

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 I 3 - 1997/4

betreffend die stichprobenweise Prüfung
eines von der
„GIWOG, Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft“,
4020 Linz, Maderspergerstraße 11,
errichteten Senioren-Wohn-Pflegeheimes

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	4
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	6
1. PRÜFUNGSUMFANG	6
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	8
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	9
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN	12
5. BAUKOSTEN	13
6. PLANUNG (ohne Haustechnik)	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Entwurf	17
6.3 Einreichplanung	19
6.4 Ausführungsplanung	21
7. HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)	22
8. VERGABE VON LEISTUNGEN	36
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)	43
9.1 Allgemeines	43
9.2 Baumeister	45
9.3 Professionistenarbeiten	49
10. BAUDURCHFÜHRUNG	62
IV. ZUSAMMENFASSUNG	67
V. BEILAGEN	74

Graz, im Oktober 1998

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

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

„GIWOG, Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft“

(bis 30.4.1996 „GIWOG,

Gemeinnützige Industrie-Wohnungsgesellschaft m. b. H.“)

4020 Linz, Maderspergerstraße 11

errichteten Seniorenwohnhauses

8790 Eisenerz, Vordernbergstraße 81

durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage waren das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F., die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung, bzw. Steiermärkisches Baugesetz etc.).

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die im Jahre 1948 gegründete und im gleichen Jahr als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft führte bis 30.4.1996 die Firmenbezeichnung

„Gemeinnützige Industrie-Wohnungsgesellschaft m.b.H.“

und hat ihren Sitz in 4020 Linz, Maderspergerstraße 11.

Zweigniederlassungen bestanden zum o. a. Stichtag in Trofaiach, Eisenerz und Zeltweg - Verwaltungsnebenstellen in Ferlach und Köflach.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie Dienstleistungen im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der **örtliche Geschäftsbereich** erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet. 1976 erfolgte die Verschmelzung mit der Wohnbaugesellschaft der Alpine Montan (WAM). Mit 1.1.1992 wurden die Geschäftsanteile der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften GEMYSAG (Gemeinnützige Mürz-Ybbs-Siedlungsanlagen Ges.m.b.H.) mit Sitz in Kapfenberg und SAG (Schwarzatal) mit Sitz in Wien erworben.

In der ordentlichen Generalversammlung vom **30.4.1996** wurde die **Umwandlung** der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsgesellschaft m. b. H. **in eine Aktiengesellschaft** mit gleichzeitiger Änderung des Gesellschaftsvertrages (nunmehr Satzung) zur Anpassung an die neue Rechtsform beschlossen.

Die Gesellschaft führt nunmehr seit 13. 6. 1996 (Eintragung in das Firmenbuch des Landesgerichtes Linz) die Firmenbezeichnung

„Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft“

Sämtliche **Aktionäre** der Gesellschaft sind **gemeinnützige Bauvereinigungen**.

2. ORGANE DER GESELLSCHAFT (Stand 1997)

Die Organe der Aktiengesellschaft sind:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der **Vorstand** besteht aus 3 Mitgliedern und zwar den Herren

Dr. Georg Pilarz	Vorsitzender
Erich Karst	
Dr. Siegfried Scherz	ab 9.7.1997
(Dr. Hubert Seidl	bis 30.4.1997)

Der **Aufsichtsrat** setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

GD-Stv. Dr. Karl Wiesinger	Vorsitzender
VD Mag. Wolfgang Schön	Vorsitzender-Stellvertreter
VD Dr. Georg Starzer	Vorsitzender-Stellvertreter
Dir. Dr. Wilhelm Cupal	Vorsitzender-Stellvertreter
GD Dr. Siegfried Sellitsch	
(GD Dr. Ludwig Scharinger	bis 30.7.1997)
VD Monika Müller	
Dr. Andreas Mauler	

Mag. Gerald Hasler

Dir. Dr. Herbert Teuschl ab 30.7.1997

Helmut Oberchristl

Herbert Mandl

vom ZBR entsandt:

ZBRV Karl Schantl

ZBRV-Stv. Rudolf Schrittwieser

ZBRV-Stv. Reinhard Ledoldis

BRV Josef Troyer

BRV Ingrid Gruber

BRV-Stv. Brigitte Pühringer

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG

Die stichprobenweise **Überprüfung** umfaßte die Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung.

Prüfunterlagen waren der Hausakt der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

Diese Unterlagen des Wohnbauträgers umfaßten - ohne die umfangreiche Sammlung der nichtberücksichtigten Angebote - **31** DIN A 4 Ordner.

Ein derart umfangreiches und aufwendig erstelltes Konvolut ist ein Indiz für unüblich großen Dokumentationswillen und geringe Dokumentations scheu.

Die Prüfung inkludierte 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 Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen.
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.

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

b) Quantitätskontrolle

- * Überprüfung 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. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Büroleistung (Architektur): Planungsbüro Bmst. Fuchslueger/Trofaiach
GIWOG/Trofaiach
- * Örtliche Bauaufsicht: GIWOG/Trofaiach
- * Statik: Bmst. Dipl.-Ing. Prein/Hafning
- * Bauphysik: Planungsbüro Bmst. Fuchsberger/Trofaiach
- * Heizung: }
* Sanitär: } techn. Büro Dr. Wohlschlager/Linz
* Elektro: }

3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt - ein Senioren-Wohn- Pflegeheim - entstand durch den Um- bzw. Zubau eines in der Zeit zwischen 1937 und 1938 als (Männer-) Ledigenheim errichteten Gebäudes.

Dieses mit Satteldach versehene und in Ziegelbauweise errichtete Bauwerk wies 17 Zimmer mit Gemeinschaftswasch- und WC-Anlagen auf und war für die Beherbergung von 80 Bewohnern ausgelegt. Eine im Jahre 1967 vorgenommene Aufstockung brachte 7 zusätzliche Zimmer und eine Vergrößerung der Bettenzahl auf 115 mit sich.

Derart ergab sich - als Ausgangsbasis für den Umbau bzw. Zubau - ein mehrheitlich unterkellertes, insgesamt 3 Wohngeschoße (EG, 1. + 2. OG) aufweisendes Objekt, dessen bebaute Fläche - bei Außenmaßen von 30,10 m × 13,30 m - rund 400 m² betrug.

Zubauten an der Nord- und Südseite, die - u. a. neben dem Einbau eines Lifes und dem Dachgeschoßausbau - im Zuge des Umbaues erfolgten, führten zur Vergrößerung der o. a. Fläche auf 473 m².

Der umbaute Raum des 33 Zimmer und 52 Betten aufweisenden Wohn-Pflege-Heimes beträgt 6.085 m³, die förderbare Nutzfläche („Nettofläche“) rund 1.463 m².

Die o. a. Zimmer sind - einschließlich dem Dachgeschoß - auf 4 Geschoße verteilt.

Die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße „B 115“, wobei gebäudenordseitig eine Zufahrtsspur für Be- und Entladungen sowie Krankentransporte ausgebildet wurde; der Heimanlage sind insgesamt 26 PKW-Abstellplätze zugeordnet.

Das seinerzeitige Ledigenheim wies - vor dem Um- bzw. Zubau - nachstehende Konstruktionen auf:

- * Kellermauerwerk: Beton
- * Mauerwerk EG bis DG: Vollziegel

- * Decken - KG, 2. OG: Stahlbeton
- * Decken - EG, 1. OG, DG: Holztramdecken
- * Dachstuhl: Pfettendachstuhl
- * Dachdeckung: Asbestzement - Rhombusdeckung
- * Stiegenhaus: Holzstiegen

Die vorgenommenen **Umbaumaßnahmen** betrafen im wesentlichen folgende Bereiche:

- * teilweise Abbruch von Innenwänden
- * teilweise Neuerrichtung von Innenwänden
- * Erneuerung aller Fußböden
- * Erneuerung aller Fenster und Innentüren
- * Ausbau des Dachgeschosses
- * Einbau eines Personen- und Bettenaufzuges
gemäß ÖNORM B 2472, Keller bis Dachgeschoß, 5 Stationen
- * Erneuerung aller Installationen:
Sanitär, Heizung, Elektro und Schwachstrominstallation
- * Einbau eines neuen Stiegenhauses
Stiegenlaufplatten und Podeste in Stahlbeton (statt Holz)
- * Errichtung eines Zubaues an der Südseite
- * Errichtung eines Windfang-Zubaues (verglaste Leichtmetall-Konstruktion)
für den Haupteingang an der Nordseite
- * Fassadeninstandsetzung
- * Gestaltung der Außenanlagen

Der Ausbau erfolgt unter Bedachtnahme für körperbehinderte und pflegebedürftige alte Personen gemäß ÖNORM B 1600.

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Stadtgemeinde Eisenerz
- * Abwasserentsorgung: Stadtgemeinde Eisenerz
- * E-Versorgung: STEWEAG
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Stadtgemeinde Eisenerz
- * Heizung: Warmwasser - Zentral/Fernwärme

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN

- * Baubewilligung: 15.11.1993
- * Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 12.11.1993
- * Gutachten Energiebeauftragter: 1.10.1993
- * Stellungnahme Landesstelle für Brandverhütung: 21.5.1996
- * Förderungsansuchen: 14.10.1993
- * 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 23.11.1993
- * 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 2.6.1995
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 15.12.1993
- * Förderungszusicherung: 10.7.1995 *
- * Baubeginn (laut Meldung): 2.6.1995 *
- * Bauende (laut Übergabe): 12.12.1995
- * Inbetriebnahme: 1.2.1996
- * Benützungsbewilligung: 14.2.1996
- * Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 10 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 7 Monate (inkl. Innenausstattung 9 Monate)
- * Vorlage der Endabrechnung: 20.12.1996

* **Anmerkung**

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde - nach diesbezüglicher Anfrage des Wohnbauträgers - zugestimmt worden.

5. BAUKOSTEN

Die **angemessenen Gesamtbaukosten** für das prüfungsgegenständliche Senioren-Wohn-Pflegezentrum waren laut Förderungszusicherung vom 10.7.1995 - ausgehend von einer förderbaren Gesamtnutzfläche von 1463,49 m² - mit **S 24 579 873,94** ermittelt worden.

Die vom **Wohnbauträger** bei der Aufsichtsbehörde **eingereichten tatsächlichen Gesamtbaukosten** (Summe der förder- und nicht förderbaren Gesamtbaukosten) beliefen sich auf **S 24 858 950,06** (exkl. Skontiabzug; erzielte Skonti: S 401 230,84).

Die Differenz der beiden o. a. Beträge ergibt eine **Kostenüberschreitung** von **rund 1,1 %** (Förderungszusicherung = 100 %). Hiezu ist allerdings anzumerken, daß die gegenüber dem Förderungsgeber deklarierten Einreichkosten die Errichtung von Grundschutzräumen inkludierten. Durch eine Änderung (1995) des einschlägigen Baugesetzes wurde die seinerzeit zwingende Verpflichtung der Schutzraumerrichtung aufgehoben. Im konkreten Fall wurde diese monetär nicht unerhebliche Erleichterung beansprucht und wurden **keine Schutzräume** errichtet.

D. h. die o. a. **Kostenüberschreitung** ist tatsächlich (um die fiktiven Schutzraumerrichtungskosten) **höher** als die o. a. Differenz von „nur“ 1,1 %.

Als **Hauptgrund** für diese **Kostenüberschreitung** ist **der Umstand** zu sehen, **daß** es sich im konkreten Fall um keinen Neubau, sondern um einen **Umbau** handelte. Einsichtigerweise ist die (kostenrelevante) Erfassung von Massen und Leistungen bei einem Umbau - aufgrund einer Vielzahl von schwerlich **präzis** vorhersehbaren Unabwägbarkeiten - ungleich schwieriger als bei einem Neubau.

Ein Mitgrund für die **Kostenüberschreitung** war, daß **diverse Massen und Leistungen** - unabhängig von der o. a. Problematik - eher „großzügig ermittelt“ ausgeschrieben wurden (siehe Punkt 3.9).

Ein zweiter Mitgrund für die Differenz „Förderungszusicherung - eingereichte Endabrechnungskosten“ war ein dem (grundsätzlich sehr genauen und

objektiven) Rechnungsprüfer des Wohnbauträgers unterlaufenes **Übersehen eines** bei den Baumeisterarbeiten zu berücksichtigenden **Nachlasses**.

Die **daraus resultierende Rechnungskorrektur** (siehe Punkt 3.9.2; 3.7) belief sich auf **insgesamt S 343 828,53** exkl. USt.

(Baumeister S 302 669,--; Honorare S 41 159,53).

Ein **weiterer Grund** für die o. a. Kostenüberschreitung ist auf die **Unkenntnis des Wohnbauträgers betreffend einschlägige Vorgaben der Aufsichtsbehörde** hinsichtlich maximal zulässige Honorarverrechnungen (Punkt 3.7) zurückzuführen.

Die vom Wohnbauträger eingereichte **Endabrechnung** wurde **von der Aufsichtsbehörde geprüft** und ein **förderbarer Gesamtbaukostenbetrag von S 24 258 000,--** (davon S 22 023 000,-- wohnbauhilfefähige Kosten) anerkannt. Die vom Wohnbauträger (nach Skontiabzug) als anzuerkennend ausgewiesenen Gesamtbaukosten beliefen sich auf S 24 457 719,22.

Die von der Aufsichtsbehörde vorgenommenen monetär relevanten Berichtigungen betrafen im wesentlichen die Planungskosten und die aus dem Entfall der ursprünglich geplanten Schutzräume resultierenden (fiktiven) Minderkosten gegenüber der Einreichung.

* **Planungskosten**

Die **vom Wohnbauträger** in der Endabrechnung **ausgewiesenen Gesamtplanungskosten** beliefen sich auf **S 3 963 109,55**. Berechnungsgrundlage hierfür waren u. a. die vertrags- und GOA-konform ermittelten tatsächlichen Nettoherstellungskosten und ein seitens des Wohnbauträgers zu teuer festgelegtes und verrechnetes Ausbauverhältnis.

Von der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) werden grundsätzlich die wohnbeihilfefähigen Nettoherstellungskosten (und somit nicht die tatsächlichen) als Honorarberechnungsgrundlage herangezogen. Zudem wird von der o. a. Behörde die vom Förderungswerber in der

Zweiteinreichung deklarierte Honorargesamtsumme als Obergrenze für die Honorarendabrechnung anerkannt.

Die o. a. Obergrenze betrug im konkreten Fall **S 3 716 829,39**; dieser Betrag wurde **von der Aufsichtsbehörde für die Gesamtplanungsleistung anerkannt**.

* Schutzraumfall

Da - entgegen der seinerzeitigen Planung bzw. Einreichung - keine Grundschutzräume errichtet worden waren, wurden die wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten von der Aufsichtsbehörde um 1 % gemindert. Als Begründung für diesen Abstrich wurde - laut „Prüfbericht zur Endabrechnung“ vom 10.1.1997 - der „Paragraph 7 (8)“ herangezogen.

Die Angabe eines Paragraphen ohne Hinweis auf das diesbezügliche Gesetz (bzw. die diesbezügliche Verordnung) ist aus der Sicht des Landesrechnungshofes unvollständig.

Dies umso mehr, als weder im § 7 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes noch im § 7 der darauf Bezugnehmenden Durchführungsverordnung Hinweise betreffend die Vorgangsweise bei Nichtausführung von Schutzräumen vorhanden sind.

Im übrigen wird vom Landesrechnungshof die von der Aufsichtsbehörde im „Prüfbericht zur Endabrechnung“ getätigte Ansicht, daß das Ausbauverhältnis mit 70/100 anzunehmen gewesen wäre, nicht geteilt. Dies deswegen, weil das o. a. Ausbauverhältnis beim prüfungsgegenständlichen Objekt keinesfalls zutreffend gewesen wäre. [Siehe Gebührenordnung für Architekten § 31 (GOA).]

Der Kritik der Aufsichtsbehörde, daß das vom Wohnbauträger festgelegte Ausbauverhältnis von 100/100 zu hoch war, wird hingegen vorbehaltlos gefolgt.

Im Gegensatz zur Aufsichtsbehörde wird jedoch vom Landesrechnungshof die Ansicht (siehe Punkt 3.7) vertreten, daß im konkreten Fall ein Ausbauverhältnis von 90/100 anzuwenden gewesen wäre.

Unabhängig von den den Bereich Förderung betreffenden Korrekturen der Aufsichtsbehörde ist - wie vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpunkt III.9.2 rechnerisch belegt - eine **Rechnungskorrektur der Endabrechnung** von **minus S 302 669,-** exkl. USt. (Baumeisterarbeiten) vorzunehmen.

Die daraus resultierende Honorarkorrektur von S 41 159,53 exkl. USt. ist deswegen nicht von der Endabrechnung in Abzug zu bringen, weil diesbezügliche Korrekturen bereits von der Aufsichtsbehörde vorgenommen wurden.

6. PLANUNG (ohne Haustechnik)

6.1 Allgemeines

Wie bereits unter Punkt 3.3 ausgeführt, bestand die Aufgabenstellung des Planers (Bmst. Fuchslueger) darin, ein im Jahre 1939 errichtetes und im Jahre 1967 adaptiertes - seinerzeit als Männer-Ledigenheim mit Gemeinschaftsanlagen konzipiertes - Gebäude zu einem Senioren-Wohn-Pflegeheim umzuplanen.

Trotz relativ guter Bausubstanz des Altbestandes war die Ausgangsposition für die Umplanung insofern stark eingeengt, als einerseits ein (nur) schlichter Baukörper vorhanden war und andererseits die baulichen Eingriffe in den Altbestand möglichst gering gehalten werden sollten.

Derartige - gegenüber einer „freien“ Planung - einschränkende Vorgaben betreffend Form, Funktion, Konstruktion und Kosten schließen einsichtigerweise eine „**absolut** gute Planung“ nahezu aus; unter den gegebenen Umständen war bestenfalls eine **relativ** gute Planung erzielbar.

Die nachstehenden Feststellungen des Landesrechnungshofes betreffend Planungsleistung erfolgten daher unter Bedachtnahme auf diese, die „Planungsfreiheit“ wesentlich einschränkenden Aspekte.

6.2 Entwurf

Die umfangreichen Prüfunterlagen belegen u. a. auch die diversen Schritte der Entwurfsplanung, die in den Jahren 1992 und 1993 erfolgten und letztendlich zur - mit Oktober 1993 datierten - Einreichplanung führten.

Die diversen **Planungsschritte bis zur Einreichung brachten** durchwegs **funktionelle Verbesserungen** und größere Bauordnungskonformität (z. B. Vorsehen des in den Entwurfsplanungen fehlenden und laut Stmk. Bauordnung erforderlichen Schutzraumes) **mit sich**.

Vom Landesrechnungshof wird daher in weiterer Folge auf die in der Einreichplanung deklarierte Entwurfslösung Bezug genommen.

Darin sind - auf 4 Geschoße verteilt - 27 Zimmer mit insgesamt 51 Betten ausgewiesen. Die Zimmer im EG und 1. OG wurden hiebei als „Altenheim“, jene im 2. OG und (teilweise) im DG als „Pflegeheim“ vorgesehen.

In den diversen Geschoßen wurden nachstehende Räumlichkeiten eingeplant:

Legende: in Klammer - Bruttogeschosßfläche (Σ 1.922 m²)

KG (312 m ²):	Stiegenhaus, Vorraum, Liftantrieb, Haustechnik, Lager, Magazin, Bio-Abfälle, Bügelzimmer, Bastelraum, Schutzraum mit Sandfilter und Notausgang
EG (440 m ²):	5 Zimmer mit je 2 Betten, 1 Zimmer mit 1 Bett, Windfang, Stiegenhaus, Vorraum, Küche mit Vorratsraum, Schmutzwäsche, Dienstleistung, Speiseraum, Schwesternzimmer mit WC und Umkleide
1. OG (426 m ²):	6 Zimmer mit je 2 Betten, 2 Zimmer mit je 1 Bett, Stiegenhaus, Vorraum, Dienstzimmer, Schmutzwäsche, Küche, Aufenthalt, Reinwäsche, Vorraum mit WC
2. OG (396 m ²):	7 Zimmer mit je 2 Betten, Stiegenhaus, Vorraum, Dienstzimmer, Vorraum mit WC, Reinwäsche, Terrasse, Küche, Schmutzwäsche, WC, Bad
DG (348 m ²):	6 Zimmer mit je 2 Betten, Stiegenhaus, Vorraum, Gesellschaftsraum

Die Zimmer im EG und 1. OG weisen, im Gegensatz zu jenen im 2. OG und im DG (abgesehen von 2 Zimmern im DG), zimmereigene Bäder und WCs auf.

Den 11 Zimmern (2. OG: 7; DG: 4; Σ 22 Betten) ohne eigene Sanitäreinheiten sind ein im 2. OG situiertes Gemeinschaftsbad sowie zwei ebendort befindliche WCs zugeordnet.

Im DG wurde nachteiligerweise kein allgemein zugängliches WC vorgesehen, obwohl in diesem Geschoß der größte Raum des Heimes (Gesellschaftsraum; 93,23 m²) eingeplant ist.

Ebenfalls nachteilig (Besonnung) - allerdings **nicht** der Planung anzulasten - ist der Umstand, daß 11 der 27 Zimmer belichtungsmäßig nordorientiert sind. Dies ergab sich zwangsläufig aus den baulichen Gegebenheiten, nämlich der Gebäude-Längs-OW-Orientierung.

Abgesehen davon, sind die südseitig gelegenen Zimmer auch durch den reizvollen Ausblick auf den Erzberg „bevorzugt“.

Die gegenständliche **Entwurfsplanung** ist - mit Ausnahme des im DG fehlenden WCs und unter Bedachtnahme auf die Ausgangssituation - als **funktionell gut** zu werten.

Anzuerkennen ist auch das offensichtliche planerseitige Bemühen, die vorhandene Altbausubstanz weitgehend zu erhalten. Erwähnenswert ist zudem die schlicht-gefällige äußere Gestaltung des Heimes, die sich gut in das Umfeld einfügt.

Derart wurden planerseits für die Bewohner des Heimes gute Voraussetzungen für ein angemessenes Wohlbefinden geschaffen.

6.3 Einreichplanung

Die Einreichung der o. a. (im Maßstab 1:100 erstellten) Pläne bei der Baubehörde erfolgte im Herbst 1993.

Zu dieser Zeit war - neben anderen Bauvorschriften - die **Steiermärkische Bauordnung 1968** einzuhalten.

Die Einreichplanung erfolgte im wesentlichen gemäß dieser Vorgabe, wobei allerdings einige für die Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung relevante Angaben fehlten.

So wurden beispielsweise - weder in den Plänen, noch in der Baubeschreibung - die Entwässerung bzw. Kanalisation, die Parapetthöhen der Fenster, die Treppenbreiten, die Länge des Schutzraumnotausganges und die Deckenstärke über dem Schutzraum deklariert.

Im übrigen wurde der Schutzraum laut Baubeschreibung - und entgegen den einschlägigen Vorgaben - für 54 Personen (51 Heimbewohner plus Personal) ausgelegt.

Festgestellt wird, daß Schutzräume gemäß den „Technischen Richtlinien für Grundschatz in Neubauten“ für **maximal 50** Schutzraumplätze vorzusehen sind, und diesbezüglich im Anhang zu den o. a. Richtlinien („Grundschatz in bestehenden Gebäuden“) keinerlei Erleichterung zugestanden wird.

Obgleich durchaus verständlich ist, daß die Schaffung eines zweiten Schutzraumes unter den gegebenen Umständen (Umbau; Überzahl von nur 4 Personen) einen unangemessen hohen Aufwand erfordert hätte und zudem das derzeit gültige Steiermärkische Baugesetz 1995 den Einbau von Schutzräumen nicht (mehr) zwingend vorschreibt, möge bei allfällig künftigen Planungen mit Schutzräumen auf die (nach wie vor vorgegebene) maximal zulässige Platzanzahl pro Schutzraum geachtet werden.

Ergänzend hiezu wird noch vermerkt, daß letztendlich - unter Bezugnahme auf das o. a. Baugesetz - keine Schutzräume ausgeführt wurden.

Im Zusammenhang mit der Änderung bzw. Verfolgung der Bauvorschriften ist der Baubehörde eine konsquente Vorgangsweise zu attestieren.

Dies deswegen, weil (obwohl zum Einreichzeitpunkt die Steiermärkische Bauordnung 1968 gültig war) nicht nur der (erst gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 mögliche) Entfall der Schutzräume akzeptiert worden war, sondern in weiterer Folge **auch** die Vorschriften des Steiermärkischen Baugesetzes „eingefordert“ wurden.

So wurde im Benützungsbewilligungsbescheid (Punkt 1) die Ausbildung der Geländerhöhe für die Terrasse des zweiten Obergeschoßes - unter Bezugnahme auf das Baugesetz 1995 - mit 110 cm auferlegt, obwohl die ausgeführten 100 cm derart im Einreichplan ausgewiesen und zum Zeitpunkt der Einreichung auch bauordnungskonform waren.

Die behördenseits gebrauchte (uneindeutige) Formulierung des o. a. Punktes 1 - „für die Terrasse im 2. Obergeschoß ist eine Geländerhöhe von 110 cm vorgesehen“ - erscheint als Auflage für einen Konsenswerber wenig zwingend.

6.4 Ausführungsplanung

Die **Polier-** und **Detailplanung** wurde **umfangreich, umfassend** und **sachkundig** erstellt.

Hervorzuheben sind auch die gut ausgearbeiteten bauphysikalischen Unterlagen und der Umstand, daß die Planung auf Basis solider, bewährter Detailkonzeptionen und einer nicht überhaltenen Materialpalette erfolgte.

Aufzeigenswerte **Differenzen** zwischen der **Einreich-** und **Ausführungsplanung** ergaben sich im wesentlichen durch den - aufgrund des Baugesetzes 1995 möglichen - **Entfall des Schutzraumes**.

Die drei Bereiche Entwurf, Einreich- und Ausführungsplanung umfassende **Gesamtplanungsleistung** ist - unter Berücksichtigung der im konkreten Fall gegeben gewesenen Vorgaben (vorhandene Bausubstanz) - als **gut** und **gediegen** zu sehen.

7. HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß (abgesehen von der Reglementierung der Bauverwaltungskosten in der Entgelttrichtlinienverordnung) weder im - für die gegenständliche Prüfung relevanten - Wohnbauförderungsgesetz 1993, noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmende Abrechnungsmodalitäten (z. B. maximalzulässige Honorarobergrenzen) vorhanden sind.

Die Überprüfung der verrechneten Honorare bezog sich daher auf die **Üblichkeit** und **Angemessenheit der Honorarvereinbarungen** (z. B. Gebührenordnungen), die **Vertragserstellungen**, die **Kostenbemessungsgrundlagen** sowie auf die **Vertragskonformität** und **rechnerische Richtigkeit** der gelegten bzw. anerkannten Honorare.

A) Architektur - Büroleistung

Die Ausführung der Bürogesamtleistung erfolgte durch Teilleistungen von 3 Planern.

1. Bauplanungsbüro Baumeister Fuchslueger, Trofaiach

- | | | |
|--|---|---|
| a) Vorentwurf | } | 70 % der Gesamtleistung dieser Arbeiten |
| b) Entwurf | | |
| c) Einreichung | | |
| d) Ausführungs- und Detailzeichnungen | } | 80 % der Gesamtleistung dieser Arbeiten |
| e) künstlerische Oberleitung der Bauausführung | | |

2. Wohnbauträger

- f) 30 % von a, b, c
- g) 20 % von d, e
- h) technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung
- i) Kostenberechnungsgrundlage (teilweise)

3. Baumeister Dipl.-Ing. Prein, Hafning

j) Kostenberechnungsgrundlage (teilweise)

zu 1. (Baumeister Fuchslueger)

Vertragsrechtliche Grundlage für die vom o. a. Planer ausgeführten Arbeiten waren zwei Auftragsschreiben.

Das erste, mit 30.11.1993 datierte Schreiben umfaßte die Teilleistungen a, b und c [35 % der vollen Büroleistungen laut Gebührenordnung für Architekten (GOA)], der zweite Auftrag (22.12.1994) betraf die Teilleistungen d und e [40 % GOA].

Warum die Planungsaufträge getrennt erfolgten, ist für den Landesrechnungshof anhand der Prüfungsunterlagen nicht nachvollziehbar.

Grundlage für die **Honorarberechnung** war - laut den o. a. Auftragsschreiben - u. a. die **GOA 1991**, mit einem vertraglich vereinbarten **Ausbauverhältnis von 100/100**, abzüglich „30 % bzw. 20 % Nachlaß“ auf die Teilleistungen a, b, c bzw. d, e („... da die GIWOG Leistungen selbst erbringt, die in der GOA festgehalten sind“).

Für die Überprüfung der Bestandteile (Naturaufnahmen) wurde ein Pauschalhonorar von S 40.000,-- fixiert.

Zudem wurde unter den Punkten 7 bzw. 9 der o. a. Auftragsschreiben betreffend Bauphysik festgehalten:

„Das Honorar für die bauphysikalischen Berechnungen wird gesondert festgelegt“.

Da in weiterer Folge diesbezüglich keine gesonderte Festlegung getroffen wurde, war mit der o. a. Formulierung wohl gemeint, daß der Aufwand für die Erstellung der bauphysikalischen Berechnungen gesondert (zusätzlich) honoriert wird.

Zu den diversen, o. a. vertragsrechtlichen Vereinbarungen wird vom Landesrechnungshof nachfolgendes festgestellt:

Die Beauftragung eines Baumeister-Planers unter Bezugnahme auf die Gebührenordnung für Architekten erscheint angesichts des Umstandes, daß es eine für Baumeister spezielle - und damit zutreffendere - Gebührenordnung (Honorarordnung der Baumeister = HOB) gibt, wenig sinnvoll.

Die Festlegung des Ausbauverhältnisses mit „100/100“ (laut GOA § 31: „Umbauarbeiten in Gebäuden aller Art und Innenraumgestaltung“) war im gegenständlichen Fall zu hoch (= teuer).

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wäre ein Ausbauverhältnis von 90/100 („Wiederherstellungsarbeiten, Ausbau von Wohnungen, Geschäftsportalen und dergleichen“) hochangemessen gewesen. Hiezu wird noch angemerkt, daß das Ausbauverhältnis im sozialen Wohn-**Neubau** 60/100 beträgt.

Das vom Wohnbauträger überhöht festgelegte Ausbauverhältnis von 100/100 war nicht nur für das Planungsbüro Fuchslueger monetär vorteilhaft, sondern auch für den Wohnbauträger selbst.

Dies deswegen, weil im konkreten Fall diverse Teilleistungen vom Wohnbauträger ausgeführt wurden.

Somit war auch der Wohnbauträger Profiteur der von ihm selbst vorgegebenen Abrechnungsmodalität.

Die Verrechnung der Nebenkosten wurde vom Wohnbauträger vertraglich (uneindeutig) nach angefallenem Aufwand festgelegt.

Eine derartige Regelung ist zwar GOA-konform, steht jedoch in Widerspruch zu der diesbezüglich von der Aufsichtsbehörde (Rechtsabteilung 14) vorgegebenen Richtlinie, wonach die Nebenkosten max. 3 % des Honorars betragen dürfen.

Vorweg wird vermerkt, daß die - anhand der GOA-Abrechnungsmodalität - verrechneten Nebenkosten höher als die zulässigerweise zu verrechnenden waren.

Bei den Vertragserstellungen achtete der Wohnbauträger u. a. darauf, daß vom Bauplanungsbüro Fuchslueger Nachlässe von 30 % bzw. 20 % auf die beiden Teilleistungspakete gewährt wurden.

Der Titel hierfür war: „GIWOG-Leistungen“.

Festgestellt wird, daß die o. a. (undefinierten) „GIWOG-Leistungen“ - obwohl verrechnet - in den überaus umfangreichen Prüfunterlagen nicht gesondert (= als GIWOG-Leistung) ersichtlich sind.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist im sozialen Wohnbau die Er- und Beistellung der bauphysikalischen Einreichunterlagen als nicht zusätzlich zu honorierender Bestandteil der Architektur - Büroleistung zu sehen.

Speziell unter den gegebenen Umständen (Verrechnung von 100 % GOA-Gebühr; überhöhtes Ausbauverhältnis) gab es keine guten Gründe, den für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen erforderlich gewesenen Aufwand gesondert zu vergüten.

Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes und des Umstandes, daß Wohnbauträger primär als Interessensvertreter der Wohnungswerber tätig sein sollten, wird nachdrücklich empfohlen, Planungsverträge künftighin „konsumentenfreundlicher“ auszuhandeln bzw. zu erstellen.

Die **Honorarermittlungen** für die **Architektur-Büroleistung** erfolgten im wesentlichen **vertragskonform**. Grundlagen für die diesbezüglichen Berechnungen waren vom Wohnbauträger ermittelte Nettoherstellungskosten in der Höhe von S 20 681 238,44, ein Ausbauverhältnis von 100/100 sowie ein korrekt interpolierter Prozentsatz von 8,38 %.

Derart ergab sich für die Architektur-**Gesamtbüroleistung** (ohne Naturaufnahmen, Bauphysik, Nebenkosten) ein Betrag von S 1 733 087,78 (= 100 % GOA-Gebühr).

Wie bereits angeführt, umfaßte der Planungsauftrag des Büros Fuchslueger 35 % (minus 30 % Nachlaß) plus 40 % (minus 20 % Nachlaß) der (insgesamt 100 %) GOA-Leistung.

Die vom Wohnbauträger vorgenommenen **Fuchslueger-Honorarberechnungen** erfolgten wie nachstehend angeführt:

$$\begin{aligned}
 * \text{ S } 20\,546\,068,20 \times 8,38 \% \times 35 \% &= && \text{ S } 602\,616,18 \\
 \text{ minus } 30 \% \text{ Nachlaß (Eigenleistung GIWOG)} &= - && \text{ S } 180\,784,85 \\
 &&& \underline{\text{ S } 421\,831,33}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 * \text{ S } 20\,546\,068,20 \times 8,38 \% \times 40 \% &= && \text{ S } 688\,704,21 \\
 \text{ minus } 20 \% \text{ Nachlaß (Eigenleistung GIWOG)} &= - && \text{ S } 137\,740,84 \\
 &&& \underline{\text{ S } 550\,963,36}
 \end{aligned}$$

Die Addition der beiden o. a. Teilbeträge ergibt einen Gesamtbetrag von **S 972 794,69** (exkl. USt., Naturaufnahmen, Bauphysik, Nebenkosten)

Zu dieser Honorarberechnung wird vom Landesrechnungshof nachfolgendes festgestellt:

* Zur Ermittlung des Fuchslueger-Honorars wurden Nettoherstellungskosten von S 20 546 068,20 und ein Prozentsatz von 8,38 % herangezogen.

Die o. a. Nettoherstellungskosten waren um S 79 770,14 (3 „Kleinrechnungen“) geringer als jene, die für die Gesamtbüroleistungsermittlungsgebühr herangezogen wurden. Diese Minderung der Bemessungsgrundlage ist aus Prüfersicht bestenfalls auf (den unpräzis formulierten bzw. vollzogenen) Punkt 5 des zweiten Planungsauftrages (22.12.1994)

„... Basis für die Honorarberechnung sind die tatsächlichen Herstellungskosten ohne Sonderkosten für Sonderplaner und Möblierung. Im Honorar sind alle Nebenkosten ausgenommen Vervielfältigungskosten der Pläne und Kopien enthalten ...“

zurückzuführen.

Der für die Honorarermittlung herangezogene **Prozentsatz von 8,38 %** war jedoch zweifelsohne unter den gegebenen Umständen (reduzierte Nettoherstellungskosten) **unrichtig**.

Dies deswegen, weil niedrigere Nettoherstellungskosten - bei gleichem Ausbauverhältnis - einen höheren Prozentanteil ergeben.

D. h., das Honorar der Firma Fuchslueger wäre im konkreten Fall und bei richtiger Interpolation höher als tatsächlich verrechnet gewesen.

Dieser Abrechnungsfehler war unter den gegebenen Umständen deswegen für den Wohnbauträger vorteilhaft, weil sich dessen Honorar im wesentlichen aus der Differenz „100 % GOA-Büroleistung minus Honorar Fuchslueger“ ergab.

Durch den zu geringen Abzug des Fuchslueger-Honorars vom Büroleistungs-Gesamthonorar ergab sich ein für den Wohnbauträger höheres „Rest-Honorar“.

Obwohl die vom Wohnbauträger vorgenommene „Abrechnungsmodalität“ auf einen offensichtlichen Denkfehler zurückzuführen ist und dieser zudem im konkreten Fall sowie in Relation zu den Gesamtkosten marginal war, ist deswegen (und zwar prinzipiell) auf den begangenen Fehler hinzuweisen, weil unter anderen Umständen und gleicher Vorgangsweise monetär relevantere Fehler „vorprogrammiert“ sind.

- * Die Kosten für die Erstellung der **Naturaufnahmen** wurden im gegenständlichen Fall als Pauschale (S 40 000,-) vertragskonform und einsichtigerweise zusätzlich (zur Büroleistung) abgegolten. Überdies wurden hiebei (rechnungsbelegte) **Nebenkosten** von S 3 101,50 (Vervielfältigungen, Stempelgebühren) anerkannt.

Da mit einer Pauschale üblicherweise sämtlich Kosten der vereinbarten Leistung abgedeckt sind, war die zusätzliche Verrechnung bzw. Anerkennung der Nebenkosten nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes nicht angebracht.

* Die für den Tätigkeitsbereich „**Büroleistung**“ angefallenen und verrechneten **Nebenkosten** betragen S 50 570,50.

Da vom Wohnbauträger in den Planungsverträgen betreffend Nebenkosten keine eindeutigen Regelungen getroffen wurden, sind die o. a. Nebenkostenverrechnungen (zumindest annähernd) vertragskonform. Förderungsgeberseitig sind die maximal zulässigen Nebenkosten mit 3 % der jeweiligen Honorare limitiert.

Demnach wären an **Nebenkosten** zulässigerweise nur **S 1 200,--** (3 % der Pauschale) bzw. **S 29 183,84** (3 % des Fuchslueger-Honorars) **verrechenbar** gewesen; abweichend hievon wurden S 3 101,50 bzw. S 50 570,50 verrechnet.

zu 2. (Büroleistungsanteil GIWOG)

Wie bereits angeführt, wurden vom Wohnbauträger (laut „Papierform“) u. a. 30 % der Teilleistungen „Vorentwurf, Entwurf und Einreichung“ sowie 20 % der Teilleistungen „Ausführungs- und Detailzeichnung sowie künstlerische Oberleitung der Bauausführung“ erbracht (Abzug vom 75 % GOA-Honorar Fuchslueger).

Die weitere Büroleistung des Wohnbauträgers umfaßte die „Kostenrechnungsgrundlage“ (teilweise) sowie die „technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung“.

Die vom Wohnbauträger für seine Eigenleistungen vorgenommene Honorarberechnung erfolgte - abgesehen vom Abzug des zu niedrig ermittelten Fuchslueger-Honorars grundsätzlich richtig und zwar wie folgt:

100 % Büroleistung laut GOA:	S 1 733 087,78
minus Fremd-Büroleistungen:	- S 1 167 131,69
davon 80 % (Vorgabe Förderungsgeber):	S 565 956,09
anteiliges Büroleistungshonorar Wohnbauträger:	<u>S 452 764,87</u>

Festgestellt wird, daß **vom Wohnbauträger** für die von ihm erbrachten Büroleistungsanteile **keine Nebenkosten verrechnet** wurden (Nebenkosten bei 3 % des Honorars: S 13 582,94).

zu 3. (Büroleistungsanteil Baumeister Dipl.-Ing. Prein)

Vom o. a. auch mit der Statik betrauten Büro erfolgte eine „Beihilfe für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse“ in Regie, wobei vor Beauftragung ein Angebot betreffend Regiestundensätze gelegt worden war.

Die Kosten für diese stunden- und papiermäßig detailliert aufgeschlüsselte, für den Landesrechnungshof retrospektiv nicht überprüfbare „Beihilfe“ beliefen sich auf S 198 613,80 (davon S 4 276,80 Nebenkosten).

Die Vorgangsweise des Wohnbauträgers, derartige (Planungs-) Büroleistungsarbeiten in Regie zu vergeben, ist im sozialen Wohnbau nicht nur mehr als unüblich, sondern zudem für den Auftraggeber nicht kontrollierbar.

Aus nachvollziehbaren Gründen wird daher nahegelegt, davon künftighin Abstand zu nehmen.

B) Bauphysik

Die Kosten für die vom Planungsbüro Fuchslueger vorgenommene Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen beliefen sich auf S 35 353,--. Die Abrechnung erfolgte - auftragskonform und ziffernmäßig belegt - ebenfalls nach Aufwand (= Regie).

Betreffend Abrechnung nach Aufwand wird auf Punkt 3, betreffend Nichtakzeptanz der Honorarkosten für die Bauphysik auf Punkt 1 verwiesen.

C) Örtliche Bauaufsicht (GIWOG)

Honorar-Berechnungsgrundlagen für die o. a. vom Wohnbauträger selbst und zu 100 % (sehr gut) ausgeübte Tätigkeit waren - gleich wie bei der Büroleistung - die GOA, Nettoherstellungskosten von S 20 681 238,44 und ein Ausbauverhältnis von 100/100.

Diese Kenndaten ergaben einen korrekt interpolierten Prozentsatz von 4,18 % und somit ein rechnerisch richtig ermitteltes **Honorar** von S 20 681 238,44 x 4,18 % = **S 864 475,77**.

Zulässige **Nebenkosten** (3 % des Honorars), die im konkreten Fall S 25 934,27 betragen hätten, wurden vom Wohnbauträger **nicht verrechnet**.

Das vom Wohnbauträger in den Büroleistungs-Planungsverträgen Fuchslueger zu hoch (=teuer) festgelegte Ausbauverhältnis von 100/100 wurde vom Landesrechnungshof bereits unter Punkt A (Büroleistung) kritisiert.

Dieses Ausbauverhältnis wurde - unter den gegebenen Umständen - konsequent und denkschlüssig auch für die Ermittlung des Bauaufsichtshonorars herangezogen. Dadurch wurde **auch** der Wohnbauträger monetär Nutznießer des von ihm für einen Fremdplaner überhöht festgelegten Ausbauverhältnisses.

D) Statische Berechnung, konstruktive Bearbeitung

Die o. a. Arbeiten wurden vom Büro Dipl.-Ing. Prein durchgeführt.

Vertragsrechtliche Grundlagen hierfür waren ein auf der GOB-S basierendes Honorarangebot des o. a. Büros und ein darauf bezugnehmendes Auftragsschreiben des Wohnbauträgers.

Das verrechnete Honorar von **S 253 336,83** entsprach dem des Angebotes.

Festgestellt wird, daß die tatsächlichen Herstellungskosten (Bemessungsgrundlage) höher als die im Angebot angenommenen bzw. verrechneten waren. Dadurch wurde - gleich wie durch die **Nichtverrechnung** von **Nebenkosten** - eine „**Einsparung**“ erzielt.

E) Bauverwaltung (GIWOG)

Für die **Bauverwaltung** wurden 3,25 % der Nettoherstellungskosten verrechnet (**S 672 140,25**).

Festgestellt wird, daß der o. a. Betrag - durch Bezugnahme auf (nur) die Nettoherstellungskosten - geringer als der gemäß Entgeltrichtlinienverordnung unter den gegebenen Umständen zulässigerweise verrechenbare war. Derart wurde bei den Bauverwaltungskosten eine „**Einsparung**“ erzielt.

Wie bereits vermerkt, waren die diversen **Honorarverrechnungen** (zumindest) **annähernd vertragskonform, jedoch** - betreffend vertragsrechtlichen Festlegungen - **teilweise abweichend von den einschlägigen Vorgaben** des Förderungsgebers.

Abgesehen davon waren **einige** der **Honorarberechnungen** (Büroleistung: Fuchslueger, GIWOG; örtliche Bauaufsicht, Bauverwaltung) - obwohl im wesentlichen rechnerisch richtig - **deswegen falsch, da** wohnbauträgerseits und ohne übles Wollen **von zu hohen Nettoherstellungskosten ausgegangen worden war.**

Dies deswegen, weil bei der **Schlußrechnungsprüfung** der **Baumeisterarbeiten** (die grundsätzlich sehr genau und objektiv vorgenommen worden war) ein im Angebot ausgewiesener **3%iger Nachlaß übersehen** wurde.

Das bedingte eine vom Landesrechnungshof vorzunehmende **Rechnungskorrektur** von **S 302.669,--** (im Detail siehe Punkt 3.9.2).

Die tatsächlichen Nettoherstellungskosten waren somit geringer als die vom Wohnbauträger für die o. a. Honorarermittlungen herangezogenen und auch in der Endabrechnung ausgewiesenen.

Unter Berücksichtigung der o. a. Korrektur betragen die tatsächlichen **Nettoherstellungskosten** S 20 681 238,44 minus S 302 669,-- = **S 20 378 569,44**.

Ergänzend wird hiezu noch angemerkt, daß die reduzierten Nettoherstellungskosten laut GOA, § 33 a, b andere Gebührenprozentsätze, als vom Wohnbauträger anhand höherer Kosten errechnet, zur Folge haben.

Die vom Landesrechnungshof nachstehend und auf Basis der anzuerkennenden Nettoherstellungskosten vorgenommenen Honorarberechnungen erfolgten unter Zugrundelegung der vom Wohnbauträger vertragsrechtlich vereinbarten Vorgaben.

- **Ausbauverhältnis 100/100**
- **Nettoherstellungskosten S 20 378 569,44**
- **Gebührensatz** (Büroleistung)

20 Mio.: 8,40 %

Differenz: 0,3 % bei 10 Mio.

30 Mio.: 8,10 %

$$\frac{0,3\%}{10} \times 0,379 \text{ Mio.} = 0,01$$

$$8,40 \% - 0,011 \% = \mathbf{8,389 \% = 100 \% GOA}$$

S 20 378 569,44 x 8,389 % = **S 1 709 558,16 = 100 % GOA-Büroleistungsgebühr** (Rechnung Wohnbauträger: S 1 733 087,78).

zu A, 1) Honorar-Fuchslueger

– **Nettoherstellungskosten** S 20 378 569,44 minus S 79 770,14 (3
„Kleinrechnungen“) = **S 20 298 799,30**

– **Gebührensatz**

$$\frac{0,3\%}{10} \times 0,299 \text{ Mio} = 0,009$$

$$8,40 \% - 0,009 \% = \mathbf{8,391 \%}$$

* **Honorar Fuchslueger** (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung = 35 % GOA)

$$= \text{S } 20\,298\,799,30 \times 8,391 \% \times 35 \% = \text{S } 596\,145,28$$

$$\text{minus } 30 \% \text{ Nachlaß (Eigenleistung GIWOG)} = - \text{S } 178\,843,58$$

$$\underline{\text{S } 417\,301,70}$$

(Rechnung Wohnbauträger: S 421 831,33)

* **Honorar Fuchslueger** (Polier- und Detailplanung, künstlerische Oberleitung

$$= 40 \% \text{ GOA}) = \text{S } 20\,298\,799,30 \times 8,391 \% \times 40 \% = \text{S } 681\,308,90$$

$$\text{minus } 20 \% \text{ Nachlaß (Eigenleistung GIWOG)} = - \text{S } 136\,261,78$$

$$\underline{\text{S } 545\,047,12}$$

(Rechnung Wohnbauträger: S 550 963,36)

* **Summe Honorare Fuchslueger**

$$\text{S } 417\,301,70$$

$$\underline{\text{S } 545\,047,12}$$

$$\underline{\text{S } 962\,348,82} \quad (\text{Rechnung Wohnbauträger: S } 972\,794,69)$$

Aus der Differenz der verrechneten und der zu verrechnenden **Fuchslueger-Honorare** ergibt sich eine **Rechnungskorrektur** von **minus S 10 445,87**.

zu A, 2) Honorar-Büroleistung (GIWOG)

100 % Büroleistung laut GOA =	S 1 709 558,16
minus Fremd-Büroleistungen =	- S 1 156 685,82
(Fuchslueger, Prein)	S 552 872,34
davon 80 % (Vorgabe Förderungsgeber)	<u>S 442 297,87</u>

Verrechnet wurden S 452 764,87; daher ist eine **Rechnungskorrektur** von **minus S 10 467,--** vorzunehmen.

zu C) Örtliche Bauaufsicht (100 % GIWOG)

- **Ausbauverhältnis 100/100**
 - **Nettoherstellungskosten S 20 378 569,44**
 - **Gebührensatz (örtliche Bauaufsicht)**
 - 20 Mio: 4,20 %
 - Diff.: 0,25 % bei 10 Mio.
 - 30 Mio: 3,95 %
- $$\frac{0,25\%}{10} \times 0,379 \text{ Mio.} = 0,009\%$$
- 4,20 % - 0,009 % = **4,191 % = 100 % GOA**

S 20 378 569,44 x 4,191 % = **S 854 065,85 (= anzuerkennendes Honorar)**

Verrechnet wurden S 864 475,77; daher ergibt sich eine **Rechnungskorrektur** von **minus S 10 409,92**.

zu E) Bauverwaltung (100 % GIWOG)

- verrechnet wurden : S 20 681 238,44 x 3,25 % = S 672 140,25
 - verrechenbar sind: S 20 378 569,44 x 3,25 % = S 662 303,51
- Rechnungskorrektur minus S 9 836,74**

Die **Gesamtrechnungskorrektur bei den Honoraren** beträgt **minus S 41 159,53 exkl. USt**. Diese vom Landesrechnungshof ermittelte Berichtigung erfolgte auf Grundlage der vom Wohnbauträger eingegangenen vertragsrechtlichen Vereinbarungen und ergab sich im wesentlichen durch eine um rund S 302 000,-- vorzunehmende Reduzierung der Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten).

Zusammenfassend ist betreffend Honorare festzustellen:

- * Die vom Wohnbauträger erstellten Planungsverträge waren teilweise uneindeutig bzw. inkonsequent und partiell abweichend von den einschlägigen Vorgaben der Aufsichtsbehörde (Nebenkosten, Bauphysik).
- * Das vom Wohnbauträger mit dem Bauplanungsbüro Fuchslueger vertraglich festgelegte Ausbauverhältnis von 100/100 war unter den gegebenen Umständen zu hoch (= teuer) und damit wenig „konsumentenfreundlich“.
- * Auch der Wohnbauträger war Profiteur der vom Landesrechnungshof kritisierten Ausbauverhältnisfestlegung. Dies deswegen, weil dessen Eigenleistungen (teilweise Büroleistung, 100 % örtliche Bauaufsicht) auch nach dem o. a. Ausbauverhältnis abgerechnet wurden.
- * Die Beauftragung von Büroleistungen in Regie (Dipl.-Ing. Prein; „Beihilfe für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse“) ist im sozialen Wohnbau unüblich; zudem ist eine angemessen genaue Rechnungsprüfung derart vergebener Büroleistungsarbeiten praktisch nicht möglich.
- * Die Honorarverrechnungen erfolgten - trotz einzelner vom Landesrechnungshof vorgenommener Korrekturen - vertragskonform und sorgsam.

8. VERGABE VON LEISTUNGEN (ohne Haustechnik)

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt diesbezüglich einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1.3.1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F., geregelt.

Darin ist u. a. festgelegt, daß die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und - soweit zweckmäßig - den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden sollen, wobei jedenfalls die jeweils geltenden Bestimmungen der ÖNORM betreffend Haft- und Deckungsrücklässe anzuwenden sind; zudem wird ausdrücklich die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges ausbedungen.

Abgesehen von den technischen Vorschriften und Bedingungen sind die o. a. die ÖNORMEN betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 („Vergabe von Aufträgen über Leistungen - Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) reglementiert.

Daher ist die vorgenannte, ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm - soweit nicht im Widerspruch zu Auflagen der o. a. Durchführungsverordnung - als Prüfungsmaßstab heranzuziehen.

* Art der Vergabe

Gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz sind Leistungen dann im offenen Verfahren (öffentliche Ausschreibung) auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze ist ein nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung) bzw. ein Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig.

Unter dem Aspekt des freien und lautereren Wettbewerbes ist anerkennend festzustellen, daß die diversen Leistungen, obwohl - bezogen auf die

Wertgrenzen - mehrheitlich nicht erforderlich, grundsätzlich nach dem (wettbewerbsfördernden) offenen Verfahren ausgeschrieben wurden.

Als bemerkenswerte Serviceleistung des Wohnbauträgers ist die Tatsache zu werten, daß diverse Firmen - trotz Veröffentlichung der Ausschreibungen in der „Grazer Zeitung“ - schriftlich zur Angebotslegung eingeladen wurden.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende Leistungen wurden - in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben - nicht getrennt, sondern ungeteilt vergeben. Damit wurde die (anzustrebende) Grundlage für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung geschaffen.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preiserstellung erfolgte - zulässigerweise und der üblichen Regel folgend - nach dem Preisangebotsverfahren.

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich Festpreise („... 15 Monate ab Auftragserteilung“) vorgegeben.

Eine derartige Festpreisfestlegung ist sowohl unpräzis als auch (für die Bieter) unbillig. Dies deswegen, weil der Zeitpunkt der Auftragsvergabe ausschließlich vom Auftraggeber bestimmt wird und für die Bieter bei der Angebotslegung nicht absehbar ist, wieviele Monate (Zeitspanne Angebotsabgabetermin - Auftragserteilung = x) den (im konkreten Fall) ausbedungenen 15 Monaten Festpreis hinzuzurechnen sind. Die Vorgabe „15 Monate Festpreis ab Auftragsvergabe“ **entspricht einer Gleichung mit 2 Unbekannten** ($15 \text{ Monate} + x = y$; $y = \text{tatsächliche Festpreisbindungsdauer}$) und ist nicht lösbar.

Daher wird empfohlen, die Festpreiszeitspannen künftighin unter Angabe von präzisen Terminen (z. B. Angebotsabgabetermin, Ablauf Zuschlagsfrist) festzulegen.

*** Sicherstellungen**

Die Höhe des Deckungs- bzw. Haftrücklasses wurde (mit Ausnahme des Haustechnikbereiches) gemäß der Durchführungsverordnung bzw. önormkonform festgelegt.

*** Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 2.6.1 hat die Angebotsfrist bei offenen Verfahren mindestens 4 Wochen und bei nicht offenen Verfahren mindestens 3 Wochen zu betragen.

Beim gegenständlichen Prüfobjekt erfolgten die Ausschreibungen - obwohl nur partiell erforderlich gewesen - aner kennenswerterweise grundsätzlich nach dem offenen Verfahren.

Festgestellt wird, daß die jeweiligen Angebotsfristen im konkreten Fall nur 20 Tage (30.3.1995 - 18.4.1995) betragen; damit wurde sogar die für nicht offene Verfahren erforderliche Mindestangebotsfrist von 21 Tagen unterschritten.

Es wird daher angeregt, bei zukünftigen Ausschreibung auf die Einhaltung der Angebotsfristen verstärktes Augenmerk zu legen.

*** Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist wurde vom Wohnbauträger in den Ausschreibungsunterlagen mit: „Zuschlagsfrist laut ÖNORM“ angegeben.

Önormkonforme Vorgaben sind grundsätzlich begrüßenswert. Im gegenständlichen Fall war das Anführen der ÖNORM für die Bieter deswegen nicht hilfreich, weil in der auf die Zuschlagsfristen bezugnehmenden Norm (ÖNORM A 2050, Punkt 2.9) weder verbindliche noch präzise Angaben aufscheinen.

Die Textierung des o. a. Punktes 2.9.(1) lautet wie folgt: „Die Zuschlagsfrist beginnt mit dem Ablauf der Angebotsfrist und umfaßt den Zeitraum, innerhalb dessen die Erteilung des Zuschlages vorgesehen ist. Diese Frist ist kurz zu halten und sollte drei Monate nicht überschreiten.“

Der vorzitierte Punkt der ÖNORM stellt bestenfalls eine Empfehlung („... sollte ... nicht überschreiten“) für die Textierung der vom Auftraggeber zu erstellenden vertragsrechtlichen Grundlagen und keinesfalls eine für Bieter klar definierte und zu definierende Frist dar.

Obwohl die Zuschlagsfristen beim gegenständlichen Objekt generell geringer als 3 Monate waren, wird dem Wohnbauträger eine (für die Bieter eindeutige) Regelung nahegelegt.

* **Ausschreibungsunterlagen**

Die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen erfolgten partiell ungenau. Dies ist u. a. aus den teilweise großen Differenzen zwischen den jeweiligen Angebots- bzw. Auftragssummen und den Schlußrechnungsbeträgen zu ersehen. Zudem war der Anteil von Zusatz- und Regiearbeiten bei diversen Professionistenarbeiten überdurchschnittlich hoch (siehe Punkt 3.9).

Die o. a. Kritik erfolgt unter Berücksichtigung dessen, daß es sich beim gegenständlichen Prüfobjekt um den Umbau einer alten Bausubstanz und nicht um einen - betreffend Genauigkeit der Massenermittlungen und Leistungserfassungen naturgemäß präziser „beherrschbaren“ - Neubau handelt.

Überdies wird aus gegebenem Anlaß darauf hingewiesen, daß bei den Ausschreibungsunterlagen u. a. auch die von der Rechtsabteilung 14 freigegebenen Vorbemerkungen und amtlichen Formblätter zu verwenden sind.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Soweit aufgrund der Prüfunterlagen retrospektiv beurteilbar wurden die einschlägigen Vorgaben (mit selten anzutreffender Konsequenz) eingehalten.

* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen wurden mit einer Ausnahme befolgt. Diese betrifft die in den (ansonsten sorgsam erstellten) Niederschriften generell fehlenden Anmerkungen bezüglich der in den diversen Offerten ausgewiesenen Nachlässe.

In diesem Zusammenhang wird auf den Punkt 4.2.7 der ÖNORM A 2050 hingewiesen.

* **Prüfung von Angeboten**

Die vom Wohnbauträger (selbst) vorgenommenen Angebotsprüfungen erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen - grundsätzlich kurzfristig, umfassend und objektiv.

Angeregt wird, die geprüften Offerte nicht nur teilweise, sondern generell mit dem jeweiligen Datum der Prüfung zu versehen.

Bei dem u. a. betreffend Verfassung der Ausschreibungsunterlagen und Angebotsprüfung fremdvergebenen Haustechnikbereich sind vom Landesrechnungshof - bei nur grober Sichtung der Unterlagen - eher „großzügige Angebotsprüfungsmodalitäten“ festgestellt worden.

So sind beispielsweise 4 von insgesamt 8 für die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten gelegte Offerte ohne jedweden Hinweis auf eine allfällige Prüfaktivität. Nachdem eine Hälfte der eingelangten Offerte Prüfvermerke aufweist, kann denkschlüssigerweise begründet davon ausgegangen werden, daß die andere Hälfte (fünft- bis achtgereichte Bieter) überhaupt nicht geprüft wurde.

In den „Besonderen Bedingungen“ der o. a. Arbeiten wurden der Deckungsrücklaß mit 10 % und der Hafrücklaß mit 5 % festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zur Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz. Darin ist unter § 1, Punkt 3 (2), u. a. verbindlich vorgegeben, daß die jeweils geltenden Bestimmungen der ÖNORMEN über die Deckungs- und Hafrücklässe jedenfalls anzuwenden sind.

Gemäß ÖNORM B 2110 beträgt die Höhe des Deckungsrücklasses 7 % und die des Hafrücklasses 3 %.

Die Tatsache, daß die Festpreise im Haustechnikbereich präziser („ ... 12 Monate ab Datum der Angebotslegung ...“) als vom Wohnbauträger bei den restlichen Arbeiten („ ... 15 Monate ab Auftragserteilung ...“) festgelegt wurden, ist als positive Leistung des Haustechnikplaners zu sehen.

Aufgrund der dargelegten Sachverhalte erscheint - zwecks besserer Übereinstimmung der diversen vertragsrechtlichen Vorgaben und konsequenterer Einhaltung der für den sozialen Wohnbau geltenden Festlegungen - eine diesbezügliche, vom Wohnbauträger vorzunehmende „Aufklärung“ von Fremdplanern (Ingenieur-Büros, Baumeister, Architekten) angebracht.

* **Verhandlungen mit Bietern**

Abweichend von der ÖNORM A 2050, die nachträgliche Preisverhandlungen ausschließt, sind - gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz - Preisverhandlungen mit dem erst-, zweit- und drittgereichten Bieter zulässig, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereichten Bieter zu führen sind.

Dieser Vorgabe wurde (zumindest der gut dokumentierten „Papierform“ nach) bis auf eine Ausnahme entsprochen, welche die Fliesenlegerarbeiten betraf; hiebei wurden unzulässigerweise 4 Bieter zu Preisverhandlungen eingeladen (im Detail siehe Punkt 3.9.3).

* **Zuschlag; Vertragsabschluß**

Die Zuschlagserteilungen erfolgten in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben grundsätzlich schriftlich und (nach teilweise vorgenommenen Preisverhandlungen) an die jeweiligen Billigstbieter.

Diverse von Bietern bereits in den Angeboten deklarierte Preisnachlässe wurden - im Gegensatz zu den bei den nachträglichen Preisverhandlungen erzielten Nachlässen - in den Auftragschreiben nicht angeführt. Vielmehr

wurde nur die um den erstgenannten Nachlaß verminderte Auftragssumme ausgewiesen.

Durch eine derartige Unterlassung wird die Gefahr forciert, daß Angebotspreinsnachlässe bei der Schlußrechnungsprüfung übersehen werden. Dies traf im konkreten Fall bei den Baumeisterarbeiten zu (Punkt 3.9.2).

Daher wird aus nachvollziehbaren Gründen nahegelegt, künftighin Preisnachlässe, die in den Angeboten aufscheinen, auch im Auftragsschreiben zu deklarieren.

Die bei den diversen Zuschlagserteilungen nicht berücksichtigten Bieter wurden vom Wohnbauträger generell diesbezüglich (schriftlich) informiert.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß - trotz offensichtlich guten Bemühens - einige Vorgaben nicht bzw. nur teilweise eingehalten wurden.

Aus gegebenem Anlaß erscheint der Hinweis erforderlich, künftighin Fremdplaner verstärkt auf die im sozialen Wohnbau speziell einzuhaltenden Vorschriften aufmerksam zu machen.

9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)

9.1 Allgemeines

Vorweg wird angemerkt, daß sowohl die **Baumeister-** als auch die **Professionistenarbeiten zu Festpreisen ausgeschrieben** und angeboten wurden.

Daher fielen beim gegenständlichen Projekt generell **keine Kostenerhöhungen** an.

Die Aktivität der vom Wohnbauträger ausgeübten örtlichen Bauaufsicht, deren Aufgabenbereich u. a. auch die **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** umfaßte, ist - trotz einer pekuniär nicht unerheblichen Fehlleistung bei der Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten (siehe Punkt 3.9.2) - angesichts des umfangreichen Betätigungsfeldes **insgesamt positiv** zu sehen. Dies betrifft gleichermaßen die Genauigkeit der einzelnen Massen- und Rechnungsprüfungen als auch andere, gleichfalls monetär wesentliche Tätigkeiten wie: Beauftragung von Regiearbeiten, die Prüfung auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen sowie die Verfolgung des Verursacherprinzips bei - während der Bauphase aufgetretenen - Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen.

In den nachstehenden Prüfpunkten werden - ohne spezielles Aufzeigen ordnungsgemäß erfüllter Vorgaben und nicht prüfungsrelevanter Daten - nur jene Fakten aufgezeigt, die von den einschlägigen Auflagen abweichen bzw. für die Gesamtübersicht bedeutsam erscheinen.

Die vom Landesrechnungshof bei den Prüfpunkten 3.9.2 und 3.9.3 getroffene Kritik betreffend verbesserungswürdiger Übereinstimmung von Leistungsverzeichnissen (Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung, Leistungserfassung) und Planung bzw. Ausführung erfolgte unter Bedachtnahme auf den im konkreten Fall besonders zu berücksichtigenden Umstand, daß es sich beim gegenständlichen Prüfobjekt nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau (mit alter Bausubstanz) handelt.

Aufgrund dieser Sachlage sind naturgemäß betreffend Massenermittlung und Leistungserfassung größere Unsicherheitsfaktoren als bei einem Neubau gegeben; dies betrifft jedoch nur die Baumeister- und Zimmermannsarbeiten.

Die bei den Professionistenarbeiten teilweise gegebenen Ungenauigkeiten, die u. a. aus den großen Differenzen [unabhängig von Plus („Mehrkosten“) und Minus („Minderkosten“)] zwischen den diversen Angebots- bzw. Auftrags- und Schlußrechnungsbeträgen ersichtlich sind, sind hingegen nicht auf die o. a. Unsicherheitsfaktoren, sondern auf „großzügige“ Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen zurückzuführen.

Ergänzend hiezu wird noch angemerkt, daß selbst eine gute Übereinstimmung von Auftrags- und Schlußrechnungssumme nicht zwangsläufig ein Indiz für eine angemessen genaue Leistungsverzeichniserstellung sein muß.

Eine derartige Konstellation kann auch durch einen zufallsbedingten Ausgleich von Plus- und Minusmassen bzw. durch den Entfall beauftragter Arbeiten und den Anfall kostenmäßig annähernd gleich hoher Zusatzleistungen gegeben sein.

Die nachfolgend angeführten Beträge sind exklusive Umsatzsteuer und als die vom Wohnbauträger anerkannten bzw. korrigierten Beträge zu sehen.

9.2 Baumeister (Auftragnehmer: Firma Stettin, Leoben)

a) Angebot: S 9,206.974,-- minus 3 % = S 8,930.764,78

b) Auftrag: S 8,930.764,78 (Hauptauftrag)

b*) Auftrag: S 1,158.195,67 (Nachtragsauftrag)

c) Schlußrechnung: S 10,088.960,45

d) Differenz c - b: plus S 1,158.195,67 ($b + b^* - c = 0$)

e) Skonto: S 146.185,83

f) Anmerkung:

An der Angebotslegung für die o. a. Arbeiten beteiligten sich insgesamt 9 Bieter; 4 der 9 gelegten Angebote wiesen Rechenfehler auf.

Die geprüften Angebotsergebnisse zeigten unüblich große Preisdifferenzen. Billigstbieter war der spätere Auftragnehmer, der (bereits) im Angebot einen Nachlaß von 3 % zugestand; ein diesbezüglicher Vermerk fehlt im Angebots-eröffnungsprotokoll.

Die Differenz zum zweitgereihten Bieter betrug 9,1 %, zum drittgereihten 17,8 % und zum letztgereihten Offertleger 42,8 %.

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, daß (nur) der (deutliche) Billigstbieter zu Preisverhandlungen eingeladen wurde.

Aufgrund der o. a. Gegebenheiten (nur Billigstbieter eingeladen; große Differenzen zum zweit- bzw. drittgereihten Bieter) ergab sich ein nahezu programmierbares Ergebnis von 0 % nachträglichem Nachlaß. Unter derartigen Umständen ist eine (grundsätzlich zulässige) nachträgliche Preisverhandlung als durchaus entbehrliche Aktivität zu sehen.

zu b) (Auftrag)

Die Auftragserteilung für die Ausführung der Baumeisterarbeiten erfolgte - u. a. unter Bezugnahme auf das Angebot vom 18.4.1995 - mit Schreiben vom 13.6.1995.

Als Auftragssumme wurde darin ein Betrag von S 8,930.764,78 mit einem Nachlaß von 0 % angeführt; dieser „Nachlaß“ war das „Ergebnis“ der

nachträglich vorgenommenen Preisverhandlung, die - wie bereits angeführt - ein Nullergebnis ergab.

Bei der Textierung des Auftragsschreibens wurde übersehen, daß die im Offert deklarierte Summe **S 9,206.974,-- minus 3 % Nachlaß** (= S 8,930.764,78) betrug.

Durch das alleinige Anführen des bereits um 3 % verringerten Angebotsbetrages, ging die im Offert ausgewiesene 3 %ige Nachlaßgewährung im Auftragsschreiben „verloren“.

Irrelevanterweise wurde vielmehr - dies zeigt die Dokumentationsfreudigkeit des Wohnbauträgers - zwar korrekt aber unnützlich, nur der bei den nachträglichen Preisverhandlungen erzielte Null-Prozent-Nachlaß vermerkt.

Das Nichtanführen des im Angebot gewährten Nachlasses von 3 % war im gegenständlichen Fall weit mehr als nur ein Formalmangel, sondern offensichtlich die Grundlage für eine monetär relevante Fehlleistung der örtlichen Bauaufsicht bei der Schlußrechnungsprüfung (siehe Punkt c).

zu b*) (Nachtragsauftrag)

Der mit 14.3.1996 datierte Nachtragsauftrag erfolgte - mehrheitlich im Interesse des Auftragnehmers - unter Zugrundelegung der mit 23.1.1996 ausgewiesenen Schlußrechnung, die um S 1,158.195,67 höher als die im Auftragsschreiben vom 13.6.1995 fixierte Hauptauftragssumme war.

Festgestellt wird, daß eine Überschreitung der ursprünglichen Auftragssumme bereits vor Schlußrechnungslegung (im Zuge der Abschlagsrechnungsprüfungen) erkennbar gewesen wäre.

Der (zu spät, allerdings schillinggenau) erfolgte Nachtragsauftrag zeigt das engagierte Bemühen des Wohnbauträgers um Transparenz und Einhaltung von Formalvorschriften.

zu c) (Schlußrechnung)

Die **Überprüfung** der von der örtlichen Bauaufsicht mit einem Betrag von S 10,088.960,45 anerkannten **Schlußrechnung** erfolgte betreffend Massen, Leistungen und Einheitspreisen **grundsätzlich** angemessen **genau**.

Ein **gravierender Fehler** hinsichtlich Gesamtkosten ergab sich durch die **Nichtberücksichtigung des** unter Punkt b angeführten, im (Haupt-)Angebot gewährten **3 % Nachlasses**.

Daraus folgt - aufgrund einer anzuerkennenden Summe von (nur) S 9,786.291,64 - eine **Überbezahlung** der Baufirma um **S 302.669,-- exkl. USt**.

zu d) (Differenz Auftrag - Schlußrechnung)

Die nicht unerhebliche Differenz von plus S 1,158.195,67 ist insoferne unrichtig, als hiebei die um 3 % Nachlaß reduzierte Auftragssumme mit der um den Nachlaß nicht reduzierten Schlußrechnungssumme verglichen wurde.

Unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof unter Punkt c vorgenommenen Korrektur ergibt sich eine tatsächliche Differenz von plus S 855.526,86.

Die nachfolgende Kostengegenüberstellung der diversen Leistungsgruppen des Angebotes und der Schlußrechnung zeigt die Differenzen im einzelnen.

		Angebot	Kosten laut Endabrechnung
LG 01	Baustellengemeinkosten - Einrichtung	890.330, --	877.000, --
LG 02	Abbrucharbeiten	1,079.092,50	984.554,16
LG 03	Erdarbeiten und Sicherung bei Erdarbeiten	248.543,50	234.756,32
LG 05	Dränarbeiten	27.405, --	8.028,50
LG 06	Kanalisierungsarbeiten	82.470, --	104.951,50
LG 07	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1,329.332,50	1,326.433,83
LG 08	Gerüstarbeiten	209.514,50	195.991,89
LG 09	Mauer- und Versetzarbeiten	1,375.952,50	2,011.959,10
LG 10	Verputzarbeiten	580.785, --	876.400,06

LG 11	Estricharbeiten	901.830, --	731.387,56
LG 12	Abdichtung gegen Feuchtigkeit	83.725, --	34.936,18
LG 13	Außenanlagen	748.247,50	180.292,62
LG 14	Besondere Instandsetzungsarbeiten	36.450, --	70.163, --
LG 19	Baureinigung	64.350, --	48.260,50
LG 20	Regieleistungen	242.025, --	234.045, --
LG 26	Außenanlagen	---	411.743,90
LG 39	Trockenbauarbeiten	1,306.921, --	1,758.056,33
		9,206.974, --	10,088.960,45
	3 % Nachlaß	- 276.209,22	- 302.668,81
		8,930.764,78	9,786.291,64

Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, daß die LG 26 (Außenanlagen), die in der Schlußrechnung mit S 411.743,90 (exkl. 3 % Nachlaß) aufscheint, im Angebot nicht enthalten war.

Die o. a. Arbeiten wurden auf Ersuchen des Auftraggebers vom Auftragnehmer als Zusatzleistung offeriert.

Dieses **Zusatzangebot** war unter Bezugnahme auf das Hauptangebot im wesentlichen **preisangemessen**.

Ohne Berücksichtigung der LG 26 ergibt sich - unter Einrechnung des 3%igen Nachlasses - eine Differenz von rund plus S 456.000,-- zwischen Angebot und Endabrechnung.

Diese Differenz ist auf **teilweise unvollständige Leistungserfassungen** und **ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen** zurückzuführen.

Zudem ist anzumerken, daß in der Auftragssumme die Herstellungskosten für den letztendlich nicht ausgeführten Schutzraum enthalten sind; d. h. bei Schutzraumausführung wäre die o. a. Differenz noch größer gewesen.

Die **Rechnungskorrektur** bei den Baumeisterarbeiten beträgt - aufgrund der Nichtberücksichtigung des vom Auftragnehmer im Angebot gewährten 3 % Nachlasses - **minus S 302.669,-- exkl. USt.**

9.3 Professionistenarbeiten

* **Zimmermann** (Firma Schoisswohl, Hinterstoder)

- a) Angebot: S 830.250,50
- b) Auftrag: S 763.830,46
- c) Schlußrechnung: S 840.702,87
- d) Differenz c - b: plus S 76.872,41
- e) Skonto: S 19.606,67
- f) Anmerkung:

Obwohl die Ausschreibung der o. a. Arbeiten im offenen Verfahren erfolgte, wurden nur von 3 Bietern Angebote gelegt; diese Offerte waren allesamt frei von Rechenfehlern.

Nach Angebotsprüfung ergab sich nachstehende Bieterreihung:

1. Firma Hüttenbrenner-Lackner, Mautern	S 784.167,40
2. Firma Deseyve, Waidhofen	S 808.495,--
3. Firma Schoisswohl, Hinterstoder	S 830.250,50

Die Differenz zum Angebotsbilligstbieter (=100 %) war mit 3,1 % bzw. 5,8 % relativ gering.

Alle 3 Bieter wurden vom Wohnbauträger - zwecks Billigstbieterermittlung - schriftlich zu (zulässigen) **Preisverhandlungen** eingeladen. Als Termin hiefür war im Einladungsschreiben der 31.5.1995 mit den Zeiten 10.15, 10.30, 10.45 Uhr vorgegeben (10.15 Uhr - drittgerihter Bieter; 10.45 Uhr - Angebotsbilligstbieter).

Diese gut dokumentierte Vorgangsweise zeigt das Wissen des Wohnbauträgers um die einschlägigen Vorgaben, wonach u. a. die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Die Verhandlungsergebnisse wurden jeweils in „Vergabeverhandlungsprotokollen“ festgehalten, die u. a. auch von den Bietern unterfertigt wurden.

Laut Protokoll wurde **vom drittgerihten Bieter** (Firma Schoisswohl) ein **Nachlaß von 8 %** gewährt; die ursprüngliche **Angebotssumme** verringerte sich damit um S 66.420,04 auf S 763.830,46. Anzumerken ist, daß das

Protokoll insgesamt (nur) **2 Unterschriften** (Bieter, 1 GIWOG-Vertreter) aufweist.

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, daß der **zweitgereichte Bieter nicht an** der für ihn mit 10.30 Uhr festgesetzten **Verhandlung teilgenommen** hatte.

Allerdings liegt ein mit 31.5.1995, 8.42 Uhr datiertes (Eingangsnummer 1036) - also zeitgerecht (vor Verhandlungsbeginn - 10.30 Uhr) eingelangtes - Fax vor, das den GIWOG-Eingangsstempel vom 31.5.1995 trägt.

In dieser **Faxnachricht** wurde ein **Nachlaß** von **1 %** eingeräumt; die ursprüngliche **Angebotssumme** verringerte sich damit von S 808.495,- auf **S 800.410,05**.

Aus dem, den **Angebotsbilligstbieter** betreffenden Verhandlungsprotokoll (Verhandlungsbeginn laut Einladung 10.45 Uhr) ist eine **Nachlaßgewährung** von **2 %** ersichtlich.

Das **Protokoll** weist insgesamt **4 Unterschriften** (Bieter, 3 GIWOG-Vertreter) auf.

Durch die o. a. **Nachlaßgewährung** ergab sich ein **Angebotspreis** von **S 768.484,05**.

Wie aus dem vom Landesrechnungshof dargelegten und vom Wohnbauträger „papiermäßig“ belegten Sachverhalt hervorgeht, ergaben sich durch die Preisverhandlungen Änderungen in der Bieterreihung (1. = 3.; 2. = 2.; 3. = 1.)

Aufgrund der o. a. Verhandlungsergebnisse wurde, der „Papierform“ folgend, die nach Angebotsprüfung (nur) an dritter Stelle gereichte **Firma Schoisswohl mit der Ausführung der Zimmermannsarbeiten betraut**.

Obgleich derartige Bieterreihungsänderungen nach Preisverhandlungen durchaus üblich sein können, gibt es **nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes** - obwohl aus retrospektiver Warte tätig - zumindest einen ausreichend konkreten **Grund**, den vom Wohnbauträger (gut) nachvollziehbar aufbereiteten Ablauf der **Preisverhandlungen anders als dokumentiert zu sehen**.

Der Grund hierfür ist ein mit 31.5.1995 datiertes und an den Wohnbauträger gerichtetes Schreiben der Firma Schoisswohl (**GIWOG - Eingangsstempel 2.6.1995**; Nr. 1048) nachfolgenden Inhalts:

„Vorerst entschuldigen wir uns den heutigen Termin nicht einhalten zu können und schicken Ihnen wie mit Ihrem Büro telefonisch vereinbart den uns möglichen **Nachlaß** zu obgenannter Baustelle.

Wir gewähren auf die Baumeister- und Zimmermannsarbeiten, Angebot vom 18.4.1995

3 % **Nachlaß**

3 % Skonto innerhalb von 14 Tagen

Für eventuelle Rückfragen oder einen neuen Termin steht Ihnen Herr Baumeister Peter Schoisswohl gerne zur Verfügung.“

Die **Chronologie bzw. Zusammenfassung der Ereignisse** stellt sich somit wie folgt dar:

- * der vom Wohnbauträger - für die nach Angebotseröffnung an dritter Stelle gereichte Firma Schoisswohl - anberaumte Preisverhandlungstermin war der 31.5.1995; die hierfür präzise vorgegebene Zeit war 10.15 Uhr
- * damit war die o. a. Firma der erste von drei Preisnachlaß-Verhandlungspartnern
- * laut Vergabeverhandlungsprotokoll wurde von der Firma Schoisswohl an diesem Tag und zu dieser Stunde ein **Nachlaß** von **8 %** gewährt; dadurch war die o. a. Firma - wie sich im nachhinein herausstellen sollte - Billigstbieter.
- * zu diesem mit 31.5.1995 datierten Vergabeverhandlungsprotokoll, das im Gegensatz zu jenem des Angebotsbilligstbieters insgesamt nur 2 Unterschriften (Vergabeverhandlung mit dem ursprünglichen Billigstbieter eine halbe Stunde später - 4 Unterschriften) aufweist, steht das zitierte, mit Datum 31.5. versehene und am 2.6.1995 beim Wohnbauträger eingegangene **Schreiben** der Firma Schoisswohl, aus dem einerseits hervorgeht, daß der Verhandlungstermin nicht eingehalten werden kann und andererseits ein **Nachlaß** von **3 %** eingeräumt wird.
- * das Datum des Schreibens ist gleich dem des Preisverhandlungstages, der Eingang des Schreibens erfolgte zu einem Zeitpunkt als die Preisverhandlungen bereits einen Tag vorbei waren

- * mit dem im o. a. Schreiben zugestandenen Nachlaß von 3 %, der einen Angebotsbetrag von S 805.342,99 ergeben hätte, wäre die Firma Schoisswohl - gleich wie nach Angebotseröffnung - abgesichert an dritter Stelle verblieben
- * erst durch die Nachlaßgewährung von 8 % wurde letztendlich - durch Unterbieten des im Zuge der nachträglichen Preisverhandlungen um 2 % reduzierten Angebotsbilligstbieterbetrages - die Billigstbieter- und damit Auftragnehmerposition errungen.
- * hierzu war eine Nachlaßgewährung von zumindest mehr als 7,44 % erforderlich; dieses Erfordernis wurde mit 8 % Nachlaß erfüllt.

Aufgrund des gegebenen, vom Landesrechnungshof dargelegten **Sachverhaltes** erscheinen **Kommentare** zur gegenständlichen „Billigstbieterermittlung“ **entbehrlich**.

Die in Relation zur Auftragssumme große Differenz (rund 10 %) zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist hauptsächlich auf **ungenaue Massenermittlungen** bzw. **unvollständige Leistungserfassungen** zurückzuführen.

Kritikwürdig ist zudem der unüblich **hohe Regieleistungsanteil** (Schlußrechnung S 840.702,87; davon Regiearbeiten rund S 156.000).

* **Dachdecker, Spengler** (Firma WAHAG, Niklasdorf)

- a) Angebot: S 733.113,--
- b) Auftrag: S 674.463,96
- c) Schlußrechnung: S 542.667,69
- d) Differenz c - b: minus S 131.796,27
- e) Skonto: S 9.976,17

f) Anmerkung:

An der Angebotslegung beteiligten sich insgesamt 7 Firmen; nur 1 Angebot wies (geringfügige) Rechenfehler auf.

Aufzeigenswert sind die großen Preisunterschiede der Angebote (Differenz Angebotsbilligstbieter - letztgereihter Bieter: 41,7 %).

Die nach Angebotsprüfung an erster und zweiter Stelle gereihten Bieter wurden zu nachträglichen Preisverhandlungen eingeladen. Aus den Prüfunterlagen ist nicht ersichtlich, warum der drittgereimte Bieter nicht in die Preisverhandlungen einbezogen wurde.

Die Ausgangsbasis für die Verhandlung war nachstehende:

1. Firma Längauer, Judenburg S 712.332,--
2. Firma WAHAG, Niklasdorf S 733.113,--
3. [Firma Sajowitz, Leoben S 758.439,53]

Laut Vergabeverhandlungsprotokoll wurde von der Firma WAHAG ein Nachlaß von 8 %, von der Firma Längauer ein solcher von 1 % gewährt.

Damit ergab sich folgender Stand:

1. Firma WAHAG S 674.463,96
2. Firma Längauer S 705.208,68

Aufgrund dieses Verhandlungsergebnisses wurde korrekterweise der ursprünglich an zweiter Stelle gereiht gewesene Bieter als nunmehriger Billigstbieter beauftragt.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme (in der zudem Regie- und Zusatzleistungen enthalten sind) beträgt minus S 131.796,27.

Der **Schlußrechnungsbetrag** ist damit **um rund 20 % geringer als** die **Auftragssumme** (100 %).

Wenngleich Kostenunterschreitungen für Zahler naturgemäß angenehmer als Überschreitungen sind, spricht auch eine Unterschreitung in dieser

Größenordnung weder für eine genaue Ausschreibungsmassenermittlung, noch für eine vollständige Leistungserfassung.

* **Schlosser** (Firma Pressler, Knittelfeld)

- a) Angebot: S 1,763.915,--
- b) Auftrag: S 1,684.807,55
- c) Schlußrechnung: S 1,357.686,02
- d) Differenz c - b: minus S 327.121,53
- e) Skonto: S 49.195,--
- f) Anmerkung:

Von 7 Firmen wurden Angebote gelegt, wovon zwei nur Teilangebote waren. Die Differenz zwischen dem Angebotsbilligstbieter und dem zweitgereihten Bieter betrug rund 7,6 %, jene zum letztgereihten Bieter rund 26,4 %.

Trotz des deutlichen Vorsprungs zum zweitgereihten Bieter wurde der Angebotsbilligstbieter (alleine) zu Preisverhandlungen eingeladen. Hierbei wurde vom Wohnbauträger ein nachträglicher Nachlaß von 3 % (= Differenz a - b) ausgehandelt.

In diesem Zusammenhang ist aufzuzeigen, daß vom Bieter bereits im Angebot ein Nachlaß von 7 % gewährt wurde.

Gleich wie bei den Baumeisterarbeiten wurde dieser Nachlaß im Auftragsschreiben nicht angeführt, sondern nur die um 7 % verminderte Angebotssumme sowie der nachträgliche Nachlaß von 3 %.

Dies birgt die Gefahr in sich, daß - wie bei den Baumeisterarbeiten geschehen - Nachlässe durch Übersehen „verlorengehen“ und derart Fehlerrechnungen passieren.

Daher wird angeregt, daß auch im Angebot ausgewiesene Nachlässe in Auftragsschreiben angeführt werden.

Der **Schlußrechnungsbetrag** war - **trotz Zusatzleistungen** - um rund **19,5 % geringer als die Auftragssumme**. Eine „Einsparung“ in dieser Größenordnung

ist ein Indiz für **ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen** bzw. **ungenaue Leistungserfassung**.

* **Fenster und Türen** (Firma Pressler, Knittelfeld)

- a) Angebot: S 695.980,--
- b) Auftrag: S 647.261,40
- c) Schlußrechnung: S 668.221,15
- d) Differenz c - b: plus S 20.959,75
- e) Skonto: S 6.042,50
- f) Anmerkung:

An der Angebotslegung beteiligten sich insgesamt 13 Firmen. (Nur) 2 Firmen, der Angebotsbilligstbieter und der zweitgereichte Bieter, wurden zu Preisverhandlungen eingeladen. Die Differenz der Angebotsbeträge der o. a. Firmen betrug rund 5 %.

Anlässlich der Preisverhandlungen wurden vom Angebotsbilligstbieter (Firma Pressler) 7 % und vom zweitgereichten Bieter 5 % Nachlaß eingeräumt.

Aufzeigenswert ist, daß von der Firma Pressler bereits im Angebot ein Nachlaß von 8 % gewährt worden war.

Dieser Nachlaß wurde - ebenso wie bei den Baumeister- und Schlosserarbeiten - im Auftragschreiben nicht angeführt, jedoch gleich wie bei den Schlosserarbeiten (und anders als bei den Baumeisterarbeiten) bei der Schlußrechnungsprüfung berücksichtigt.

* **Tischler** (Firma Reinberg & Reinberg, Linz)

- a) Angebot: S 604.924,--
- b) Auftrag: S 586.776,28
- c) Schlußrechnung: S 446.304,76
- d) Differenz c - b: minus S 140.471,52
- e) Skonto: S 12.952,50

f) Anmerkung:

Für die o. a. Arbeiten wurden von 8 Bietern Offerte gelegt. Die Differenz zwischen dem Angebotsbilligstbieter und dem zweit- sowie letztgereihten Bieter betrug 27,8 % bzw. 37,2 %.

Trotz der großen Differenz zum zweitgereihten Bieter wurde der Angebotsbilligstbieter und spätere Auftragnehmer zu nachträglichen Preisverhandlungen eingeladen.

Hiebei wurde vom Bieter ein Nachlaß von 3 % zugestanden. Daß unter den gegebenen Umständen (Differenz zum zweitgereihten Bieter 27,8 %) auch noch ein Nachlaß erzielt werden konnte, kann (nahezu) nur der ausgefeilten Verhandlungstaktik des Wohnbauträgers zugeordnet werden.

Daß die Auftragssumme gegenüber der Schlußrechnungssumme um rund 24 % „unterschritten“ wurde, ist im konkreten Fall insoferne erfreulich, als primär Einsparungen (einfachere Ausführung) der Grund für die o. a. große Differenz war.

* **Bodenleger** (Firma Schlick, Villach)

a) Angebot: S 699.175,--

b) Auftrag: S 685.191,50

c) Schlußrechnung: S 614.338,82

d) Differenz c - b: minus S 70.852,68 (10,3 %)

e) Skonto: S 17.530,--

f) Anmerkung:

* Bieter: 9

* Differenz: 1. - 2.: 5,5 % nach Angebotsprüfung -

* Differenz: 1. - 9.: 41,7 % vor Preisverhandlungen

Der Angebotsbilligstbieter (Firma Schlick) wurde (als einziger Bieter) vom Wohnbauträger zu Preisverhandlungen eingeladen; das Ergebnis der Verhandlungen waren 2 % nachträglicher Nachlaß (= Differenz a - b).

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wäre es aufgrund des relativ knappen Angebotsergebnisses durchaus angebracht gewesen, auch den zweit- und drittgerihten Bieter zu Preisverhandlungen einzuladen.

* **Maler** (Firma Hirsch, Linz)

a) Angebot: S 807.975,--

b) Auftrag: S 743.337,--

c) Schlußrechnung: S 655.392,72

d) Differenz c - b: minus S 87.944,28 (11,8 %)

e) Skonto: S 10.985,--

f) Anmerkung:

* Bieter: 6

* Differenz: 1. - 2.: 2 % nach Angebotsprüfung -

* Differenz: 1. - 6.: 28,8 % vor Preisverhandlungen

Vom Wohnbauträger wurden (nur) 2 Firmen zu nachträglichen Preisverhandlungen eingeladen, nämlich der Angebotsbilligstbieter und der zweitgerihte Bieter (und spätere Auftragnehmer); von den o. a. Firmen wurden Nachlässe von 5 % bzw. 8 % gewährt.

Durch die 8%ige Nachlaßgewährung wurde die ursprünglich an zweiter Stelle gereihte Firma Hirsch Billigstbieter und Auftragnehmer; der um 5 % verminderte Angebotspreis des Angebotsbilligstbieters (Firma Eberdorfer) wurde von der Firma Hirsch um rund S 9.000,-- unterboten.

Hiezu wird noch vermerkt, daß die Preisverhandlungen - laut Prüfunterlagen - am 31.5.1995 um 11.30 (Firma Hirsch) bzw. um 11.45 Uhr stattfanden. Das Vergabeverhandlungsprotokoll der Firma Hirsch weist (wie jenes der Firma Schoisswohl, Zimmermannarbeiten) nur zwei, das der Firma Eberdorfer vier Unterschriften auf.

* **Steinmetz** (Firma Valland, Eisenerz)

- a) Angebot: S 505.300,--
- b) Auftrag: S 469.929,--
- c) Schlußrechnung: S 391.863,68
- d) Differenz c - b: minus S 78.065,32 (16,6 %)
- e) Skonto: S 11.405,--
- f) Anmerkung:

* Bieter: 6

- * Differenz: 1. - 2.: 7,25 % nach Angebotsprüfung -
- * Differenz: 1. - 6.: 70,03 % vor Preisverhandlungen

Die beiden erstgereihten Bieter wurden zu Preisverhandlungen eingeladen. Der Angebotsbilligstbieter teilte hierauf schriftlich mit, daß - aufgrund der knappen Kalkulation kein Nachlaß gegeben werden könne. Der nach Angebotsprüfung zweitgereichte Bieter (Firma Valland) gewährte einen Nachlaß von 7 % (= Differenz a - b), wodurch der Angebotsbilligstpreis um rund S 1000,-- unterboten wurde.

Daß der nach Angebotsprüfung an dritter Stelle gereichte Bieter vom Wohnbauträger nicht zu den Preisverhandlungen eingeladen wurde - die Differenz zum Angebotsbilligstbieter betrug rund 32 % - erscheint nachvollziehbar.

Die Differenz von (minus) 16,6 % zwischen Auftrags- und Schlußrechnungsbetrag weist - speziell angesichts diverser Zusatzleistungen - auf eine „**großzügige**“, d. h. verbesserungswürdige **Ausschreibungsmassenermittlung bzw. Leistungserfassung** hin.

* **Fliesenleger** (Firma Stoiser, Graz)

- a) Angebot: S 999.050,-- bzw. 962.250,--
- b) Auftrag: S 914.137,50
- c) Schlußrechnung: S 992.128,13

d) Differenz c - b: S 77.990,63 (8,5 %)

e) Skonto: S 7.406,67

f) Anmerkung:

* Angebotseröffnung: 19.4.1995

* Bieter: 8

* Differenz: 1. - 2.: 1,57 % nach Angebotsprüfung -

* Differenz: 1. - 8.: 37,42 % vor Preisverhandlungen

Nach Angebotsprüfung war nachstehende Bieterreihung gegeben:

1. Firma Bergling	S	952.815, --
2. Firma Rotschädel	S	967.770, --
3. Firma Gutmann	S	998.330, --
4. Firma Stoiser	S	999.050, --
5. Firma Oberlassnig	S	1.060.815, --
6. Firma Wieser	S	1.072.431,25
7. Firma Hanschmann	S	1.158.023, --
8. Firma Stadlbauer	S	1.309.395, --

Von der Firma Stoiser wurde ein mit S 1.015.050,-- errechnetes Offert gelegt. Nach (sorgsamer) Angebotsprüfung durch den Wohnbauträger erfolgte eine vorzunehmende Korrektur auf S 999.050,--. Mit diesem Angebotsbetrag war die Firma Stoiser an 4. Stelle gereiht. Diese **Plazierung** war - da Preisverhandlungen laut den einschlägigen Vorgaben nur mit dem erst-, zweit- und drittgereichten Bieter zulässig sind - **für eine Teilnahme an Preisverhandlungen nicht ausreichend.**

Diese für die (an der Auftragserteilung offensichtlich stark interessierte) Firma Stoiser ungünstige Konstellation wurde durch ein an den Wohnbauträger gerichtetes und mit 26.4.1995 datiertes Schreiben nachfolgenden Inhalts „entschärft“:

„Nach Rückfrage der Angebotspreise zu oben genanntem Angebot haben wir bei unserer Nachkalkulation festgestellt, daß wir der Pos. 03.01.FZ eine falsche Kalkulation zugrunde gelegt haben.

Wir könnten Ihnen bei dieser Position einen Preisnachlaß von

S 52.800,--

gewähren. Somit hätten wir einen Endpreis von S 962.250,--.

Wir bitten Sie höflichst unser Schreiben wohlwollend zu behandeln und ersuchen um Einladung zur Preisverhandlung.“

Seitens des Wohnbauträgers wurde diesem Schreiben insoferne Rechnung getragen, als auch die Firma Stoiser, obwohl nach Angebotsprüfung an 4. Stelle gereiht gewesen, als 4. Firma zu Angebotsverhandlungen eingeladen wurde (durch den o. a. Preisnachlaß war die Firma Stoiser „Angebotsbilligstbieter“).

Der Angebotsbilligstbieter (Firma Bergling) teilte schriftlich mit, daß kein Nachlaß gewährt wird.

Den restlichen 3 Bietern bzw. deren Vertretern war es aus Termingründen nicht möglich, an den mit 31.5.1995 festgelegten Preisverhandlungen teilzunehmen.

Diese 3 Bieter taten ihre Preisnachlässe jeweils schriftlich kund, wobei sämtliche Schreiben den Eingangsstempel „31.5.1995“ aufweisen.

Von der Firma Stoiser wurde ein Nachlaß von 5 % (bezogen auf S 962.250,--) gewährt; dadurch ergab sich ein Angebotsbetrag von S 914.137,50.

Die von den beiden anderen Firmen zugestandenen Nachlässe reichten nicht aus, um den o. a. Betrag zu unterbieten.

Daher wurde die Firma Stoiser mit der Ausführung der Fliesenlegerarbeiten betraut.

Zum dargelegten Sachverhalt wird vom Landesrechnungshof festgestellt:

- * genaue Angebotsprüfungen - falls erforderlich auch mit Rückfragen an die Bieter - sind grundsätzlich anerkennenswert
- * die von der Firma Stoiser im zitierten Schreiben u. a. gebrauchte Diktion „wir könnten Ihnen bei dieser Position einen Preisnachlaß von S 52.800,-- gewähren“ ist als **unzulässige Preisvorverhandlung** zu sehen und in Verbindung mit „falscher Kalkulation“ (und in Bittstellerfunktion) schwerlich nachvollziehbar
- * vielmehr ist es bei Fehlkalkulationen denkschlüssigerweise angebracht, die Korrektur von Einheitspreisen (branchenüblicherweise in „Lohn“ und

„Sonstiges“ differenziert) darzulegen und nicht Positionspreise pauschal und zudem unter dem Titel „Preisnachlaß“ zu verändern

- * das Eingehen des Wohnbauträgers auf die im o. a. Schreiben der Firma Stoiser vorgebrachte „Argumentation“ (falsche Kalkulation, Preisnachlaß) war nicht angebracht und widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz
- * gleichfalls nicht richtig war das Übernehmen der von der Firma Stoiser angestellten Berechnung „somit hätten wir einen Endpreis von S 962.250,--“ (= fehlerhafter Angebotsbetrag minus S 52.800,--)
- * vom o. a. Betrag wurde wohnbauträgerseits der 5%ige Nachlaß abgezogen; dies ergab die Auftragssumme von S 962.250,--
- * richtigerweise wäre der Abzug von S 52.800,-- von der korrigierten Angebotssumme (S 999.050,--) vorzunehmen gewesen
- * Preisverhandlungen mit 4 Firmen sind nicht zulässig; im gegenständlichen Fall erscheinen diese jedoch als (partiell verständlicher) Kompromißversuch des Wohnbauträgers

Betreffend Schlußrechnungsprüfung ist anerkennend festzustellen, daß die von der Firma Stoiser „stark verschlüsselt“ deklarierte Einheitspreiskorrektur vom Rechnungsprüfer mittels Rückrechnung monetär berücksichtigt wurde.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung

Die **Übereinstimmung der o. a. Kriterien** ist - unter Berücksichtigung der zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung erfolgten Änderungen der Bauvorschriften (Steiermärkische Bauordnung 1968 - Steiermärkisches Baugesetz 1995) insgesamt **gut**; verbesserungswürdig erscheint die Abstimmung Leistungsverzeichnisse - Ausführungsplanung.

10.2 Qualität der Ausführung

Die (bei einer Prüfung eines bereits fertiggestellten Objektes nachvollziehbarerweise nur beurteilbare) **Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile** ist insgesamt **gut**.

10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontierträge

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene **Bauzeit** von max. 10 Monaten wurde (inkl. Innenausstattung) **um 1 Monat unterschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte - **fristgerecht** - innerhalb der mit einem Jahr ab Wohnungsübergabe (Inbetriebnahme) vorgegebenen Zeitspanne.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** beliefen sich auf rund **S 400.000,--**.

Dieser - in Relation zu den Baukosten gesehen - angemessene Betrag zeigt, daß der **Verpflichtung**, dem Interesse der Wohnungswerber betreffend Skontierzielung bestmöglich nachzukommen, vom Wohnbauträger **gut entsprochen** wurde.

Die beiden o. a. positiven Ergebnisse sind (zumindest) mehrheitlich den Aktivitäten der vom Wohnbauträger ausgeübten örtlichen Bauaufsichtstätigkeit zuzuordnen.

10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Prüfung betreffend die Aktivitäten der örtlichen Bauaufsicht erfolgte nach nachstehenden Kriterien:

1. Einhaltung der Vorgaben der Steiermärkischen Bauordnung 1968 bzw. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 hinsichtlich Überprüfung der beigeestellten Planungsunterlagen, Verfolgung der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen
6. Notwendigkeit und Ausmaß der anerkannten Regiearbeiten
7. Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
8. Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

zu 1. (Vorschriften, Auflagen)

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden im wesentlichen **eingehalten**.

zu 2. (Ausführungsqualität)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist insgesamt **gut**.

zu 3. (Ausschreibung - Planung - Ausführung)

Die diesbezügliche **Übereinstimmung** ist ausreichend **gut** gegeben.

zu 4. (Fristen)

Die vorgegebene **Bauzeit** wurde **unterschritten**, die **Frist** für die **Vorlage** der **Endabrechnung eingehalten**.

zu 5., 6. (Massen-, Rechnungsprüfungen; Zusatzleistungen; Regiearbeiten)

Diese Prüfungen erfolgten mit **Sachkenntnis, Objektivität** und - trotz der vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten festgestellten Fehlerrechnungen - insgesamt mit angemessener **Genauigkeit**; hiebei ist hervorzuheben, daß die o. a. Prüfungen derart fristgerecht erfolgten, daß angemessene Skonti erzielt werden konnten.

zu 7. (Haftung)

Die Kosten für Schadensbehebungen an (während der Bauphase) bereits fertiggestellten Bauteilen wurden korrekterweise gemäß dem Verursacherprinzip den Verursachern - und nicht den Wohnungswerbern - angelastet.

zu 8. (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma (neben gesonderten Regielisten) geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch wurde - unter Anführung der Positionsnummern des Leistungsverzeichnisses - offensichtlich bemüht erstellt.

Die darin enthaltenen Aufzeichnungen ermöglichen zwar kein lückenloses, jedoch ein insgesamt gutes Nachvollziehen des Baugeschehens.

Zu beanstanden ist, daß die Einsätze der diversen Professionisten nur vereinzelt angeführt wurden. Derartige Aufzeichnungen sollten - abgesehen von der damit gegebenen besseren retrospektiven Verfolgung des seinerzeitigen Baugeschehens - zwecks Erleichterung bzw. Eingrenzung von Verursachererhebungen bei allfälligen Haftungsfragen (z. B. Beschädigungen an bereits fertiggestellten Bauteilen) - Standards bei der Führung von Bautagebüchern sein.

Daher wird der örtlichen Bauaufsicht nachdrücklich nahegelegt, sich künftighin derartige Eintragungen von den bautagebuchführenden Auftragnehmern (bei kleineren Bauvorhaben üblicherweise nur Baufirma) vor Baubeginn auszubedingen.

Desweiteren fehlen im Bautagebuch - abgesehen von 2 Eintragungen - Vermerke betreffend Kontrolle bzw. Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht sowie Temperaturangaben.

Betreffend Baustellenkontrollen wird auf Punkt 10 der Förderungszusicherungsbedingungen hingewiesen.

Darin ist u. a. gefordert, daß die Durchführung der Kontrolle bzw. die Anwesenheit durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch nachzuweisen ist.

Die Nichteintragung der Temperaturen ist im gegenständlichen Fall (Umbau; Hauptarbeiten im Gebäudeinneren) zufallsbedingt weniger relevant und kritikwürdig als bei einem Neubau. Sofern die Temperaturen bei Innenarbeiten nur aus Rationalisierungsgründen nicht angeführt wurden, ist die Nichteintragung derselben bei den Außenanlagearbeiten, die u. a. auch zur Zeit von Schneefall (ab 3.11.1995) durchgeführt worden waren, zumindest nachlässig.

Dies deswegen, weil „extreme“ Temperaturen (Hitze, Frost) spezielle, bauseits vorzunehmende Vorkehrungen verlangen.

Daher muß aus einem Bautagebuch u. a. grundsätzlich auch hervorgehen, ob witterungs- bzw. temperaturabhängige bauliche Maßnahmen getroffen wurden oder vorzunehmen gewesen wären.

Temperaturangaben sollten insoferne eine „leichte Eintragungsübung“ sein, als Baustellen mit Außenthermometern ausgestattet sind und Bautagebuchvordrucke (u. a.) für Temperaturangaben vorgesehene Spalten aufweisen.

Die o. a. Unterlassungen betreffend Eintragungen von Professionisteneinsätzen, Baustellenkontrollen und Temperaturen sind überaus konträr zur ansonsten gezeigten überdurchschnittlichen Dokumentationsfreudigkeit [die vom Wohnbauträger für die gegenständliche Prüfung beigestellten Unterlagen umfassen 31 (einunddreißig) stark bestückte DIN A4-Ordner].

Hervorzuheben, weil atypisch für einen Bau der konkreten Größenordnung, sind die umfangreiche, die diversen Bauphasen betreffende Bilddokumentation sowie die stattliche Sammlung protokollierter Baubesprechungen.

Obwohl die Besuche der örtlichen Bauaufsicht in den Bautagebüchern bestenfalls auszugsweise (zweimal) vermerkt wurden, ist derselben - aufgrund des o. a. Sachverhaltes und der zahlreich getätigten Anmerkungen in den Bautagebüchern - eine **sehr gute Kontrollfrequenz** zu attestieren.

Die in der (relativ) kurzen Bauzeit geschaffene Güte der Wohnanlage spricht zudem für das **Engagement** und die **Fachkompetenz der örtlichen Bauaufsicht**.

Unter Zugrundelegung der unter dem Prüfpunkt 3.10.4 angeführten Bewertungskriterien (Punkte 1 - 8) ist die Gesamtleistung der örtlichen Bauaufsicht positiv hervorzuheben.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Prüfungsgrundlage (Prüfpunkt 1)

Landesrechnungshof - Verfassungsgesetz

Geprüfter Wohnbauträger (Prüfpunkt 1)

„GIWOG, Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft“, 4020 Linz, Maderspergerstraße 11

Prüfungsauftrag (Prüfpunkt 1)

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Seniorenwohnhauses in 8790 Eisenerz, Vordernbergerstraße 81

Prüfungsmaßstäbe (Prüfpunkt 1)

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993; Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen WBFG 1993; Steiermärkische Bauordnung 1968 bzw. Steiermärkisches Baugesetz 1995; ÖNORMEN.

Prüfobjekt (Prüfpunkt 3.3)

Das gegenständliche Prüfobjekt - ein Senioren-Wohn-Pflegeheim - entstand durch den Um- bzw. Zubau eines in der Zeit zwischen 1937 und 1938 als (Männer-) Ledigenheim errichteten Gebäudes.

Die Ausgangsbasis für den Um- bzw. Zubau war ein mehrheitlich unterkellertes Ziegelmassivbau mit insgesamt 3 Wohngeschoßen (EG, 1. + 2. OG), Satteldach und einer bebauten Fläche von rund 400 m².

Zubauten an der Nord- und Südseite, die - u. a. neben dem Einbau eines Liftes und dem Dachgeschoßausbau - im Zuge des Umbaues erfolgten, führten zur Vergrößerung der o. a. Fläche auf 473 m².

Das im Zeitraum von 7 Monaten (bzw. 9 Monate inkl. Innenausbau) im Jahre 1995 errichtete Wohn-Pflege-Heim weist insgesamt 33 Zimmer und 52 Betten auf, die - einschließlich dem DG - auf 4 Geschoße verteilt sind.

Die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße „B 115“.

Aufgabenteilung Hochbau (Prüfpunkt 3.7)

Büroleistung (laut GOA): Baumeister Fuchslueger, GIWOG, Dipl.-Ing. Prein

Örtliche Bauaufsicht: 100 % GIWOG

Baukosten (Prüfpunkt 3.5)

a) Angemessene Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung:

S 24 579 873,94

b) vom Wohnbauträger eingereichte („tatsächliche“) Gesamtbaukosten:

S 24 858 950,06 (exkl. Skontiabzug; erzielte Skonti S 401 230,84)

c) Von der Aufsichtsbehörde anerkannte Gesamtbaukosten: S 24 258 000,--

Aus der Differenz a - b ist - trotz Entfall des Schutzraumes - eine Kostenüberschreitung ersichtlich. Die Differenz b - c ergab sich infolge von Korrekturen der Aufsichtsbehörde.

* zu Differenz a - b (Kostenüberschreitung)

Als Hauptgrund für die Kostenüberschreitung ist der Umstand zu sehen, daß es sich im konkreten Fall um keinen Neubau, sondern um einen Umbau handelte. Einsichtigerweise ist die (kostenrelevante) Erfassung von Massen und Leistungen bei einem Umbau - aufgrund einer Vielzahl von schwerlich präzise vorhersehbaren Unabwägbarkeiten - ungleich schwieriger als bei einem Neubau.

Ein Mitgrund für die Kostenüberschreitung war, daß diverse Massen und Leistungen - unabhängig von der o. a. Problematik - eher „großzügig ermittelt“ ausgeschrieben wurden (siehe Punkt 3.9). Ein zweiter Mitgrund war eine Fehlerrechnung des Wohnbauträgers bei den Baumeisterarbeiten

(S 302 669,--) und - als Folge dessen - eine um S 41 159,53 zu hoch verrechnete Honorargesamtsumme.

Dies ergab eine vom Landesrechnungshof vorgenommene Korrektur (der vom Wohnbauträger eingereichten Endabrechnung) von minus S 302 669,-- (Honorarkorrektur erfolgte bereits vorher durch die Aufsichtsbehörde).

Als weiterer Grund für die vorangeführte Kostenüberschreitung ist die Unkenntnis des Wohnbauträgers betreffend einschlägige Vorgaben hinsichtlich maximal zulässige Honorarverrechnungen bzw. Honorarvereinbarungen (siehe Punkt 3.7) zu sehen.

* zu Differenz c - b (Korrektur Rechtsabteilung 14)

Die von der Aufsichtsbehörde vorgenommenen Korrekturen bezogen sich auf die angemessenen Gesamtbaukosten und betrafen im wesentlichen das Planungshonorar und den Schutzraum.

Die Berichtigung bei den Honoraren erfolgte deswegen, weil von der o. a. Behörde (nur) die in der Zweiteinreichung deklarierte Honorargesamtsumme als Obergrenze für die Honorarendabrechnung anerkannt wird. Im gegenständlichen Fall war die Endabrechnung höher.

Da der ursprünglich eingereichte Schutzraum letztendlich nicht ausgeführt worden war, wurden die wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten von der Aufsichtsbehörde um 1 % reduziert.

Unabhängig von den o. a. behördenseits vorgenommenen, den Bereich „Förderung“ betreffenden Berichtigungen, sind - im Zuge der Parteienendabrechnung - die vom Wohnbauträger eingereichten Gesamtbaukosten (b) um S 343 828,53 (Korrektur - Baumeister, Honorare) zu reduzieren. Die Vornahme dieser die **Baumeisterarbeiten betreffenden Korrektur** wurde vom Wohnbauträger anerkennenswerterweise **bereits vorgenommen** (Beilagen 1 - 3).

Planung [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt 3.6]

Trotz relativ guter Bausubstanz des Altbestandes war die Ausgangsposition für die Umplanung insofern stark eingengt, als einerseits ein schlichter Baukörper vorhanden war und andererseits die baulichen Eingriffe in den Altbestand möglichst gering gehalten werden sollten.

Derartige - gegenüber einer „freien“ Planung (Neubau) - einschränkende Vorgaben betreffend Form, Funktion, Konstruktion und Kosten schließen nachvollziehbarerweise eine absolut gute Planung nahezu aus. Unter den gegebenen Umständen war somit bestenfalls eine relativ gute Planung erzielbar. Die vorliegende Planung ist insgesamt als relativ gut zu sehen. Kritikwürdig ist, daß planerseite im Dachgeschoß kein allgemein zugängliches WC vorgesehen wurde, obwohl sich in diesem Geschoß der größte Raum des Heimes (Gesellschaftsraum; 93,23 m²) befindet.

Honorare [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt 3.7]

- * Die vom Wohnbauträger erstellten Planungsverträge waren teilweise uneindeutig bzw. inkonsequent und partiell abweichend von den einschlägigen Vorgaben der Aufsichtsbehörde (Nebenkosten, Bauphysik).
- * Das vom Wohnbauträger mit dem Bauplanungsbüro Fuchslueger vertraglich festgelegte Ausbauverhältnis von 100/100 war unter den gegebenen Umständen zu hoch (= teuer) und damit wenig „konsumentenfreundlich“.
- * Auch der Wohnbauträger war Profiteur der vom Landesrechnungshof kritisierten Ausbauverhältnisfestlegung. Dies deswegen, weil dessen Eigenleistungen (teilweise Büroleistung, 100 % örtliche Bauaufsicht) auch nach dem o. a. Ausbauverhältnis abgerechnet wurden.
- * Die Beauftragung von Büroleistungen in Regie (Dipl.-Ing. Prein; „Beihilfe für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse“) ist im sozialen Wohnbau

unüblich; zudem ist eine angemessen genaue Rechnungsprüfung derart vergebener Büroleistungsarbeiten praktisch nicht möglich.

Die Honorarverrechnungen erfolgten - trotz einzelner vom Landesrechnungshof aufgezeigten Korrekturen - vertragskonform und sorgsam.

Die Gesamtrechnungskorrektur bei den Honoraren beträgt minus S 41 159,53 exkl. USt. Diese vom Landesrechnungshof ermittelte Berichtigung erfolgte auf Grundlage der vom Wohnbauträger eingegangenen vertragsrechtlichen Vereinbarungen und ergab sich im wesentlichen durch eine um rund S 302 000,-- vorzunehmende Reduzierung der Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten).

Vergabe von Leistungen (siehe Prüfpunkt 3.8)

Die diesbezüglichen Vorgaben wurden - trotz offensichtlich guten Bemühens - teilweise nicht eingehalten. Dies betraf nachstehende Punkte:

- * Fehlen der amtlichen Formblätter in den Ausschreibungsunterlagen
- * unpräzise Zeitangaben betreffend Festpreise
- * Höhe der ausbedungenen Sicherstellungen im Haustechnikbereich nicht verordnungskonform
- * zu kurze Angebotsfristen
- * unpräzise („laut ÖNORM“) Angaben von Zuschlagsfristen (ÖNORM: „... Frist ist kurz zu halten und sollte 3 Monate nicht überschreiten“)
- * teilweise ungenaue Leistungserfassungen und Ausschreibungsmassenermittlungen
- * in den Angebotseröffnungsprotokollen und Auftragschreiben wurden gewährte Nachlässe teilweise nicht angeführt
- * in einem Fall (Fliesenleger) wurde unzulässigerweise mit 4 Bietern preisverhandelt

- * die „Billigstbieterermittlungen“ bei den Zimmermann- und Fliesenlegerarbeiten waren nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes „konstruiert“ (siehe Punkt 3.9.3)

Trotz der o. a. Kritikpunkte ist ausdrücklich festzustellen, daß die Tätigkeit des Wohnbauträgers in anderen, die Vergabe von Leistung betreffenden Aktivitäten aner kennenswert gut war.

Aus gegebenem Anlaß erscheint der Hinweis erforderlich, künftighin Fremdplaner verstärkt auf die im sozialen Wohnbau speziell einzu haltenden Vorschriften aufmerksam zu machen.

Massen- und Schlußrechnungsprüfungen

[ohne Haustechnik (siehe Prüfpunkt 3.9)]

Sowohl die Baumeister- als auch die Professionistenarbeiten wurden zu Festpreisen ausgeschrieben und angeboten. Daher fielen beim gegenständlichen Projekt generell keine Kostenerhöhungen an. Die vom Wohnbauträger durchgeführten Massen- und Schlußrechnungsprüfungen sind trotz einer pekuniär nicht unerheblichen Fehlleistung bei der Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten (Rechnungskorrektur minus S 302 699,-- siehe Punkt 3.9.2) - angesichts des umfangreichen Betätigungsfeldes insgesamt positiv zu sehen.

Dies betrifft gleichermaßen die Genauigkeit der einzelnen Massen- und Rechnungsprüfungen als auch andere, gleichfalls monetär wesentliche Tätigkeiten wie: Beauftragung von Regiearbeiten, die Prüfung auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen sowie die Verfolgung des Verursacherprinzips bei - während der Bauphase aufgetretenen - Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen.

Baudurchführung (siehe Prüfpunkt 3.10)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist insgesamt **gut**. Die in der Förderungszusicherung vorgegebene **Bauzeit** von maximal 10 Monaten wurde (inkl. Innenausstattung) um 1 Monat **unterschritten**. Die **Vorlage der Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **fristgerecht**.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen rund S 400.000,--. Dieser - in Relation zu den Baukosten - angemessene Betrag zeigt, daß der Verpflichtung, dem Interesse der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen, vom Wohnbauträger **gut** entsprochen wurde.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, die mit Engagement, Fachkompetenz und Objektivität ausgeübt wurde, war bemerkenswert **gut**.

Verbesserungswürdig erscheint die Bautagebuchführung (keine Anmerkungen betreffend Fremdprofessionisten, Kontrollen der örtlichen Bauaufsicht; teilweise fehlende Temperaturangaben).

V. BEILAGEN

Beilagen 1 - 3

Reaktion des Wohnbauträgers auf die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten festgestellte Fehlverrechnung.