzielt.

Die Gesamtplanungsleistung ist - trotz einzelner Unzulänglichkeiten (die im übrigen auch den Statikbereich betrafen) - als gut zu sehen.

### **Honorare:**

Die an den Architekten mit Schreiben vom 18.5.1992 ergangene Auftragserteilung erfolgte mit nachstehendem Text:

„Sehr geehrter Herr Architekt Kapfenberger!  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13. Mai einstimmig beschlossen, die Planung des Altenheim Teufenbach an Sie zu übergeben.  
 Ich bitte Sie, alles zu veranlassen, damit noch heuer mit Mitteln der Wohnbauförderung der Rohbau errichtet werden kann.  
 Mit freundlichen Grüßen  
 Der Bürgermeister“

Hiebei wurde von der Gemeinde unter dem Begriff „Planung“ offensichtlich auch die örtliche Bauaufsicht und die Möblierung verstanden. Dies deswegen, weil keine gesonderte (schriftliche) Beauftragung der beiden o. a. und vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen erfolgt ist.

**Die Textierung dieses „Auftragsschreibens“, das betreffend Honorarverrechnung keinerlei vertragsrechtliche Festlegungen aufweist, ist unangebracht lapidar und wenig professionell verfaßt.**

Dies umso mehr, als vom Architekten vorher **kein** Honorarangebot gelegt bzw. ausbedungen worden war, das als Vertragsgrundlage für das o. a. Schreiben heranziehbar gewesen wäre und die Auftragssumme weit jenseits von 2 Millionen lag.

Fehlende Festlegungen von vertragsrechtlich relevanten Punkten sind - bedingt durch mögliche unterschiedliche Interpretationen der Vertragspartner betreffend zu erbringender Leistungen und Honorierung derselben - vielfach ein Grund für spätere Divergenzen.

Dies traf im konkreten Fall auch zu, obwohl vom (am 18.5.1992) beauftragten Architekten eine mit 22.2.1993 datierte Honorarzusammenstellung an die Gemeinde erging, in der die vorgesehenen Abrechnungsmodalitäten (GOA, tatsächliche Nebenkosten, Bauphysik zusätzlich, 10 % Nachlaßgewährung) eindeutig deklariert waren.

Obwohl der Gemeinde die o. a. Abrechnungsintentionen bereits im Februar 1993 bekannt waren, wurden diese **erst 3 Jahre später** - im Zuge der Schlußhonorarprüfung - beeinsprucht und daran diverse Korrekturen vorgenommen.

Diese Korrekturen beliefen sich auf insgesamt minus S 339.258,27 exkl. UST und erfolgten in Anlehnung an eine seinerzeit vom Architekten für die Volksschule Teufenbach gelegte Honorarnote (3 % Nebenkosten, Bauphysik nicht honoriert, 15 % Nachlaß).

Das um Kostenminimierung gezeigte Bemühen der Gemeinde ist grundsätzlich anerkennenswert. Aufgrund der Sachverhalte und nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes sind die **gemeindeseits vorgenommenen Honorarabstriche**, die derzeit noch einen Streitpunkt

zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer darstellen, **jedoch nicht gerechtfertigt**.

Die vom Landesrechnungshof vorgenommenen Überprüfungen der für die **Büroleistung, örtliche Bauaufsicht und Statik verrechneten Honorare ergab keine Beanstandungen**.

Die Überprüfung des Honorars für die **Möblierung** führte zu einer **Korrektur von minus S 13.600,54 exkl. UST**.

Der Grund hierfür war, daß bei der Honorarberechnung architekteseits - laut GOA § 50 lit. c, d unrichtigerweise - die Gebührentafelprozentsätze und nicht die Kosten für die Möblierung abgemindert wurden.

Für die von der Gemeinde Teufenbach durchgeführte **Bauverwaltung wurden keine Kosten verrechnet**.

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

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**

Die diesbezüglichen Vorgaben des Förderungsgebers wurden eingehalten, jedoch ist zu bemerken, daß dies bei einigen Gewerken erst durch Teilung von zusammengehörenden Leistungen möglich war. Die Umgehung einer Vergabeart durch Teilung (Stückelung) ist **unzulässig**.

##### **\* Angebotsfrist**

Bei den offenen Verfahren wird festgestellt, daß die vier Wochenfrist nicht eingehalten wurde.

\* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist ist kurz zu halten und sollte drei Monate nicht überschreiten. Entgegen dieser Bestimmung wurde die Frist mit sechs Monaten festgelegt.

\* **Form und Inhalt der Angebote**

Bei einigen Ausschreibungen waren die Angebote unvollständig (Seiten fehlten). Der Ausschreiber soll künftig der Vollständigkeit von Angeboten größte Aufmerksamkeit widmen.

\* **Entgegennahme und Verwahrung von Angeboten**

Die Gemeinde hat es verabsäumt, ein Verzeichnis über das Einlangen der Angebote zu führen und auf den Umschlägen der Angebote ist nur teilweise das Eingangsdatum vermerkt, die Uhrzeitangaben fehlen überhaupt.

\* **Öffnung der Angebote**

Der Angebotsniederschrift ist die namentliche Zusammensetzung der Kommission **nicht** zu entnehmen.

Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind **ungeöffnet** als solche zu kennzeichnen. Dieser Bestimmung wurde **nicht** Rechnung getragen.

Desweiteren sind die Angebote in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, **mit fortlaufenden** Nummern zu versehen und die vorliegenden Angebote während der Angebotseröffnung von der Kommission so eindeutig **zu kennzeichnen**, z. B. so zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

**Keine der vorhin genannten Bestimmungen wurde von der Gemeinde eingehalten.**

Die **Angebotsniederschrift** weist etliche Mängel auf, so fehlen z. B. Angaben über das Ende der Eröffnung, Namen der Anwesenden, Vermerke über offensichtliche Mängel usw.

Eine **Staffelung der Beginnzeiten von Angebotseröffnungen** ist bei einem großen Umfang an Eröffnungen sinnvoll und soll künftig beachtet werden.

### **Massen- und Schlußrechnungsprüfung:**

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

Die genehmigten Kostenerhöhungen erfolgten - bis auf eine Ausnahme - zu Recht, die anerkannten Regiestunden konnten teilweise infolge des Fehlens von Regie- bzw. Arbeitsscheinen nicht überprüft werden.

Bei Nachtragsleistungen fehlen zum Teil die diesbezüglichen Angebote bzw. die Prüfung auf Preisangemessenheit „Hauptangebot“.

### **Baudurchführung:**

#### **\* Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist als durchschnittlich zu bewerten. Vorhandene Mängel wurden teilweise beseitigt bzw. sind noch vor Ablauf der Gewährleistungsfrist - soweit möglich - zu sanieren.

#### **\* Baufristen und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 18 Monaten wurde eingehalten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti sind als zufriedenstellend 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 als **positiv** zu beurteilen.

**Künftig sollen alle Baustellenkontrollen und Mängel im Bautagebuch bzw. in Bautagesberichten durch schriftliche Vermerke dokumentiert werden.**

#### Haustechnik

Sämtliche haustechnischen Anlagen wurden von Sonderfachleuten geplant. Die Auswahl und Beauftragung erfolgte durch das Architekturbüro.

Die Prüfung der Honorarabrechnungen ergab **keinen** Anlaß zu Beanstandungen.

Hinsichtlich der Qualität der Planungen wird festgehalten, daß diese bis auf wenige Ausnahmen den Regeln der Technik entsprechen.

Die Wertgrenzen für öffentliche und beschränkte Ausschreibungen wurden gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingehalten. Kritisiert wird, daß die Sanitärelemente (Insta-Bloc-Elemente) nicht mit der unmittelbar zusammenhängenden Sanitärinstallation ausgeschrieben worden sind. Desweiteren wurden verschiedene Fabrikate **bindend** vorgeschrieben. Dies stellt eine Einschränkung des freien Wettbewerbes dar.

Beanstandet wird auch, daß die Wartung der Brandmelde- und Telefonnebenstellenanlage **nicht** in der diesbezüglichen Ausschreibung inkludiert war.

Von den Fachplanern liegen ausführliche Vergabebegründungen vor, die auch bei den Vergaben eine Berücksichtigung fanden.

Bei der Planung der „Kücheneinrichtung“ hat eine Firma mitgewirkt, die sich auch an der Ausschreibung beteiligte. Diese wurde wegen Veränderung der Angebotsbedingungen ausgeschieden und nicht nach der Bestimmung des § 1 Abs. 6 Punkt 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, die lautet:

„Angebote von Bietern, die mit der Planung oder Ausschreibung der betreffenden Leistung direkt oder indirekt befaßt waren, sind vor der Wahl des Angebotes für den Zuschlag jedenfalls auszuschließen.“

Die Tätigkeit der Bauaufsichten ist überwiegend positiv zu beurteilen. Der Dokumentation der Anlagen (Ausführungspläne) wurde **zuwenig** Beachtung geschenkt.

Während des Prüfungszeitraumes wurde noch an der Behebung von verschiedenen Ausführungsmängeln gearbeitet.

Die Schlußbesprechung fand am 9. April 1997 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinde Teufenbach:

Bgm. Johann Gruber

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

ORR Dr. Heinz Haselwander

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich Rauchlatner

AS Ing. Ludwig Höhn

vom Landesrechnungshof :

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther Grollitsch

Landesrechnungshofdirektorstv. w. HR Dr. Hans Leikauf

HR Dipl.-Ing. Horst Sparer

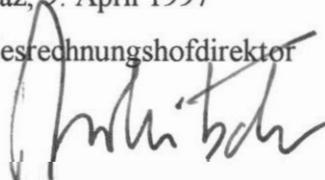
OAR Othmar Rottenschlager

OAR Ing. Reinhard Just

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

Graz, 9. April 1997

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)