

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 L 9 - 1997/10

**betreffend die stichprobenweise Prüfung
einer von der
STADTGEMEINDE LEOBEN,
8700 Leoben, Erzherzog-Johann-Straße 2
errichteten Wohnanlage**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II.	BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	3
2.1	PRÜFUNGSUMFANG.....	3
2.2	PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	4
2.3	BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	5
2.4	ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN	6
2.5	FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG DES BAUVORHABENS	8
2.6	PLANUNG	14
2.6.1	Allgemeines	14
2.6.2	Entwurfsplanung.....	14
2.6.3	Einreichplanung.....	18
2.6.4	Polier- und Detailplanung	18
2.7	HONORARNOTEN	20
2.8	EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN	28
2.9	MASSEN- UND SCHLUBRECHNUNGSPRÜFUNG	34
2.9.1	Allgemeines.....	34
2.9.2	Baumeister.....	34
2.9.3	Professionisten	36
2.10	BAUDURCHFÜHRUNG	51
III.	ZUSAMMENFASSUNG	55

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82 in der Fassung, LGBl. Nr. 63/91 (LRH-VG91) unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Punkt 16 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung vom 7. Dezember 1992, GZ: 14-32-L-57, hat der Förderungswerber für dieses Bauvorhaben die Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Stadtgemeinde Leoben

8700 Leoben, Erzherzog-Johann-Straße 2

errichteten Wohnanlage

Leoben-Judendorf, Judendorfer Straße 6, 6 a, 6 b und 6 c

durchgeführt.

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

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

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

II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 PRÜFUNGSUMFANG

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die von der Stadtgemeinde Leoben an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie die auf Anforderung des Landesrechnungshofes von der Stadtgemeinde Leoben beigestellten, weiteren Unterlagen.

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

a) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, den Steiermärkischen Baugesetzen sowie den baubehördlichen Auflagen.
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen und Leistungsverzeichnissen.
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- * Überprüfung auf Ausführungsmängel.
- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungs-, Endabrechnungsvorlagefristen).

- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) Quantitätskontrolle

- * Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- * Überprüfung von Honorarnoten.
- * Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen.
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten.
- * Überprüfung von Preiserhöhungen.

2.2 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Hochbauplanung: Architekt Dipl.-Ing. Manfred Zernig, Graz
- * Statik: Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Hellmuth Reichard, St. Peter/Freienstein
- * Elektro, Sanitär- und Heizungsanlage: URDL-PLANUNG, Graz bzw. Techn. Büro PICHL & PARTNER, Graz
- * Bauaufsicht: Stadtgemeinde Leoben

2.3 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Die gegenständliche Wohnanlage ist das Siegerprojekt eines städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes. Prüfobjekt ist die zweite Bauetappe, die aus 4 aneinandergeschlossenen Einzelhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten besteht.

Der vorliegende Bauplan, ausgearbeitet von Arch. Dipl.-Ing. Manfred Zernig, sieht die Herstellung einer baulich geschlossenen Wohnhausanlage mit einer bebauten Fläche von rund 929 m² und einem umbauten Raum von rund 12.470 m³ vor.

Zwei der 4 Häuser sind 3-geschoßig, die übrigen 4 - 5-geschoßig (ohne Keller).

Konstruktion:

- * Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung
- * Außenwände: Ziegelmauerwerk
- * Innenwände: Ziegelmauerwerk
- * Geschoßdecken: Ortbetondecken
- * Dach: Kaltdach (3 % Dachneigung) bzw. Verbindungspulldach
- * Fenster: Kunststoff-Fenster

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Leoben
- * Abwasserbeseitigung: Städtischer Kanal
- * Müllbeseitigung: Stadtgemeinde Leoben
- * E-Versorgung: E-Werk Krempl
- * Heizung: Gaszentralheizungsanlage

2.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE-DATEN

* Widmungsbewilligung:

Bescheid des Stadtamtes Leoben vom 11. November 1992, G. Zl.: 20 Ka 2/13-1992

* Baubewilligung:

Bescheid des Stadtamtes Leoben vom 22. Juni 1992, G. Zl.: 20 Ka 2/12-1992

* Ortsplanerisches Gutachten der FA I b:

GZ: LBD-I b 53 Le 2/95 - 1989 vom 4. April 1989

* Baugeologisches Gutachten:

Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Hellmuth Reichard, Leoben vom 20. Dezember 1982

* Förderungsansuchen:

21. Juli 1992 (Ersteinreichung) und 19. Oktober 1992 (Zweiteinreichung)

* Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:

4. August 1992 und 16. November 1992

* Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:

9. November 1992

* Regierungssitzungsbeschluß:

7. Dezember 1992

* Förderungszusicherung:

15. Dezember 1992 (Entfertigung)

* Baubeginn:

24. 11. 1992 (laut Bautagebuch)

* Rohbaubeschau:

Bescheid des Stadtamtes Leoben vom 21. April 1994, G. Zl. 20 Ka 6/5-1993

* Bauende:

27. September 1994 (Wohnungsübergabe)

* Benützungsbewilligung:

Bescheid des Stadtamtes Leoben vom 14. November 1994, G. Zl: 20 Sta 11/8-1994

* Vorgegebene maximale Bauzeit laut Förderungszusicherung:

24 Monate

* Tatsächliche Bauzeit:

22 Monate

* Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:

20. Jänner 1997

2.5 FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG DES BAUVORHABENS

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 i.d.g.F.

Für das gegenständliche Objekt wurde eine erhöhte Förderung gemäß § 6 Abs. 1, Pkt. 3 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gewährt. Voraussetzung dafür ist, daß die Mieter durch die Grundkosten und die anfallenden Anschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden. Die Überprüfung hat ergeben, daß diese Kosten nicht in die Mietberechnung eingeflossen sind.

Desweiteren wurde ein Zuschlag zum Fixbetrag (Geschoßfaktor 1,06) für das gesamte Objekt zugestanden. Gemäß § 6 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz ist ein derartiger Zuschlag bei Gebäuden mit weniger als 4 Geschoßen zu gewähren. Von den vier aneinandergeschlossenen Einzelhäusern weisen jedoch zwei 4 bzw. 5 Geschoße auf. Eine kostenmäßige Trennung wäre aufgrund der Planung **ohne großen Aufwand** möglich gewesen. Seitens der Rechtsabteilung 14 wurde zugesagt, eine gesetzliche **Neuregelung des Geschoßzuschlages** zu beantragen.

Eine der Bedingungen der Förderungszusicherung (GZ: 14-32 L 57) ist, daß zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen von jedem Wohnungsbewerber bei Vertragsabschluß (Anwartschaftsvertrag, Mietvertrag) das Formular „Eidesstattliche Erklärung“, Lagerzahl 226 der Steiermärkischen Landesdruckerei, ausgefüllt und unterfertigt wird. Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber

zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren.

Gemäß diesem Formular „Eidesstattliche Erklärung“ sind u. a. folgende Voraussetzungen für den Erwerb bzw. die Miete einer geförderten Wohnung gefordert:

- **Österreichische Staatsbürgerschaft** oder Verlust der österreichischen Staatsbürgerschaft nach 1933 oder Anerkennung als Konventionsflüchtling
- Verpflichtung zur Benützung der Wohnung ausschließlich durch den Wohnungseigentümer (Käufer)
- Verpflichtung zur Aufgabe der Rechte an der bisher als Hauptwohnsitz dienenden Wohnung
- Vorliegen einer **begünstigten Person** hinsichtlich der Einkommensgrenzen

Bei Mietwohnungen ist die Angabe über das Vorliegen einer begünstigten Person vom Bauträger nach Prüfung zu bestätigen. Die Nachweise des Familieneinkommens sind mindestens drei Jahre (seit 1996 sieben Jahre) aufzubewahren.

Von der Stadtgemeinde Leoben wurde das Formblatt, Lagerzahl 226, nicht verwendet, sondern ein eigenes entworfen, aus dem nur hervorgeht, daß die Wohnung als ständiger Wohnsitz dauernd und regelmäßig benutzt wird. Es fehlt der Nachweis einer begünstigten Person. Seitens der Stadtgemeinde Leoben wurde argumentiert, daß diese Voraussetzungen irrelevant wären, da sämtliche Mieter Wohnbeihilfe beziehen und daher das Einkommen mit Sicherheit unter den zulässigen Grenzen liege. Eine Überprüfung hat ergeben, daß nach Bezug der 30 Wohneinheiten nur 15 Ansuchen um Wohnbeihilfe gestellt wurden. Fünf davon wurden negativ beurteilt.

Der Landesrechnungshof muß daher feststellen, daß aus den Unterlagen der Stadtgemeinde Leoben nicht nachvollziehbar ist, daß es sich bei allen Mietern um begünstigte Personen gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz handelt.

Es ist daher festzuhalten, daß die Stadtgemeinde Leoben der Förderungsbedingung, das Vorliegen einer begünstigten Person zu überprüfen, ungenügend bzw. überhaupt nicht nachgekommen ist.

Eine nachträgliche Überprüfung seitens der Rechtsabteilung 14 ist daher unbedingt erforderlich. Eine diesbezügliche Zusage seitens der Rechtsabteilung 14 liegt vor.

Gemäß Punkt 17 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung wurde festgelegt, daß die Kosten für die „ungewöhnlichen Umstände“ (im maximalen Ausmaß von 4,5 %) im Zuge der Endabrechnung nachzuweisen sind (Kosten der Liftanlagen).

Desweiteren wurde im Punkt 18 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ festgelegt, daß im Bereich der Haustechnik nachweislich bei der Baudurchführung besonders auf Einsparungsmöglichkeiten zu achten ist. Die **Gesamtbaukosten** wurden in der Förderungszusicherung mit S 37 830 000,-- festgelegt.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

Darlehen der Sparkasse Leoben	S 9 876 000,--
Landesdarlehen	S 27 954 000,--
	<hr/>
	S 37 830 000,--

Die in der Endabrechnung angegebenen **Gesamtbaukosten** ohne Anteil für PKW -Ein- und Abstellplätze betragen S 38 968 258,61 (ohne UST) und mit Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze S 39 489 263,75 (ohne UST).

Die Kostenaufgliederung der Gesamtbaukosten lautet wie folgt:

BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung: S 37 830 000,--

b) Gesamtbaukosten laut ungeprüfter Endabrechnung: S 39 489 263,75

Aufgliederung der Endabrechnung			
	A	B	C
Reine Baukosten	27 081 824,64	63 796,65	27 145 621,29
Kosten Ausstattung	7 960 332,85	44 965,64	8 005 298,49
Nebenkosten	1 350 775,95	---	1 350 775,95
Zwischensumme	36 392 933,44	108 762,29	36 501 695,73
Planung, Bauaufsicht und Sonderfachleute	2 919 300,44	---	2 919 300,44
Bauverwaltungskosten	---	---	---
Baukreditkosten	336 905,38	---	336 905,38
Diverses	153 166,--	---	153.166,--
Skonti	- 433 341,01	---	- 433 341,01
Gesamtbaukosten (inklusive Skonti)	39 368 964,25	108 762,29	39 477 726,54

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

Aus dieser Aufgliederung ist ersichtlich, daß die Stadtgemeinde **keine Bauverwaltungs- und nur geringfügige Baukreditkosten** in Rechnung gestellt hat. Desweiteren hat die Stadtgemeinde auf das **Honorar für die Bauaufsicht verzichtet**.

Trotz dieser Kosteneinsparungen und der Zuerkennung von 4,5 % für ungewöhnliche Umstände kam es gemäß Endabrechnung zu einer Überschreitung der wohnbauhilfenfähigen Gesamtbaukosten um rund S 1 560 000,--, d. s. 4,2 %.

Als Nachweis der Mehrkosten für ungewöhnliche Umstände wurde die Rechnung für die Personenaufzüge in Höhe von S 2 927 474,-- netto vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.6.2 Entwurfsplanung hingewiesen. Ergänzt wird hiezu noch, daß die Förderung der Kosten für die laut Bauordnung teilweise (2 Häuser) **nicht** erforderlichen Aufzugsanlagen im Rahmen „**ungewöhnlicher Umstände**“ als **außergewöhnlich und nicht üblich** angesehen wird.

Als weiteren Nachweis der Erfüllung der besonderen Förderungsauflagen - im Bereich der Haustechnik ist nachweislich bei der Baudurchführung besonders auf Einsparungsmöglichkeiten zu achten - wurden die Stellungnahmen der Energieüberwachung vom 23. September 1992, ein Aktenvermerk des Hochbauamtes vom 28. September 1992, eine Stellungnahme von TB Urdl vom 1. Oktober 1992 (Elektroanlage) und Heizungs- und Sanitäranlage sowie Schreiben von TB Urdl vom 13. April 1993 beigelegt.

Im folgenden werden die Haustechnikkosten laut Förderungszusicherung und ungeprüfter Endabrechnung gegenübergestellt:

Haustechnik	A	B
Elektroinstallation	1 782 179,--	1 822 196,10
Sanitär- und Heizungsinstallation	3 239 837,--	3 210 662,75
Personenaufzug	2 874 300,--	2 927 474, --
Gesamtsumme:	7 896 316,--	7 960 332,85

Legende: A = Kosten laut Förderungszusicherung
B = Kosten laut Endabrechnung (ohne Preisberichtigung)

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß die in den diversen Stellungnahmen angeführten „Sparmaßnahmen“ **nicht** zum Ziel führten, da die Kosten gemäß Förderungszusicherung **noch überschritten** wurden.

Zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens wird festgestellt, daß die Gemeinde der verpflichtenden Bestimmung des § 47 Abs. 3 Steiermärkisches

Wohnbauförderungsgesetz 1989, für jedes Bauvorhaben **ein gesondertes Bankkonto** zu führen, nachgekommen ist.

Zu diesem Zweck wurde mit 25. August 1992 ein Konto bei der Sparkasse der Stadt Leoben eröffnet und sind über dieses sämtliche Zahlungen das Bauvorhaben betreffend abgewickelt worden.

Ergänzend ist anzuführen, daß auch die **angefallene Vorsteuer** jeweils diesem Konto gutgebracht wurde. Mit 22. September 1995 wurde dieses Konto wieder geschlossen.

Die in der Endabrechnung ausgewiesenen **Baukreditkosten** in Höhe von S 336 905,38 wurden anhand der Kontoauszüge überprüft und deren Richtigkeit festgestellt.

Zum **Kapitalmarktdarlehen** wird bemerkt, daß dieses am 7. Mai 1993 zu einem Zinssatz von 7,5% aufgenommen wurde. Zum Zeitpunkt der Prüfung beträgt der Zinssatz 6,125% und es wird anerkannt, daß die Stadtgemeinde Leoben bemüht ist, die Kreditbelastungen zu minimieren. Eine vom Landesrechnungshof durchgeführte Querschnittsprüfung bei allen steirischen Wohnbauträgern hat jedoch ergeben, daß zur Zeit niedrigere Zinssätze (4,375 - 5,25 %) zu erreichen sind.

Der **Skontoertrag** betrug rund 1 % der Baukosten. Dazu ist festzustellen, daß es die Stadtgemeinde Leoben verabsäumt hat, Regelungen betreffend Skontoabzug in den Angebotsbedingungen bzw. in den Werklieferungsverträgen zu treffen. Es war somit dem Zufall überlassen, Skontoerträge zu erwirtschaften. Bei entsprechenden Vereinbarungen wäre laut Meinung des Landesrechnungshofes mit Sicherheit **ein höherer Skontoertrag - der im sozialen Wohnbau auch üblicherweise erreicht wird - zu erzielen gewesen**. Im Sinne einer wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltung möge die Stadtgemeinde Leoben trachten, künftig solche Regelungen zu treffen, um höhere Skontoerträge zu erzielen.

2.6 PLANUNG (OHNE HAUSTECHNIK)

2.6.1 Allgemeines

Bereits im Jahre 1988 war von der Stadtgemeinde Leoben ein „geladener städtebaulicher und baukünstlerischer **Wettbewerb** zur Erlangung von Entwürfen für eine Wohnbebauung“ betreffend das in der Katastralgemeinde Judendorf gelegene und eine Gesamtfläche von rund 7.900 m² aufweisende Grundstück Nr. 36 ausgeschrieben worden.

Als Sieger dieses Wettbewerbes ging Architekt Dipl.-Ing. Manfred Zernig hervor, von dem in weiterer Folge die erste - bereits fertiggestellte und 20 Wohneinheiten aufweisende - Bauetappe geplant wurde.

Die Planungsbeauftragung für den prüfungsgegenständlichen zweiten Bauabschnitt Judendorferstraße 6, 6 a, 6 b, 6 c mit insgesamt 30 Mietwohneinheiten erging ebenfalls an den o. a. Wettbewerbsgewinner.

Aus den überaus umfangreichen Prüfungsunterlagen, in denen auch die einzelnen Planungsschritte gut nachvollziehbar dokumentiert sind, ist u. a. zu ersehen, daß das seinerzeitige Wettbewerbsprojekt teilweise umgeplant wurde.

Überdies erfolgten zwei Einreichungen bei der Baubehörde; die gegenständliche Überprüfung der Planung bezieht sich nur auf das letzteingereichte Projekt.

2.6.2 Entwurfsplanung

Die vollunterkellerte Wohnanlage mit insgesamt 30 Mietwohneinheiten und einer bebauten Fläche von rund 930 m² liegt innerhalb eines L-förmigen, rund 4.400 m² großen Grundstückes; die Grundstückslänge beträgt 115 m, die geringste Breite 20 m und die maximale Breite 55 m.

Aufgrund der o. a. Grundstücksproportionen, des vorgegebenen Bebauungsgrades und der vom Bauherrn gewünschten Wohnungsanzahl wurde planerseite ein sehr langgestreckter Baukörper von rund 100 m Länge und rund 9 m Tiefe vorgesehen.

Der 3 bis 5 Wohngeschoße aufweisende, mit flachgeneigten Dächern versehene und in Längsrichtung NS orientierte Baukörper besteht aus 4 aneinandergeschlossenen Einzelhäusern.

Diese Einzelhäuser, die - mit Ausnahme des in Teilbereichen vorhandenen Dachgeschoßes (4. OG) - als 2-Spanner konzipiert wurden, weisen jeweils mittig angeordnete Stiegenhäuser mit Liften auf.

Die Gebäudehöhen betragen (laut Definition Stmk. Bauordnung) 13,20 m bzw. 16,40 m.

Unter Bezugnahme auf die vorangeführten Gegebenheiten bzw. die darauf basierende Planung, ist **sowohl das Baukonzept als auch die gelungene Baukörpergestaltung hervorzuheben.**

Hiebei erscheint speziell die - mittels gekonnter Fassadengestaltung, Höhenstaffelung, Materialdifferenzierung und Farbgebung sowie ohne Inanspruchnahme von technisch und monetär überhaltenen, formalen Hilfsmitteln - erzielte Gliederung bzw. optische Massenminderung des rund 100 m langen Baukörpers achtbar gut.

Bei allen 4 Wohnhäusern wurden Liftanlagen eingeplant. Hiezu wird vermerkt, daß - gemäß (der zur damaligen Zeit geltenden) Stmk. Bauordnung 1968, § 46 - **Aufzugsanlagen nur bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Geschoßen vorgeschrieben waren.**

Für den konkreten Fall bedeutet dies, daß - unter Bezugnahme auf die Stmk. Bauordnung - Aufzugsanlagen ausschließlich für den Dachgeschoßbereich (4. OG) der Wohnanlage erforderlich gewesen wären. Dieser (kleine) Bereich umfaßt (nur) 2 Wohnungen (je 80 m²), die zudem nicht mittels einer gemeinsamen, sondern durch 2 getrennte Lift- bzw. Treppenanlagen

erschlossen werden, d. h. das Hochführen **einer** Lift- bzw. Treppenanlage in das Dachgeschoß dient der Erschließung nur **einer** Wohnung.

Bei anderer Situierung des Dachgeschoßes (rechts und links **eines** Stiegenhauses statt zwischen 2 Stiegenhäusern) wäre für die gesamte Wohnanlage - **ausgehend von der Entbehrlichkeit der Liftanlagen in den Bereichen mit weniger als 5 Geschoßen - nur eine Aufzugsanlage erforderlich gewesen.**

Hiezu wird vermerkt, daß die **kostenrelevante** und laut Stmk. Bauordnung nicht erforderliche Initiative betreffend die Errichtung von Liftanlagen in den „niederer“ Gebäudebereichen (mit 3 bzw. 4 Wohngeschoßen) **vom Bauherrn und nicht vom Planer ausging.**

In Hinblick auf die vom Landesrechnungshof zu prüfenden Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit“, ist diese Initiative bestenfalls der Kategorie „Zweckmäßigkeit“ (Bequemlichkeit) zuordenbar. Zweifelsohne wurden jedoch durch die, die benachbarten Dachflächen höhenmäßig überragenden Liftanlagen - bzw. Stiegenhausbauteile und die damit erzielte Gebäudehöhendifferenzierung bzw. Baukörpergliederung zusätzliche, formal förderliche Aspekte geschaffen.

Das Prüfobjekt wurde - abgesehen von einigen Leichtpaneelaußenwänden an der Gebäudesüdseite - als Mauermassenbau in Schottenbauweise, unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche Deckenspannweiten konzipiert. Die Einplanung der Paneelwände war hiebei keine konstruktive Notwendigkeit, sondern vielmehr ein architektonisches Gestaltungselement.

Das konkrete **Konstruktionskonzept** ist insgesamt als **ökonomisch** zu sehen.

Wie bereits angeführt, ist die gesamte Wohnanlage unterkellert, wobei das Kellergeschoß aufgrund der Geländesituation an der Nordseite in Teilbereichen (nahezu) ebenerdig ist; in diesem 2 Häuser umfassenden

Bereich erfolgt die nordseitige Erschließung der Wohnungen über die jeweiligen Kellergeschoße.

In den insgesamt 4 Kellergeschoßen sind - mit Ausnahme der Grundschutzräumlichkeiten - die im sozialen Wohnbau erforderlichen und üblicherweise im Keller situierten Räume untergebracht. Die Schutzräume für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage sowie die zentrale Heizanlage befinden sich im 1. Bauabschnitt (Objekte Judendorferstraße 2 und 4).

Die 4 Häuser mit insgesamt 30 Mietwohneinheiten weisen **2 Regelgrundrißtypen** auf. Die Nutzflächen der durchweg 3-Zimmerwohnungen mit Arbeitsküchen und angegliederten Eßplätzen betragen zwischen 77 m² und 80 m²; **alle Nebenräume** (Arbeitsküchen, Bäder, WCs) sind (vorteilhafterweise) **natürlich belichtet** und ebenso belüftbar.

Die **Grundrißgestaltung** der beiden Regelgrundrißtypen ist **sehr funktionell**, gut durchdacht und erfolgte augenscheinlich **unter Bedachtnahme auf raum- und konstruktivökonomische Gesichtspunkte**.

Die Proportionen der Loggien, die Ausrichtung der Räume sowie die planerseite dargestellten Möblierungsvorschläge deuten auf ein offensichtliches Verständnis für eine **wohnpraxisnahe Planung** hin.

Hervorzuheben ist zudem die Einplanung diverser sinnvoller Vorkehrungen betreffend den Installationsbereich [Anschlußmöglichkeit für Bidet oder (2.) WC im Bad bzw. Handwaschbecken im WC].

Als nachteilige Begleiterscheinung der Schottenbauweise bzw. des langgestreckten, nur rund 9 m tiefen Baukörpers ergaben sich innerhalb der Wohnungen lange Gangflächen, von denen aus die diversen Räume 2-hüftig erschlossen werden; daraus folgte zwangsläufig auch ein **relativ hoher Verkehrsflächenanteil (rund 17 %)**.

2.6.3 Einreichplanung

Die **Einreichplanung** erfolgte - abgesehen von den Ansichtsplänen, die im Maßstab 1:100 erstellt wurden - im Polierplanmaßstab **1:50**.

Bei diesem (ausführungsreifen) Maßstab sind naturgemäß mehr als (nur) die bauordnungsrelevanten Kriterien ausgewiesen.

Die in den Einreichplänen deklarierte beabsichtigte Ausführung war nicht nur „baureif“, sondern auch **bauordnungskonform**.

Dieser Umstand war für die zuständige Baubehörde jedoch kein Hindernis dafür, im Baubewilligungsbescheid **75 Auflagen** anzuführen.

Die o. a. Auflagen stellen nahezu eine Kurzfassung der Stmk. Bauordnung 1968 dar, sind grundsätzlich generell und nehmen nur in einigen, wenigen Punkten speziellen Bezug auf das Einreichobjekt.

Der Nachteil einer derartigen Vorgangsweise besteht darin, daß die konkret auf das eingereichte Objekt bezugnehmenden Auflagen in der Fülle der (entbehrlicherweise angeführten) Auflagen „untergehen“.

Im übrigen wurden bei der Sachverhaltsdarstellung betreffend den **Benützungsbewilligungsbescheid behördenseits unrichtige Gebäudedaten angeführt** [Gebäudehöhe: 11,80 m bzw. 14,50 m statt (richtig) 13,20 m bzw. 16,40 m].

2.6.4 Polier- und Detailplanung

Die **Ausführungsplanung** wurde **umfassend und sachkundig** erstellt und entsprach bis auf wenige Abweichungen der Einreichplanung.

Die o. a. Abweichungen betrafen im wesentlichen (durch Austauschpläne belegte) Änderungen der Kanalanlage und zusätzliche Aufmauerungen von Vorsatzschalen bei den Notrauchfanganlagen.

Hervorzuheben ist, daß die prüfungsgegenständliche Wohnanlage planerseite offensichtlich nicht - wie bei Wettbewerbsprojekten im sozialen Wohnbau

vielfach üblich - als Experimentierfeld für individuell - „handgestrickte“ Detailkonstruktionen gesehen wurde. Vielmehr erfolgte die Planung auf Grundlage solider, bewährter Detailkonzeptionen und unter Verwendung einer nicht überhaltenen Materialpalette.

Zusammenfassend ist die Gesamtplanungsleistung als gediegen und gekonnt zu sehen.

Die Kriterien „Form, Funktion und Konstruktion“ wurden - unter offensichtlicher Bedachtnahme auf die auch zu berücksichtigende Kostenseite - in anerkennenswerter Weise vereint.

2.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß weder im - für die gegenständliche Prüfung relevanten - Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmende Abrechnungsmodalitäten (z. B. zulässige Honorarobergrenzen) vorhanden sind.

Die diesbezügliche Prüfung durch den Landesrechnungshof bezog sich daher auf die **Üblichkeit** und **Angemessenheit der Honorarvereinbarungen** (z. B. Gebührenordnungen), die **Vertragserstellungen** sowie auf die **Vertragskonformität** und **rechnerische Richtigkeit** der vom Auftragnehmer gelegten und vom Auftraggeber anerkannten Honorare.

A) Büroleistung - Architektur

(95 % Arch. Dipl.-Ing. Zernig, Graz; 5 % Stadt Leoben)

Vertragsrechtliche Grundlage für diese Arbeiten war - nach Legung eines Honorarangebotes und betragsmäßig basierend auf diesem - ein am 11. Juni 1991 zwischen dem oben genannten Architekten und der Stadt Leoben abgeschlossener und auf die Gebührenordnung für Architekten (GOA) bezugnehmender Werkvertrag.

Darin wurde unter anderem unter Punkt 5 ein Honorarhöchstbetrag (S 2 066 324,70 exkl. USt., inkl. 3 % Nebenkostenpauschale) festgelegt.

Der oben angeführte Betrag ergab sich aus den wohnbauhilfefähigen Herstellungskosten, die bei der Kostenschätzung mit S 36 024 000,-- exkl. USt. veranschlagt worden waren.

Überdies war für den Fall einer Kostenunterschreitung die Honorarermittlung nach den tatsächlichen Herstellungskosten sowie „nach dem geltenden Ausbauverhältnis“ vereinbart.

Hiezu wird vermerkt, daß das „geltende Ausbaurverhältnis“ im Werkvertrag **nicht** präzisiert wurde. Eine Festlegung der Ausbaurverhältnisermittlung ist jedoch deswegen erforderlich, weil in der GOA hierfür zwei Varianten aufscheinen:

- a) (genaue) rechnerische Ermittlung (Verhältnis der Kosten der Ausbaurarbeiten zu jener der Kostensumme der Rohbau- und Ausbaurarbeiten nach § 29)
- b) (gemeinsame) Festlegung unter Beachtung der im § 30 angeführten Zuordnungen

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Honorarerrechnung bzw. die Ermittlung des Ausbaurverhältnisses gemäß der (mehrheitlich üblichen) Variante b, unter Heranziehung des für den sozialen Wohnbau zutreffenden Verhältnisses von 60/100.

Unabhängig davon sollte die Variante der Ausbaurverhältnisermittlung künftighin im Vertrag deklariert werden. Ebenso wäre es angebracht, die Auflage der Gebührenordnung, nach der die Honorarermittlung zu erfolgen hat, vertraglich zu fixieren.

Diese Festlegung war im konkreten Fall nicht gegeben, jedoch wurde architekteseits bei der Honorarermittlung - für den Auftraggeber vorteilhaft - nach der zum Zeitpunkt der Vertragserstellung geltenden „billigen“ GOA-Auflage vorgegangen.

[3½ Monate nach Vertragserstellung trat die neue „teurere“ GOA (Auflage 1991) mit 1. Oktober 1991 in Kraft: die Architektenleistungen erfolgten mehrheitlich nach dem 1. Oktober 1991.]

Auf Anfrage des Architekten an das Stadtamt Leoben betreffend Höhe der Herstellungskosten zwecks Schlußhonorarlegung wurde von diesem Amt mit Faxnachricht vom **3. Juli 1995** ein (aufgeschlüsselter) Betrag von

S 35 312 816,19 bekanntgegeben. („Mitteilung: Beiliegend übermitteln wir Ihnen eine Aufstellung über die Herstellungskosten für o. a. Bauvorhaben, für die Erstellung Ihrer Schlußhonorarnote“).

Darauf basierend wurde vom Architekten eine mit **4. Juli 1995** datierte, rechnerisch und sachlich richtige Honorarermittlung vorgenommen; hiebei ergab sich - inkl. 3 % Nebenkosten und exklusive USt. - ein Betrag von S 2 031 750,91.

Dieser Betrag wurde vom Stadtamt Leoben - um minus S 144 972,66 - auf S 1 886 778,25 berichtigt.

Der Grund hierfür war eine Minus-Korrektur der (vom Stadtamt Leoben am Vortag der Rechnungslegung des Architekten, diesem bekanntgegeben) Honorar-Bemessungsgrundlage von S 35 312 816,19 auf S 32 549 000,--.

Der letztangeführte Betrag wurde dem Architekten mittels Faxnachricht vom **4. Juli 1995** (=Datum der Honorarrechnungslegung) übermittelt und als „*Wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung (ohne Honorare, Finanzierungskosten etc.) laut technischem Gutachten der Rechtsabteilung 14 vom 16. November 1992*“ deklariert.

Gegen diese Kürzung der Honorarbemessungsgrundlage wurde vom Architekten mit Schreiben vom 13. Juli 1995 - mit dem Hinweis, daß in der bekanntgegebenen Summe die im niedrigen Gebäudeteil vorhandenen (ursprünglich nicht vorgesehenen) Lifte nicht enthalten wären - remonstriert.

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, daß die vom Stadtamt Leoben vorgenommene **Korrektur zu Recht** erfolgte. Dies deswegen, weil einerseits die beiden Lifte im oben angeführten Gutachten vom 16. November 1992 tatsächlich inkludiert waren und andererseits gemäß Punkt 5 des Werkvertrages die wohnbauhilfefähigen Herstellungskosten als Honorarbemessungsgrundlage vereinbart waren.

Warum dem Architekten ursprünglich eine höhere Bemessungsgrundlage (die einen Tag später erheblich korrigiert wurde) bekanntgegeben worden war, ist aus den Prüfunterlagen nicht ersichtlich.

Hiezu ist noch anzuführen, daß vom Auftraggeber im Statiker-Werkvertrag (siehe Punkt C) - im Gegensatz zum Architekten-Werkvertrag - nicht die (um rund S 3.5 Mio. niedrigeren „wohnbauhilfefähigen“, sondern (wenig konsequent) die (annähernd) tatsächlichen Nettoherstellungskosten als Honorarbemessungsgrundlage festgelegt worden waren.

In der mit 8. Jänner 1997 datierten, der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung wurden die Architekten-Planungskosten mit S 1 932 722,57 exkl. USt. ausgewiesen; das korrigierte Architektenhonorar belief sich auf S 1 886 778,25 exkl. USt.

Die Differenz dieser beiden Beträge (S 45 944,32) ergab sich aus der Summierung von insgesamt 9 in der „Bauverrechnung“ ausgewiesenen Nebenkostenposten, die allesamt Lichtpausen bzw. Kopien betrafen und durch Rechnungen belegt sind.

Obwohl die Nebenkosten grundsätzlich mit 3 % des für die Büroleistung ermittelten Honorars pauschaliert waren, war die zusätzliche Verrechnung bzw. Bezahlung des o. a. Betrages an den Architekten laut Punkt 5 c des Werkvertrages vertragskonform.

In diesem Punkt war nämlich vereinbart,

„daß die Kosten für alle jeweils über ein Stück hinausgehenden Lichtpausen, soweit erforderlich, bei einer Grazer Lichtpausanstalt hergestellt werden und diese der Stadtgemeinde Leoben vom Architekten zum Selbstkostenpreis weiterverrechnet werden. Sollte es aus terminlichen Gründen möglich sein, werden jedoch alle erforderlichen Lichtpausen, Fotokopien etc. durch das Stadtamt Leoben angefertigt.“

Hiezu ist festzustellen, daß - bei Nichtvorliegen einer Terminnot seitens des Stadtamtes - eine Einsparung von rund S 46 000,-- exkl. USt. erzielbar gewesen wäre.

Das **Architektenhonorar** war **angemessen**. Die **Ermittlung** und **Verrechnung** des Honorares erfolgten **vertragskonform** und **korrekt**.

B) Örtliche Bauaufsicht

Die **örtliche Bauaufsicht** erfolgte durch das Hochbauamt der Stadt Leoben; für diese Tätigkeit wurden **keine Kosten verrechnet**.

C) Statische Berechnung, konstruktive Bearbeitung

Diese Arbeiten wurden vom Zivilingenieurbüro Dipl.-Ing. Reichard, Leoben, ausgeführt. Vertragsrechtliche Grundlagen hierfür waren ein mit 21. März 1991 datiertes Honorarangebot sowie - darauf bezugnehmend - ein am 11. Juni 1991 schriftlich abgeschlossener Werkvertrag mit einer **Pauschalauftragssumme** von **S 535 000,-- exkl. USt.**

Die Errechnung dieses Betrages erfolgte auf Grundlage der GOB-S 1980 (Gebührenordnung Bauwesen; statische und konstruktive Bearbeitungen von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten; Auflage 1980) und zwar basierend auf nachstehenden Ansätzen:

1) geschätzte Herstellungskosten	H = 36 Mio. S
2) Bearbeitungsfaktor	b = 0,40
3) gebührenpflichtige Kosten	K = 14,4 Mio. S
4) Schwierigkeitsfaktor	s = 1,25
5) Gebührensatz	g = 4,064
6) Teilleistungen (§ 9)	t = 0,73
a) Konstruktionsentwurf	0,10
b) prüffähige, detaillierte statische Berechnung	0,25
c) Konstruktionspläne	0,40
f ₁) Abminderung	- 0,10
o ₁) Kontrolle der Bewehrung	<u>0,08</u>
	0,73

Die Teilleistung „a“ wurde mit nur 50 % angenommen. Die Teilleistungen „d“ (Koordinierungsmithilfe, $t=0,05$) und „e“ (Leistungsverzeichnis mit Massenberechnung, $t=0,10$) wurden bei der Ermittlung des Gesamt-Teilleistungsfaktors nicht berücksichtigt.

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, daß diese Leistungen vom Statiker erbracht worden waren (die Nichtberücksichtigung derselben bei der Faktor-Berechnung bedeutet somit eine „versteckte“ **Nachlaßgewährung**).

Festgestellt wird, daß die angenommenen **Ansätze (1 - 6)** für die Ermittlung der im Honorarangebot deklarierten Gebühr **angemessen und korrekt** waren.

Derart wurde - sachlich und rechnerisch richtig - ein Honorar von S 534 010,-- ermittelt.

Für Büronebenkosten und Lieferungen von Vorabzügen wurde ein (marginaler) Pauschalbetrag von S 1 000,-- vereinbart. Die Addition der beiden vorangeführten Beträge ergab (abgerundet) die im eingangs erwähnten Honorarangebot offerierte bzw. im Werkvertrag fixierte Pauschalauftragssumme von S 535 000,-- exkl. USt.

Dieser Betrag wurde vom Auftragnehmer nach erbrachter Leistung mit der Schlußhonoranote in Rechnung gestellt und vom Auftraggeber bezahlt.

Abschließend hiezu wird noch vermerkt, daß die in der Endabrechnung ausgewiesenen Herstellungskosten (S 36 654 861,73) höher als die seinerzeitig geschätzten (S 36 000 000,--) waren.

Da letztere für die Honorarermittlung herangezogen worden waren, ergab sich - abgesehen vom Nachlaß und dem geringen Nebenkostenpauschale - auch dadurch eine weitere Kosteneinsparung.

D) Bauverwaltung

Die Bauverwaltungstätigkeit wurde von der Stadt Leoben ausgeübt.

Hervorzuheben und anzuerkennen ist, daß hierfür - gleich wie für die Ausübung der örtlichen Bauaufsicht - **keine Kosten verrechnet** wurden.

E) Spielplatzgestaltung - Planung (Dipl.-Ing. Stöckl/Zell/Pram)

Spielplatzplanung (Firma Klaner/Neumarkt)

In der vom Bauträger an die Rechtsabteilung 14 übermittelten und mit 8. Jänner 1997 datierten Endabrechnung wurden für diese Planungen Kosten von S 14 000,-- bzw. S 8 000,--, jeweils exkl. USt., ausgewiesen.

Schlußrechnungen über diese von der Stadt Leoben beauftragten Planungstätigkeiten, die auch in diesem Ausmaß abgegolten wurden, waren Bestandteil der Prüfunterlagen.

Unabhängig davon und der - in Relation zu den Gesamtbaukosten - geringen Honorarhöhe sind **derartige „Spezialplanungstätigkeiten“**, nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes und in Zusammenhang mit sozialem Wohnbau, **nicht gesondert zu honorieren.**

Vielmehr wird die Meinung vertreten, daß diese Planungstätigkeiten durchaus (und dies als „einfache Übung“) vom beauftragten Architekten, dessen Büroleistungen - ohne Preisnachlaß - nach der GOA abgerechnet wurden, zu bewerkstelligen gewesen wären.

Speziell in der konkreten Situation, nämlich der vom Architekten gezeigten, guten Aufgabenerfüllung im Hochbaubereich erscheint dem Landesrechnungshof die Beauftragung bzw. Honorierung von Spezialplanern für die Lösung von im Wohnbau üblichen „Standardproblemen“ (Auswahl und Situierung von Kinderspielgeräten, Bänken, Bepflanzungen u. dgl.) entbehrlich.

Da diese Planungen im gegenständlichen Fall als nicht zusätzlich zu honorierender Bestandteil der Architektenleistung gesehen werden, ist bei der **Endabrechnung** eine **Korrektur** von **minus S 22 000,-- exkl. USt.** vorzunehmen.

Zusammenfassend zu Punkt 2.7 Honorarnoten ist festzustellen, daß - abgesehen von Punkt E - die verrechneten Honorare den zu verrechnenden entsprachen.

2.8 EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN

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

*** Art der Vergabe**

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

Die Professionistenleistung „Aufzüge“ wurde am 8. September 1992 beschränkt ausgeschrieben. Das Angebotsergebnis (S 2,8 - 3,4 Mio.) ergab, daß eine öffentliche Ausschreibung erforderlich ist. Diese erfolgte am 6. Oktober 1992.

Warum eine beschränkte Ausschreibung überhaupt erfolgte, ist nachträglich nicht mehr aufklärbar. Der Landesrechnungshof stellt jedoch fest, daß dem Ausschreibenden aufgrund des Auftragsvolumens von vornherein hätte klar sein müssen, daß die Wertgrenzen für eine beschränkte Ausschreibung überschritten werden.

Bei den Glaserarbeiten wurden 4 Firmen zur Angebotlegung eingeladen, nur 3 gaben ein Angebot ab. Aufgrund des Angebotsergebnisses hätte ein nicht offenes Verfahren mit mindestens 5 Bietern stattfinden müssen.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Die zusammengehörigen Leistungen wurden ungeteilt vergeben und somit eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung erreicht.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die Preise der Ausschreibungen wurden nach dem Preisangebotsverfahren erstellt und für die Einheitspreise ein 14monatiger Festpreis vereinbart.

* **Sicherstellungen**

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

* **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist soll so bemessen sein, daß den Bietern unter Berücksichtigung des Postlaufes **hinreichend** Zeit zur Erstellung der Angebote bleibt.

Die ÖNORM A 2050 vom 30. März 1957 und die Förderungsbestimmungen haben diesen Zeitbegriff - hinreichend Zeit - nicht näher definiert. Erst die ÖNORM A 2050 vom 1. Jänner 1993 hat Mindestzeiten vorgeschrieben.

Die gegenständlichen Ausschreibungen haben knapp vor in Kraft treten der neuen ÖNORM A 2050 stattgefunden und daher diese Erfordernisse nicht erfüllen müssen.

Die Stadtgemeinde wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß bei künftigen offenen Ausschreibungen die Angebotsfrist mindestens 4 Wochen und bei nicht offenen Ausschreibungen mindestens 3 Wochen zu betragen hat.

* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist wurde mit 3 Monaten festgelegt und entspricht diese bereits der neuen ÖNORM A 2050.

* **Ausschreibung/Grundsätzliches**

Ausschreibungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die **ernsthafte** Absicht besteht, die Leistungen auch tatsächlich zu bestellen. Die Beschreibung der Leistung soll möglichst erschöpfend sein und erforderlichenfalls sind Pläne, Zeichnungen usw. beizugeben. Die Leistungen müssen laut ÖNORM A 2050 auch mengenmäßig „zumindest annähernd“ bestimmt sein.

Diesen Erfordernissen ist der Ausschreibende **nicht** nachgekommen, da es zwischen den Angebots- und Auftragssummen **gewaltige** Differenzen bis zu über 50 % gibt. Im Detail wird diesbezüglich im Kapitel 2.9 Massen- und Schlußrechnungsprüfung eingegangen.

In den Ausschreibungen sollen die Leistungen so beschrieben sein, daß sie kalkulierbar sind. Dies ist z. B. bei der Pos. 008 der Zimmermannsarbeiten nicht erfolgt.

Die Position lautet: Aussichtsplattform, Detail D 20.

Da dieses Detail weder in der Position näher beschrieben noch als Beilage dem Angebot beigelegt war, wurden seitens der anbietenden Firmen bei dieser Position Vermerke von „nicht kalkulierbar“ bzw. Beträge bis rund S 103 000,-- eingesetzt. Dies führt zu einer nicht unbeachtlichen Verzerrung des Angebotsergebnisses (~ 5 % der Angebotssumme).

Bei Ausschreibungen ist desweiteren die **namentliche** Anführung bestimmter Erzeugnisse nur in begründeten Ausnahmefällen und auch dann nur mit dem Zusatz „oder gleichwertiger Art“ zulässig. Diese Bestimmung

wurde vom Ausschreibenden **nicht** eingehalten. Bei den Fliesenlegerarbeiten war ein bestimmtes Produkt ausgeschrieben und „gleichwertige Art“ nicht zugelassen. Trotzdem haben die Firmen andere Produkte angeboten. Dies wiederum führte zu **keiner** Beanstandung durch den Angebotsprüfer.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die Stelle, bei der die Angebote einzureichen sind, hat auf dem verschlossenen Umschlag Datum und Uhrzeit des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einganges in ein Verzeichnis einzutragen.

Die Stadtgemeinde hat **kein** Eingangsverzeichnis geführt und es sind weiters die **Umschläge nicht vorhanden**.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Umschläge ein Bestandteil des Angebotes sind und unter die 7-jährige Aufbewahrungspflicht gemäß §§ 44 des Handelsgesetzbuches (HGB) fallen.

* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit **fortlaufenden Nummern** zu versehen. Da kein Eingangsverzeichnis geführt wurde, sind die geöffneten Angebote auch **nicht** fortlaufend numeriert worden.

Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind **ungeöffnet** als solche zu kennzeichnen und auszuscheiden. Diese Bestimmungen wurden **nicht immer** eingehalten (Jalousienausschreibung, Firma Foliflex).

In weiterer Folge ist eine Niederschrift aufzunehmen, die folgende Angaben zu enthalten hat:

- * Datum und Uhrzeit von Beginn und Ende der Öffnung
- * Geschäftszahl

- * Gegenstand und Hinweis auf die Art des Verfahrens
- * Namen der Anwesenden
- * Vermerke über offensichtliche Mängel
- * Unterfertigung der Niederschriften von den Mitgliedern der Kommission

Folgende Angaben **fehlen** in den Niederschriften:

- * Beginn und Ende der Öffnung
- * Geschäftszahl
- * Vermerke über offensichtliche Mängel

Zur Angebotseröffnung ist noch zu bemerken, daß der Beginn der Öffnungen zeitlich **nicht** gestaffelt wurde, obwohl 7 verschiedene Gewerke zur Eröffnung gelangten.

Bei einer önormgemäßen Eröffnung - diese kann u. a. aufgrund der fehlenden Zeitangaben über die Eröffnungsdauer nicht überprüft werden - bedeutet die Zeiterfordernis eine unzumutbare Belastung für die anwesenden Anbieter.

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

* **Verhandeln mit Bietern**

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

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche** Begründung vorzulegen.

Es wurden generell bei allen Gewerken Preisverhandlungen geführt. Mit einer einzigen Ausnahme sind diese durch die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gedeckt.

Die Ausnahme betrifft die Vergabe der Zimmermannsleistungen. Bei dieser ist die abschließende Verhandlung nicht mit dem Billigstbieter Firma Strasser, sondern mit der Firma Strobl, die sowohl nach Angebotsprüfung als auch nach der ersten Preisverhandlungsrunde Zweitbieter war, geführt worden und erhielt diese nach Gewährung eines weiteren Nachlasses den Zuschlag.

Dadurch wurde die diesbezügliche Bestimmung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 **nicht** eingehalten.

* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschläge wurden önormgemäß in schriftlicher Form erteilt, jedoch **nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist**. Die Firmen haben jedoch, obwohl nicht mehr an das Angebot gebunden, den Auftrag übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften bei der Ausschreibung und Vergabe nicht eingehalten wurden.

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

2.9 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

2.9.1 Allgemeines

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

Die nachfolgend angeführten Beträge **exkludieren** die Kostenerhöhungen, Skonti und Umsatzsteuer; die Schlußrechnungssummen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte und von der Rechtsabteilung 14 noch nicht überprüfte Beträge zu sehen.

Zu den **Auftragssummen** ist generell zu bemerken, daß diese **um 5 % gegenüber den Angebotsergebnissen erhöht wurden**. Dies sollte als Reserve dienen.

2.9.2 Baumeister (Firma ZI-BAU, Zeltweg)

a) Auftrag:	S 18 192 174, --
b) Schlußrechnung:	S 17 510 217,54
c) Differenz a - b:	- S 681 956,46
d) Kostenerhöhungen:	S 45 931,10
e) Skonti:	S 351 122,97
f) Feststellungen:	

An der öffentlichen Ausschreibung zeigten 14 Firmen durch Anforderung eines Leerangebotes ein Interesse. Zum Angebotstermin langten jedoch nur 5

Angebote ein. Vor und nach Angebotsprüfung war die Firma Zi-BAU, Zeltweg, Billigstbieter.

Die mit den erst- und zweitgereihten Bietern geführten Preisverhandlungen ergaben keinen Nachlaß. Lediglich der Billigstbieter gewährte ein Skonto von 2 % bei Bezahlung der Rechnungen innerhalb von 30 Tagen.

Bei den Prüfunterlagen wurde eine Aufstellung hinsichtlich Sparmaßnahmen (Massenänderungen), datiert mit 2. Oktober 1992 - vor Auftragserteilung - in Höhe von – S 391 550,-- vorgefunden. Bei der Auftragserteilung wurde dieses Einsparungspotential **nicht** berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 18. November 1992 wurde der Firma Zi-BAU ein Auftragsaviso bekanntgegeben und als Baubeginn der 23. November 1992 vereinbart. Der Beginn der Bauarbeiten erfolgte laut den Bautagesberichten am 24. November 1992.

Die Auftragssumme lautete S 17 325 880,-- + 5 % Reserve = S 18 192 174,--. Trotz 10 Nachtragsangeboten und Regieleistungen in Höhe von S 1 078 587,37, d. s. rund 6 % der Abrechnungssumme, ergab sich eine Schlußrechnungssumme (ohne Erhöhungen und Skonti) von S 17 510 217,54, d. h. daß die Auftragssumme (ohne 5 % Reserve) ist noch um S 184 337,54 unterschritten worden.

Daraus kann ersehen werden, welche Reserven bzw. Einsparungspotential im Angebot enthalten waren.

Die stichprobenweise Überprüfung der verrechneten Leistungen bzw. Massen ergab **keinen** Anlaß zu Beanstandungen.

2.9.3 Professionisten

* **Dachdecker-und Spenglerarbeiten** (Firma WAHAG, Niklasdorf)

a) Auftrag:	S 1 158 845,10
b) Schlußrechnung:	S 1 045 018,62
c) Differenz a - b:	– S 113 826,48
d) Kostenerhöhungen:	---
e) Skonti:	S 20 900,37
f) Feststellungen:	

Nachdem der Angebotbilligstbieter (Firma Frawe, Bruck) im Einvernehmen mit der Rechtsabteilung 14 aufgrund schlechter Arbeitsqualität, hoher Unzuverlässigkeit und mangelnder Kooperationsbereitschaft ausgeschieden worden ist, erhielt die Firma WAHAG nach Preisverhandlungen, die **keinen** Nachlaß erbrachten, den Auftrag.

Zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme besteht nach Abzug der 5 % Massenreserve **kein** großer Unterschied; dies läßt vorerst auf eine ordnungsgemäße Leistungserfassung und Massenberechnung schließen.

Eine nähere Betrachtung der einzelnen Positionen ergab jedoch **beachtliche** Massendifferenzen, den Entfall von **zahlreichen** ausgeschriebenen Leistungspositionen und eine Abänderung des Fassadensystems. Es ist rein zufallsbedingt, daß sich die „+“ und „-“ Positionen nahezu aufheben.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß die Firma den Fertigstellungstermin überschritten hat und daher gemäß Schreiben vom 13. April 1994 die laut § 6 des Werklieferungsvertrages vereinbarte Vertragsstrafe in Abzug gebracht wird. In der Schlußrechnung ist ein diesbezüglicher Abzug **nicht** zu finden. Desweiteren wurde bei der Baubegehung am 25. April 1994 seitens der Firma Domico festgestellt, daß die gesamte Montage **nicht** dem üblichen

Qualitätsstandard entspricht und daß es sich bei den aufgezeigten Mängeln teilweise um nicht korrigierbare handle.

Seitens der ausführenden Firma wurden die Mängelpunkte bestmöglich behoben und laut Aussage der Firma Domico ist eine weitere Hebung der Fassadenqualität wahrscheinlich nicht mehr möglich, d. h., daß ein ordnungsgemäßer Qualitätsstandard trotz Reparaturarbeiten nicht erreicht wurde. Ein Abstrich wegen Qualitätsmängel wurde bei der Schlußrechnungsprüfung seitens der Bauaufsicht **nicht** vorgenommen.

* **Zimmermannsarbeiten** (Fa. Strobl, Weiz)

a) Auftrag:	S 1 176 655,53
b) Schlußrechnung:	S 1 211 011,63
c) Differenz a - b:	+ S 34 356,10
d) Kostenerhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Nach Prüfung der Angebote war die Firma Stobl, Weiz, Billigstbieter. In weiterer Folge wurden zwei ausgeschriebene Leistungspositionen, nämlich

- * Holzriegelwandkonstruktion 580 m² und
- * Verkleidung Riegelwand 275 m²

aus dem Angebot herausgenommen. Größenordnungsmäßig machten diese Positionen ungefähr 35 % des Ausschreibungsvolumens aus.

Die Stadtgemeinde teilte hiezu mit, daß diese Leistungen aus dem Auftrag herausgenommen worden sind, da sich die Gemeinde aufgrund eines Preisvergleichs und einer Gegenüberstellung verschiedener Wandaufbauten für die Ausführung der Südfassade in massiver Ziegelbauweise entschieden hat.

Dadurch wurde die zweitgerihte Firma Strasser, Leoben, Billigstbieter.

Diese Vorgangsweise ist zwar durch die Allgemeinen Bedingungen des Angebotes gedeckt, der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Meinung, daß

nur jene Leistungen auszuschreiben sind, bei denen der eindeutige Wille besteht, diese auch zu vergeben; ansonsten ist der Manipulation Tür und Tor geöffnet.

Bei den im Anschluß geführten Preisverhandlungen - Schreiben vom 2. November 1992 - gewährte die Firma Strasser einen Nachlaß in Höhe von 2 % und die Firma Strobl einen in Höhe von 3 %. Somit blieb die Firma Strasser Billigstbieter. Schlußendlich wurde bei der Firma Strobl am 25. November 1992 hinsichtlich Gewährung eines weiteren Nachlasses angefragt und von dieser ein nochmaliger im Ausmaß von 2 % gewährt. Dadurch wurde nunmehr die Firma Strobl wiederum Billigstbieter und erhielt auch den Auftrag.

Desweiteren enthielt die Ausschreibung die Position 0008 Aussichtsplattform, die laut Leistungsbeschreibung nach Detailplan D 20 herzustellen und zu montieren gewesen wäre. Der Detailplan D 20 lag dem Angebot **nicht** bei, dadurch kalkulierten die Firmen diese Position von „nicht kalkulierbar“ bis S 102 580,--. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, daß bei der Angebotsprüfung dieser Position keine Beachtung geschenkt wurde, obwohl eine seriöse Kalkulation dieser Position das Angebotsergebnis grundlegend hätte ändern können.

Zusammenfassend stellt der Landesrechnungshof fest, daß die von der Stadtgemeinde praktizierte Vorgangsweise die Ausschreibung **ad absurdum** geführt hat und daß das Preisverhandeln **nicht** der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 entsprochen hat.

Hinsichtlich der Leistungserfassung muß bemerkt werden, daß diese nicht mit der erforderlichen Sorgfalt erfolgt ist, da laut Schlußrechnung Regie- und Nachtragsleistungen im Ausmaß von rund 9 % der Schlußrechnungssumme anfielen.

* **Fliesenlegerarbeiten** (Firma Büttinghaus, Leoben)

a) Auftrag:	S 412 268,85
b) Schlußrechnung:	S 395 326,81
c) Differenz a - b:	– S 16 942,04
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Vor Auftragserteilung wurde die Angebotssumme durch den Entfall einer Leistungsposition bzw. Massenreduzierungen um S 136 250,--, d. s. 25 % der Angebotssumme, reduziert.

Die Stadtgemeinde erklärte die Reduzierung damit, daß entgegen der ursprünglichen Planung - deckenhohe Verfliesung - die Bäder nur bis Türhöhe verfliest und die Fliesen bei den WC-Wänden ersatzlos gestrichen wurden. Die weitere Massenreduktion erklärt sich durch den Entfall des keramischen Plattenbelages auf den Loggien.

Hinsichtlich dieser Vorgangsweise wird auf die Ausführungen des Landesrechnungshofes bei den Zimmermannsarbeiten verwiesen.

Desweiteren wird festgestellt, daß die Massenberechnung der Ausschreibungspositionen **nicht** mit der erforderlichen Genauigkeit erfolgte. Dies ist infolge großer Abweichungen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen ersichtlich.

* **Asphaltierungsarbeiten** (Firma Hitthaller, Leoben)

a) Auftrag:	S 312 896,--
b) Schlußrechnung:	S 434 170,95
c) Differenz a - b:	+ S 121 274,95
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Obwohl gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eine beschränkte Ausschreibung erforderlich gewesen ist, konnte den Prüfunterlagen lediglich ein „Anbot“ der Firma Hitthaller, Leoben, vom 5. November 1991 entnommen werden.

Der Auftrag wurde **erst** am 9. Jänner 1992 erteilt, obwohl die Leistungen laut Schlußrechnung vom 1. November bis 19. Dezember 1991 erbracht worden sind, d. h. vor Förderungszusicherung.

Die Stadtgemeinde wurde diesbezüglich um Aufklärung ersucht und langte hierzu folgende Stellungnahme ein:

„Der ehemalige Leiter des Hochbauamtes OBR Dipl.-Ing. Josef Hinger erklärt, daß diese Arbeiten auf Preisbasis des Angebotes für das 20-Familien Wohnhaus Judendorfer Straße 2 und 4 beauftragt wurden. Die Gegenüberstellung der Preise der Firma Zi-BAU und der Firma Hitthaller ergab diese Vorgangsweise als günstigste Variante für die Stadtgemeinde.“

Es mag stimmen, daß die von der Stadtgemeinde Leoben gewählte Vorgangsweise die **günstigste** Variante ist; dies rechtfertigt jedoch nicht die gegenständliche freihändige Vergabe, da die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 diese Vergabeart nur zuläßt, wenn der Gesamtwert der Leistung S 200 000,-- ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt.

Desweiteren muß festgestellt werden, daß eine Nachbestellung nur gestattet ist, wenn diese 30 % der ursprünglichen Bestellung nicht überschreitet und kein höherer Preis begehrt wird, oder wenn für eine zusätzliche Leistung nur die Erstehrfirma in Betracht kommt, in **beiden** Fällen jedoch nur dann, wenn

die Nachbestellung oder zusätzliche Leistung **auf Grund eines unvorhersehbaren Ereignisses notwendig geworden ist.**

* **Steinmetzarbeiten** (Firma Valland, Leoben)

a) Auftrag:	S 429 673,12
b) Schlußrechnung:	S 586 224,97
c) Differenz a - b:	+ S 156 551,85
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Von den 5 zur Angebotlegung eingeladenen Firmen gaben lediglich 2 ein Angebot ab. Die Differenz zwischen den beiden eingelangten Angeboten betrug beachtenswerte 34 %.

Der Landesrechnungshof kann sich bei dieser Ausschreibung nicht des Eindrucks erwehren, daß sich die ortsansässigen Firmen bei dieser Ausschreibung abgesprochen haben.

Durchgeführte Preisverhandlungen blieben erfolglos.

Vor Auftragserteilung sind aus dem Angebot des Billigstbieters zwei Positionen (Streuterrazzo auf Stiegenhauspodesten) im Wert von rund S 195.000,--, d. s. 32 % des Ausschreibungsvolumens, herausgenommen worden.

Im Zuge der Ausführungsarbeiten wurde die Firma mit Zusatzleistungen in Höhe von rund S 160.000,-- für Terrazzofliesen auf Stiegenhauspodesten beauftragt.

Die Schlußrechnung enthielt insgesamt Leistungen außerhalb des Angebotes im Ausmaß von rund S 235 000,--, d.s. rund 40 % der Schlußrechnungssumme. Unter den gegebenen Umständen kann von **keiner**

gewissenhaften Leistungserfassung bzw. Massenberechnung gesprochen werden. Die diesbezügliche Stellungnahme der Stadtgemeinde lautet:

„Die in der Ausschreibung vorhandenen Positionen Terrazzofliesen und Steinterrazzo wurden bei der Vergabe aus der Auftragssumme herausgenommen, während der Bauzeit auf Drängen der **Gebäudeverwaltung bzw. des Hausmeisterehepaares**, welches sowohl die Häuser Judendorfer Straße 2 und 4 als auch die Häuser 6 - 6c zu betreuen hat, ausgeführt.“

Bemerkungen zu dieser Stellungnahme erübrigen sich, da diese allein für sich spricht.

Bei den Steinmetzarbeiten wurde auch eine Rechnung in Höhe von S 8.450,-- für eine Marmorgedenktafel vorgefunden.

Diese wurde auf Anordnung des Bürgermeisters (AV. vom 2. September 1994) bestellt bzw. montiert und hat folgenden Wortlaut:

**„Diese Wohnanlage wurde von der
Stadtgemeinde Leoben in den Jahren 1992 - 1994 errichtet.
Übergabe 1994 durch Bürgermeister Dr. Matthias Konrad“.**

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß Marmorgedenktafeln über Leistungen von Gemeinden bzw. Bürgermeistern im sozialen Wohnbau **nicht** zur förderungsfähigen Ausstattung gehören. Diese sind eher unter dem Titel „Werbeaufwand der Stadtgemeinde“ einzuordnen und daher von dieser zu tragen.

* **Schlosserarbeiten** (Firma Röhrich, Judenburg)

a) Auftrag:	S 1 150 280,25
b) Schlußrechnung:	S 1 566 131,05
c) Differenz a - b:	+ S 415 850,80
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	S 39 748,92

f) Feststellungen:

Trotz öffentlicher Ausschreibung langten **nur** 3 Angebote ein. Die jeweilige Differenz zum Billigstbieter betrug beim zweitgereihten Angebot 34 % und beim Drittbietler 96 %. Diese Prozentsätze sind als ungewöhnlich hoch anzusehen und lassen viele Vermutungen zu.

Vor Auftragsvergabe wurden Leistungen aus dem Angebot herausgenommen bzw. Massen reduziert, sodaß zwischen der Angebotssumme (S 1 982 355,--) und Auftragssumme (S 1 095 505,-- ohne 5 % Reserve) eine Differenz von – S 886 850,--, d. s. rund 45 % des Ausschreibungsvolumens, entstand.

Hiezu wird auf die Ausführungen des Landesrechnungshofes bei den Zimmermannsarbeiten verwiesen.

Bei den durchgeführten Preisverhandlungen gewährte der Billigstbieter (Firma Röhrich) **keinen** Nachlaß - Schreiben vom 28. Oktober 1992 - , der Zweitbieter (Firma Apoloner) 5 %. Dadurch kam es zu **keinem** Bieterreichungssturz.

Den Auftrag erhielt der Billigstbieter. In § 2 des Werklieferungsvertrages wurde ein 5%iger Nachlaß festgelegt. Diesen 5%igen Nachlaß hatte jedoch der Zweitbieter gewährt und wurde dieser irrtümlich dem Billigstbieter zugeordnet.

Mit diesem Werklieferungsvertrag erklärte sich die Firma Röhrich voll einverstanden, d. h. sie hat einen Nachlaß zur Kenntnis genommen, den sie nie gewährt hatte. Dies ist wiederum ein Beispiel, wie ungenau die Firmen die Vertragsbedingungen zur Kenntnis nehmen. In der Schlußrechnung wurde dieser „unfreiwillige“ Nachlaß in Abzug gebracht.

Im Zuge der Herstellungsarbeiten war eine beachtliche Anzahl von Leistungen außerhalb des Angebotes erforderlich, wie z. B. Absturzgeländer, Dachübergänge, Parkplatzpfeiler, Kaminleitern, Gitterroste, Rohrverkleidungen usw. Zusätzlich wurde ein Großteil der vor Auftragsvergabe aus dem Angebot herausgenommenen Leistungen ausgeführt. Der Wert dieser Zusatzleistungen betrug rund S 516.000,--, d. s. 47 % der ersten Auftragssumme.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die **Ausschreibung unvollständig war** und der **Bauherr sich hinsichtlich der Ausführung unschlüssig war**.

Die Stadtgemeinde teilte hiezu folgendes mit:

„Die Mehrkosten resultieren aus den Loggiawänden. Ursprünglich sind diese Wände aufgrund zu hoher Gesamtbaukosten entfallen, jedoch auf Mieterwunsch errichtet worden, da eine **Amortisation wegen hoher Mieten in 8 Jahren gegeben ist.**“

* **Malerarbeiten** (Firma Fuchs, Leoben)

a) Auftrag: S 371 080,50

b) Schlußrechnung: S 457 751,06

c) Differenz a - b: + S 86 670,56

d) Erhöhungen: ---

e) Skonti: ---

f) Feststellungen:

Während der Bauausführung kam es zu Nachtragsleistungen in Höhe von S 95.600,-- (Ergänzung des Werklieferungsvertrages vom 4. Oktober 1994) und zu beachtlichen Massenabänderungen bei einzelnen Positionen, z. B. Pos. 31.02.04 Malen von Sichtbetonoberflächen von ausgeschrieben 220 m² auf 1.096,08 m² = rund + S 79 000,--. Regieleistungen fielen im Ausmaß von S 17.140,--.

Die diesbezügliche Stellungnahme der Stadtgemeinde lautet:

„Es war in der Ausschreibung nur 220 m² Betonbeschichtung ausgeschrieben. **Die Ausführung erfolgte jedoch laut Gemeindestandard.** Die Abrechnung von 1.096 m² besteht laut Flächenaufstellung der Firma Fuchs zu Recht und wurde vom zuständigen Baulciter auch überprüft und als richtig anerkannt.“

Auch bei diesem Professionisten ist zu bemerken, daß die Leistungserfassung zu wünschen übrig läßt und der Bauherr gravierende Änderungen während der Baudurchführung veranlaßt hat, die **nicht zur Kostenminimierung** beigetragen haben.

* **Fußbodenbelagsarbeiten** (Firma Strauch, Leoben)

a) Auftrag:	S 609 840,--
b) Schlußrechnung:	S 587 392,08
c) Differenz a - b:	– S 22 447,92
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Das Angebot enthielt eine Variante zum ausgeschriebenen Bodenbelag (Randleistenausführung), die um rund S 139 000,-- kostengünstiger war und deshalb auch beauftragt wurde.

Der Billigstbieter hat bei der Position 37.01.01. Bodenbelag von der Möglichkeit, zum ausgeschriebenen Produkt FORBO Marmoleum ein gleichwertiges Erzeugnis anzubieten, **nicht Gebrauch** gemacht.

Der Auftrag wurde mit Werklieferungsvertrag vom 18. Dezember 1992 erteilt und der Auftragnehmer erklärte sich mit diesem vollinhaltlich einverstanden.

Neun Monate nach Angebotseröffnung teilte dieser jedoch mit, daß er „in der Eile“ übersehen hat, das gleichwertige Produkt „UMBRO“ einzusetzen. Daraufhin wurden Gutachten und Gegengutachten eingeholt, jedoch **keine** Einigung über die Gleichwertigkeit erzielt.

Nach weiteren erfolglosen Bemühungen des Auftragnehmers, sein Alternativprodukt ausführen zu dürfen, wurde schließlich der Bürgermeister der Stadtgemeinde Leoben von diesem um Vermittlung und Entscheidung gebeten.

Der Stadtbaudirektor teilte in seiner Stellungnahme an den Bürgermeister mit, daß durch das Nichtausfüllen eines gleichwertigen Erzeugnisses seitens der Firma Strauch die Marke Forbo-Marmoleum anerkannt wurde und auch zur Ausführung gelangen muß. Nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung kann einem Produktwechsel **nicht** zugestimmt werden.

In einem weiteren Bericht des Hochbauamtleiters an den Bürgermeister wurde nochmals darauf hingewiesen, daß Herr Architekt Zernig das Produkt „UMBRO“ als **nicht** gleichwertiges Produkt eingestuft hat.

Mit Schreiben vom 3. März 1994 hat Bürgermeister Dir. Reinhold Benedik entschieden, daß das Alternativprodukt „Umbro“ zur Ausführung gelangt.

Zusammenfassend muß der Landesrechnungshof zu dieser Entscheidung des Bürgermeisters feststellen:

Die Frage der Gleichwertigkeit des Alternativproduktes ist bei der Entscheidungsfindung **nicht** vorrangig, sondern die Bestimmungen des Angebotes. Der Billigstbieter hatte von der Möglichkeit, zum ausgeschriebenen Produkt ein gleichwertiges Erzeugnis anzubieten, **nicht** Gebrauch gemacht. Dieser Fall wird in Punkt 13 der allgemeinen Bedingungen des Angebotes folgendermaßen geregelt:

„Für den Fall, daß im Offert kein Alternativ-Fabrikat angeführt ist, gilt **ausschließlich** das ausgeschriebene Erzeugnis“.

Da das Angebot ein Bestandteil des Auftrages ist, hätte der Billigstbieter das ausgeschriebene Produkt ausführen müssen, wie auch vom Stadtbaudirektor und dem Leiter der Hochbauamtes in ihren Stellungnahmen hingewiesen worden ist.

Die Entscheidung des Bürgermeisters ist eine **Außerachtlassung der Vergabegrundsätze** wie freier und lauterer Wettbewerb, Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter sowie eine unangebrachte Änderung der Ausschreibungsvorgaben.

Nach Ansicht der Landesrechnungshofes hat der Bürgermeister auch interne Ordnungsvorschriften verletzt, da er sich über einen Gemeinderatsbeschluß hinwegsetzte, der die Vergabe zu den Angebotsbedingungen zum Inhalt hatte.

* **Tischlerarbeiten** (Firma Sturmer, Klagenfurt)

- a) Auftrag: S 838 365,40
- b) Schlußrechnung: S 814 738,--
- c) Differenz a - b: – S 23 627,40
- d) Erhöhungen: S 17 865,55
- e) Skonti: S 16 652,07
- f) Feststellungen:

An der öffentlichen Ausschreibung beteiligten sich 8 Firmen.

Billigstbieter wurde die Firma Sturmer, Klagenfurt mit einem Angebotspreis von S 898 006,--.

Vor Auftragsvergabe wurden die Positionen 0104 und 0108 Innentüren im Gesamtwert von S 140 299,80, d. s. 16 % der Ausschreibungssumme, aus dem Angebot genommen.

Nach dem Entfall dieser Positionen hat das Architekturbüro Zernig eine Angebotssumme von S 814 739,-- errechnet. Bei den durchgeführten Preisverhandlungen gewährte die Firma Sturmer einen Nachlaß von 2 %. Somit wurde eine Auftragssumme von S 814 738,-- minus 2 % Nachlaß, plus 5 % Reserve = S 838 365,40 errechnet.

Zu dieser Auftragssumme ist zu bemerken, daß sowohl das Architekturbüro als auch die Stadtgemeinde **den im Angebot gewährten 7%igen Nachlaß bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt haben**. Dadurch ist auf Basis der Schlußrechnungsmassen ein **finanzieller Schaden** in Höhe von S 57 116,60 entstanden. Dieser Betrag muß von den Verursachern getragen werden und darf dem Bauvorhaben **nicht** angelastet werden.

Bei der Ausführung kam es zu einer Produktänderung von den ausgeschriebenen DANA-Türen auf KUNEX-Türen. Der Billigstbieter hat **kein** gleichwertiges Produkt in seinem Angebot eingesetzt und hätte daher gemäß

Punkt 13 der allgemeinen Bedingungen des Angebotes das ausgeschriebene Erzeugnis ausführen müssen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen bei den Fußbodenbelagsarbeiten hingewiesen.

* **Glaserarbeiten** (Firma Glasbau Gruber, Leoben)

a) Auftrag:	S 406 611,45
b) Schlußrechnung:	S 735 013,80
c) Differenz a - b:	+ S 328 402,35
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	---
f) Feststellungen:	

Die Angebotssumme des Billigstbieters (Firma Glasbau Gruber) betrug S 910 683,--. Vor Auftragserteilung wurden Leistungen aus dem Angebot herausgenommen bzw. Massen reduziert, sodaß die Auftragssumme auf den Betrag S 387 249,-- (ohne 5 % Reserve) lautete.

Dies bedeutet eine Reduktion der Angebotssumme um rund 58 %.

In den Ausschreibungsbedingungen ist vermerkt, daß der Auftraggeber - fälschlich ist in diesem Punkt von **Auftragnehmer** und nicht **Auftraggeber** die Rede - sich ausdrücklich vorbehält, den ausgeschriebenen Leistungsumfang einzuschränken, ohne die angebotenen Einheitspreise zu berühren. Bei Ausfall einzelner Leistungen hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Entschädigung.

Die ÖNORM A 2050 vom 30. März 1957, die bei dieser Ausschreibung noch Gültigkeit hatte, hat diese Vorgangsweise **nicht** ausdrücklich untersagt; trotzdem stellt der Landesrechnungshof fest, daß dieser Passus der allgemeinen Angebotsbedingungen eine **unbillige Härte** gegenüber den Anbietern darstellt.

Laut ÖNORM A 2050 vom 1. Jänner 1993 und dem Steiermärkischen Vergabegesetz 1995 sind diese Bedingungen nunmehr untersagt.

Wie bereits bei den Schlosserarbeiten ausgeführt, gelangten ein Großteil der ausgeschriebenen, jedoch ursprünglich nicht beauftragten Leistungen während der Bauphase zur Ausführung, sodaß sich die Auftragssumme um rund S 328 000,--, d. s. ca. 80 % des Auftragsvolumens erhöhte.

Die Stellungnahme der Stadtgemeinde lautet wie folgt:

„Die Verglasung der Loggien war ursprünglich ausgeschrieben. Da die Gesamtbaukosten zu hoch waren, entfiel diese Leistung. Aufgrund von Mieterwünschen wurde diese realisiert, da die Amortisation wegen hoher Mieten in 8 Jahren gegehen ist.“

* **Jalousien** (Firma Roletta, Stoob)

a) Auftrag:	S 153 050,--
b) Schlußrechnung:	S 144 999,84
c) Differenz a - b:	– S 8 050,16
d) Erhöhungen:	---
e) Skonti:	S 2 900,--
f) Feststellungen:	

Im Förderungsansuchen waren laut WBF 5 (Aufgliederung der Gesamtbaukosten) für dieses Bauvorhaben **keine** Jalousien vorgesehen, obwohl eine diesbezügliche beschränkte Ausschreibung stattgefunden hatte. Der Entfall der Jalousien wurde vom Leiter des Hochbauamtes mit Abstrichen bei fast allen Gewerken aufgrund der Angebotsergebnisse und der damit verbundenen Einsparungsmaßnahmen begründet.

Nach Bezug der Wohnanlage stellten die Bewohner an den Bürgermeister den Antrag auf nachträgliche Installation von Jalousien.

Aufgrund einer Anordnung des Bürgermeisters erteilte die Stadtgemeinde den Auftrag auf Montage von Jalousien zu dem seinerzeitigen Angebotspreis.

Obwohl die Stadtgemeinde laut Förderungszusicherung zu Einsparungen aufgefordert worden ist, entstanden dadurch gegenüber dem Förderungsansuchen Mehrkosten, die auch zur Überschreitung der wohnbauhilfenfähigen Gesamtbaukosten beigetragen haben.

* **Kinderspielplatz und Gartengestaltung**

Gemäß Förderungsansuchen (WBF 4) wurde für den Kinderspielplatz ein Fixbetrag von S 4.000,--/Wohneinheit (insgesamt S 120.000,--) beantragt und auch bewilligt. In der Aufgliederung der Gesamtbaukosten (WBF 5) hat der Förderungswerber sowohl in der Rubrik Kinderspielplatz als auch Gartengestaltung **keinen** Betrag eingesetzt.

In der Endabrechnung wurden für Spielgeräte S 137 080,-- und für Bepflanzung, Sträucher, Bänke S 215 774,65 in Rechnung gestellt. Der Fixbetrag für den Kinderspielplatz wurde um S 17 080,-- überschritten und ist dieser Betrag daher **nicht** förderbar.

* **Nebenkosten**

Laut Endabrechnung wurde ein Aufschließungsbeitrag von S 259 433,-- verrechnet. Aufschließungsbeiträge sind jedoch **nicht** förderbar.

* **Diverses**

Unter dem Titel „Diverses“ wurden die Anschlußkosten für eine Satellitenanlage, Müllgefäße und ein Wäscheleinsset mit einer Summe von S 105 252,-- verrechnet. Diese Ausstattungsgegenstände sind ebenfalls **nicht** förderbar.

2.10 BAUDURCHFÜHRUNG

2.10.1 Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist - mit Ausnahme der aufgezeigten Mängel - als **durchschnittlich** zu bewerten. Vorhandene Mängel wurden teilweise beseitigt.

2.10.2 Einhaltung der Baufristen und Skonti

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 24 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe ist um **16 Monate überschritten worden**.

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

Die **generelle Bauzeitplanung** soll bereits vor dem Ausschreibungszeitpunkt vorliegen. Bis zu Vergabe ist in weiterer Folge ein **detaillierter Bauzeitplan** auszuarbeiten und soll dieser dem Auftragschreiben beigelegt werden, um den Firmen rechtzeitig die Möglichkeit der firmeninternen Arbeitseinteilung zu ermöglichen. Dieser Bauzeitplan ist bei sich während der Bauphase ergebenden zeitlichen Verschiebungen abzuändern bzw. zu erneuern, sodaß zu Bauende ein der Realität entsprechender Plan vorliegt.

Der vorliegende Bauzeitplan wurde nach dem Ausschreibungstermin, jedoch vor Auftragserteilung erstellt. Daher sind in den diversen Angeboten nur **allgemeine**

Baufristen wie Baubeginn, Rohbau- und Gesamtfertigstellung angegeben und erst im Auftragsschreiben wurden die Ausführungszeiträume für jeden einzelnen Professionisten festgelegt.

Der Bauzeitplan wurde 4 mal ergänzt bzw. abgeändert. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, Bauzeitpläne künftig auf EDV-Basis zu erstellen, da die diesbezüglichen Programme mehr Flexibilität und eine bessere Handhabung aufweisen.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti betragen rund S 433.000,--; dieser **Skontiertrag** (ca. 1 %) - wie bereits im Kapitel 2.5 ausgeführt - ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als **nicht zufriedenstellend** anzusehen.

2.10.3 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Einhaltung der Steiermärkischen Baugesetze sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- Qualität der Ausführung
- Einhaltung der Baufristen
- Genauigkeit der Massen und Rechnungsprüfung sowie der Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- Einhaltung der präliminierten Baukosten
- Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

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

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

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

Künftig soll folgendes besser dokumentiert werden:

- Materiallieferungen
- Güte- und Funktionsprüfungen
- Konnex zwischen Angebotspositionen und Arbeitsleistungen
- Baukontrollen und Beanstandungen der Bauaufsicht
- lückenlose Gegenzeichnung der Bautagesberichte

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

In den **Bautagesberichten** fehlen die lückenlosen Angaben über die von der Bauaufsicht durchgeführten **Kontrollen**. Ersichtlich ist nur, daß die Bautagesberichte zu irgendeinem Zeitpunkt von der Bauaufsicht gegengezeichnet wurden und dies nicht einmal lückenlos. Einzig der Statiker hat die Eisenabnahmen und Beanstandungen vermerkt.

Durch den aufgezeigten Mangel kann keine Aussage über die Anzahl der Baustellenkontrollen durch die örtliche Bauaufsicht getroffen werden. Aufgrund der vorliegenden bzw. vorgelegenen Ausführungsmängel ist der Schluß zulässig,

daß zumindest bei den qualitätsbeeinflussenden Bautätigkeiten die Bauaufsicht **nicht immer anwesend war.**

Die Förderungsbestimmungen verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei **allen** wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten **und den Nachweis in den Bautagebüchern durch schriftliche Vermerke.**

Bei Anwesenheit der Bauaufsicht gemäß den Förderungsbestimmungen wären möglicherweise manche Mängel, die nachträglich saniert werden mußten bzw. irreparabel sind, vermeidbar gewesen.

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

III. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfter Bauträger

Stadtgemeinde Leoben
8700 Leoben, Erzherzog-Johann-Straße 2

Prüfungsgrundlage

Landesrechnungshof -Verfassungsgesetz 1982 in Verbindung mit dem Punkt 16 der „Weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung.

Prüfungsauftrag

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage Leoben-Judendorf, Judendorferstraße 6, 6a, 6b und 6c.

Prüfungsmaßstäbe

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 in Verbindung mit der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, Steiermärkische Baugesetze und ÖNORMEN.

Prüfobjekt

Die gegenständliche Wohnanlage ist das Siegerprojekt eines städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes.

Prüfobjekt ist die zweite Bauetappe, die aus 4 aneinandergeschlossenen Einzelhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten besteht.

Förderung und finanzielle Abwicklung

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 i.d.g.F.

Für das gegenständliche Objekt wurde eine erhöhte Förderung gemäß § 6 Abs. 1, Pkt. 3 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 gewährt. Die Überprüfung ergab, daß die hierfür erforderlichen Voraussetzungen eingehalten worden sind.

Desweiteren wurde ein Zuschlag zum Fixbetrag für das gesamte Objekt zugestanden. Dieser ist jedoch nur bei Gebäuden mit weniger als 4 Geschoßen zu gewähren. Von den vier aneinandergestellten Einzelhäusern weisen jedoch zwei 4 bzw. 5 Geschoße auf.

Seitens der Rechtsabteilung 14 wurde eine Neuregelung des Geschößzuschlages zugesagt.

Eine Bedingung der Förderungszusicherung ist, daß der Bauträger der Rechtsabteilung 14 bestätigt, daß es sich bei den Mietern um **begünstigte Personen** gemäß § 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes handelt. Zu diesem Zwecke wurde das **Formblatt „Eidesstattliche Erklärung“** aufgelegt, in dem sämtliche relevanten Voraussetzungen angeführt sind.

Die Stadtgemeinde Leoben hat ein **eigenes Formblatt** entworfen, aus dem nur hervorgeht, daß die Wohnung als ständiger Wohnsitz dauernd und regelmäßig benutzt wird. **Es fehlt der Nachweis einer begünstigten Person.** Seitens der Stadtgemeinde Leoben wurde argumentiert, daß diese Voraussetzung irrelevant wäre, da sämtliche Mieter Wohnbeihilfe beziehen und daher das Einkommen mit Sicherheit nicht über den zulässigen Grenzen liege. Eine Überprüfung hat ergeben, daß nach Bezug der 30 Wohneinheiten 15 Ansuchen um Wohnbeihilfe gestellt wurden. Fünf davon wurden abgelehnt.

Der Landesrechnungshof muß daher feststellen, daß die Stadtgemeinde Leoben der Förderungsbedingung, **das Vorliegen einer begünstigten Person zu überprüfen, ungenügend bzw. überhaupt nicht nachgekommen ist.**

Der Baukostenaufstellung ist zu entnehmen, daß die Stadtgemeinde Leoben **keine Bauverwaltungskosten** und nur **geringfügige Baukreditkosten** in Rechnung gestellt hat. Desweiteren hat die Stadtgemeinde noch auf **das Honorar für die Bauaufsicht** verzichtet.

Trotz dieser Kosteneinsparungen und der Zuerkennung von 4,5 % für ungewöhnliche Umstände kam es gemäß Endabrechnung zu einer Überschreitung der wohnbauhilfenfähigen Gesamtbaukosten um rund S 1,6 Mio., d. s. 4,2 %.

Insgesamt ist zu bemerken, daß die von der Stadtgemeinde getroffenen Sparmaßnahmen (Förderungsaufgabe) **nicht** zum Ziel führten und somit den **Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht in genügendem Ausmaß Rechnung getragen wurde.**

Planung (Architektur)

Die prüfungsgegenständliche, aus 4 aneinandergeschlossenen Einzelhäusern bestehende Wohnanlage mit insgesamt 30 Mietwohnungen weist - bedingt durch die langgestreckte und schmale Grundstücksproportion - eine Länge von rund 100 m, eine Tiefe von rund 9 m und eine Gebäudehöhe von 13,20 m bzw. 16,40 m auf.

Als beachtenswert **gut** ist die **Baukörpergestaltung** der überaus langgestreckten Wohnanlage zu sehen.

Dies deswegen, weil die ansprechende Gliederung bzw. optische Massenminderung des rund 100 m langen Baukörpers - ohne

Inanspruchnahme von technisch und monetär überhaltenen formalen Hilfsmitteln - mittels gekonnter Fassadengestaltung, Höhenstaffelung, Materialdifferenzierung und Farbgebung erzielt wurde.

Das **Konstruktionskonzept** - im konkreten Fall ein Mauermassenbau in Schottenbauweise mit teilweise Leichtpaneelaußenwänden an der Gebäudesüdseite und wirtschaftlichen Deckenspannweiten - wurde **ökonomisch** gewählt.

Die Grundrisse der durchwegs 3-Zimmerwohnungen mit Nutzflächen zwischen 77 m² und 80 m² basieren auf (nur) 2 Regelgrundrißtypen.

Die **Planung** beider **Grundrißtypen**, deren sämtliche Nebenräume natürlich belichtet sind, ist **funktionell** sowie **raumökonomisch** und kommt auch den (in unseren Breiten mehrheitlich üblichen) Vorstellungen bzw. Erwartungen betreffend Möblierung entgegen.

Die relativ hohen Verkehrsflächenanteile innerhalb der einzelnen Wohnungen (rund 17 % lange Gangflächen) ergaben sich (zwangsläufig) konzeptbedingt.

Bei allen 4 Wohnhäusern wurden Liftanlagen eingeplant. Gemäß der zur damaligen Zeit geltenden Steiermärkischen Bauordnung 1968 waren Aufzugsanlagen nur bei Wohngebäuden mit **mehr als** 4 Geschoßen vorgeschrieben.

Im konkreten Fall und unter Bezugnahme auf die Bauordnung wären Aufzugsanlagen nur für den Dachgeschoßbereich (4. OG) erforderlich gewesen. Dieses Geschoß umfaßt nur 2 (von insgesamt 30) Wohnungen mit jeweils 80 m², die zudem nicht mittels einer gemeinsamen, sondern durch 2 getrennte Lift- bzw. Treppenanlagen erschlossen werden.

Bei anderer Grundrißsituierung des Dachgeschoßes (rechts und links **eines** Stiegenhauses statt zwischen 2 Stiegenhäusern) wäre für die gesamte Wohnanlage - ausgehend von der Entbehrlichkeit der Aufzugsanlagen in den Bereichen mit weniger als 5 Geschoßen - nur **eine** derartige Anlage erforderlich gewesen.

In Anbetracht der vom Landesrechnungshof zu prüfenden Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit“ ist diese - vom Bauherrn und nicht vom Planer forcierte - **kostenrelevante Initiative**, in den niederen Gebäudebereichen Lift vorzusehen, allenfalls der Kategorie „Zweckmäßigkeit“ (Bequemlichkeit) zuordenbar.

Die **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform**, die **Ausführungsplanung umfassend** und **sachkundig**.

Die **Gesamtplanungsleistung ist als wohnpraxisnah und gediegen zu sehen**.

Die Ausgewogenheit der Kriterien „Form, Funktion und Konstruktion“ wurde - unter Bedachtnahme auf die speziell im sozialen Wohnbau zu beachtende Kostenseite - in anerkennenswert guter Weise erreicht.

Prüfung von Honorarnoten (ohne Haustechnik)

Aufgrund fehlender einschlägiger Vorgaben betreffend Honorarverrechnung bzw. Abrechnungsmodalitäten bezog sich die diesbezügliche Prüfung auf die **Üblichkeit** und **Angemessenheit der Honorarvereinbarungen** (z. B. Gebührenordnungen), die **Vertragserstellung** sowie auf die **Vertragskonformität** und **rechnerische Richtigkeit** der vom Auftragnehmer gelegten und vom Auftraggeber anerkannten Honorare.

Festgestellt wird, daß die für die **Büroleistung - Architektur** und die **statische Berechnung** vereinbarten **Honorare angemessen** waren, und die **Ermittlung** bzw. **Verrechnung** der Honorare **vertragskonform** und **korrekt** erfolgte.

Die **örtliche Bauaufsicht** und die **Bauverwaltung** wurden von der **Stadt Leoben** wahrgenommen; für diese Tätigkeiten wurde anerkennenswerterweise **kein Entgelt** beansprucht.

Mit der **Planung** der **Spielplatzgestaltung** und des **Spielplatzes** wurden - im sozialen Wohnbau eher eine rare Ausnahme als die Regel - 2 diesbezügliche Spezialisten beauftragt.

Obzwar die Vorgangsweise sowohl bei der Auftragserteilung als auch bei der Abrechnung dieser Arbeiten korrekt war, wird vom Landesrechnungshof - unabhängig von der mit S 14 000,-- bzw. S 8 000,-- jeweils exkl. Ust., (relativen) Geringfügigkeit der Beträge - die Meinung vertreten, daß **derartige Planungen** (in Verbindung mit sozialem Wohnbau) als Bestandteil der Hochbau-Architektenleistung zu sehen und daher **nicht gesondert** zu beauftragen bzw. **zu honorieren** sind.

Daher ist bei den Honoraren eine **Rechnungskorrektur** von **minus S 22 000,-- exkl. Ust.** vorzunehmen.

Einhaltung der Vergabebestimmungen

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

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

*** Ausschreibung/Grundsätzliches**

Den Erfordernissen einer möglichst erschöpfenden Leistungserfassung und einer mengenmäßig zumindest annähernd bestimmten Leistung ist der Ausschreibende **nicht** nachgekommen.

Desweiteren sind Leistungen **nur dann** auszuschreiben, wenn die **ernsthafte** Absicht besteht, diese auch zu vergeben.

Die Leistungen sollen auch so beschrieben sein, daß sie kalkulierbar sind und ist die **namentliche** Anführung bestimmter Erzeugnisse nur in

begründeten Ausnahmefällen und auch dann nur mit dem Zusatz „oder gleichwertiger Art“ zulässig.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die Stadtgemeinde hat es verabsäumt, ein Verzeichnis über das Einlangen der Angebote zu führen und die Umschläge der Angebote, die ein Bestandteil des Angebotes sind und somit unter die 7jährige Aufbewahrungspflicht gemäß §§ 44 des Handelsgesetzbuches fallen, aufzubewahren.

* **Öffnung der Angebote**

Da kein Eingangsverzeichnis geführt wurde, wurden die geöffneten Angebote auch **nicht** fortlaufend nummeriert.

Die zwingende Bestimmung, daß nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote **ungeöffnet** als solche zu kennzeichnen und auszuscheiden sind, ist **nicht immer** eingehalten worden.

In den Angebotsniederschriften fehlen verschiedene laut ÖNORM A 2050 erforderliche Angaben.

Desweiteren ist der Beginn der Angebotseröffnung **nicht** gestaffelt worden, obwohl z. B. sieben verschiedene Professionistenleistungen eröffnet wurden.

* **Verhandeln mit Bietern**

Mit einer einzigen Ausnahme sind die Preisverhandlungen gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 geführt worden. Die Ausnahme betrifft die Vergabe der Zimmermannsarbeiten. Bei dieser wurden die abschließenden Verhandlungen **nicht** mit dem Angebotbilligstbieter geführt.

* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschläge wurden önormgemäß in schriftlicher Form erteilt, jedoch **nach Ablauf der 3monatigen Zuschlagsfrist**.

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

Massen- und Schlußrechnungsprüfung

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten - mit Ausnahme der Tischlerarbeiten - mit der erforderlichen Sachkenntnis sowie angemessener Genauigkeit.

Die genehmigten Kostenerhöhungen erfolgten zu Recht, die anerkannten Regiestunden konnten teilweise infolge des Fehlens von Regie- bzw. Arbeitsscheinen nicht nachvollzogen werden.

Bei Nachtragsangeboten fehlen zum Teil die Prüfungen auf Preisangemessenheit „Hauptangebot“.

Baudurchführung

*** Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist - mit Ausnahme der aufgezeigten Mängel - als **durchschnittlich** zu bewerten.

Vorhandene Mängel wurden teilweise beseitigt.

*** Einhaltung der Baufristen und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 24 Monaten wurde um **2 Monate unterschritten**.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe ist hingegen um **16 Monate überschritten worden**.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** sind in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als **nicht zufriedenstellend** anzusehen.

*** Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Unter Zugrundelegung aller Bewertungskriterien ist bis auf eine unexakte Bautagebuchführung die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als **positiv** zu beurteilen.

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

Die Schlußbesprechung fand am 4. Dezember 1997 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Stadtgemeinde Leoben:

Stadtbaudirektor Architekt Dipl.-Ing. Peter BRUCKER

Architekt Dipl.-Ing. Gabriele SUMMERER

Büro LR Dipl.-Ing. Michael SCHMID:

Dipl.-Ing. Johann KOLB

von der Rechtsabteilung 14:

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

AS Ing. Andreas-Gerald FREIBERGER-TANNENBERG

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther GROLLITSCH

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter w. HR Dr. Hans LEIKAUF

HR Dipl.-Ing. Horst SPARER

OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER

OAR Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 4. Dezember 1997

Der Landesrechnungshofdirektor



(Dr. Grollitsch)