

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 E 9 - 1998/16

**betreffend die stichprobenweise Prüfung eines von der
Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL
reg. Gen. m. b. H., 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2, errichteten
Bauvorhabens**

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSEN- SCHAFT	3
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Organe der Genossenschaft	4
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	6
1. PRÜFUNGSUMFANG	6
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	7
4. ANSUCHEN, BESCHLEI, DATEN	8
5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG	10
6. PLANUNG	12
6.1 Allgemein	12
6.2 Entwurf	12
6.3 Einreichplanung	14
6.4 Ausführungs- und Detailplanung	15
7. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN	16
8. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	22
8.1 Allgemeines	22
8.2 Baumeister	22
8.3 Professionisten	23
9. HONORARNOTEN	29
10. BAUDURCHFÜHRUNG	33
IV. ZUSAMMENFASSUNG	35

Graz, im NOVEMBER 1999

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82, i. d. g. F. unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

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

**„Gemeinnützigen Wohn- Siedlungsgenossenschaft
ENNSTAL
reg. Gen. m. b. H., 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2“**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Prüfungsgegenstand war das vom Wohnbauträger errichtete **Bauvorhaben Deutschlandsberg, Hörbingerstraße** (behindertengerechte Wohnanlage).

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93 und die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F. sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, z. B. die Steiermärkischen Baugesetze und Verordnungen sowie die einschlägigen ÖNORMEN.

Weiters ist gemäß § 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 Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1947 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL,
reg.Gen.m.b.H.“**

und hat ihren Sitz in 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenem und fremdem Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf das gesamte Bundesgebiet.

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

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen
- * offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 3 und höchstens 8 Mitgliedern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

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

Mag. Dr. Franz HUBER	Obmann
Erich MAIER	Obmannstellvertreter
BR. a. D. Adolf SCHACHNER	Mitglied
Konrad TIEFENBACHER	Mitglied
Mag. Willibald FLUCH	Mitglied

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 6 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern mit einer 3-jährigen Amtsdauer.

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

Ing. Wolfram SACHERER	Vorsitzender
Dir. Mag. Hubert KREUCH	1. Vorsitzenderstellvertreter
Johann PICHLER	2. Vorsitzenderstellvertreter
Johann SEEBACHER	Mitglied
Bgm. a. D. Heinrich RUFF	Mitglied
Rupert KANDLBAUER	Mitglied
Bgm. a. D. OSR Konrad BERGMANN	Mitglied
LAbg. a. D. Bgm. Günther OFNER	Mitglied

LABg. Karl-Heinz VOLLMANN	Mitglied
Bgm. Peter SCHLACHER	Mitglied
Friedrich KLOPF	Mitglied
Bgm. Hermann AUERNIGG	Mitglied
Bgm. Bernhard ROSENBERGER	Mitglied
AV Karl WEIß	Mitglied
Stadtrat Walter NEUHOLD	Mitglied
Bgm. Wilhelm KRAML	Mitglied
Dir. Günther KOSTAN	Mitglied
Dkfm. Kurt SAGMEISTER	Mitglied
Bgm. a. D. RR Paul DOUNIK	Mitglied
Bgm. Friedrich WEISSENBACHER	Mitglied
OAR Reinhold LANGER	Mitglied

Vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt:

Ralph WOHLMUTHER	Mitglied
Heidelinde LEITNER	Mitglied
Werner ISATITSCH	Mitglied
Ing. Alois BONSTINGL	Mitglied
Ing. Gerald STEINER	Mitglied

Ersatzmitglieder:

Bgm. Rudolf KALTENBÖCK	Ersatzmitglied
Bgm. Ludwig KOPF	Ersatzmitglied
AV Karl HÖDL	Ersatzmitglied
LABg. Hofrat Dr. Kurt FLECKER	Ersatzmitglied
Bgm. Otto GRÖSSBAUER	Ersatzmitglied

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie die auf Anforderung des Landesrechnungshofes von der Genossenschaft bereitgestellten weiteren Unterlagen.

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

Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Konformität mit den Förderungsbestimmungen, den ÖNORMEN, den Steiermärkischen Baugesetzen sowie den behördlichen Auflagen
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- * Überprüfung auf Konformität von Planungen und Leistungsverzeichnissen
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung auf sichtbare Ausführungsmängel
- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Bautagebuchführung

Quantitätskontrolle

- * Überprüfung der Konformität von Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- * Überprüfung von Honorarnoten

- * Überprüfung der verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Konformität 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

- * Hochbauplanung: Bau- Ges.m.b.H., Graz, Hugo-Wolf-Gasse 10
- * Bauphysik: SG Ennstal, Geschäftsstelle Graz, Wastiangasse 7
- * Statik: Dipl.-Ing. Madjid Fazeli und Dipl.-Ing. Johann Wolfesberger, Graz, Mandellstraße 32
- * Bauaufsicht: SG Ennstal, Geschäftsstelle Graz, Wastiangasse 7

3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Die gegenständliche behindertengerechte Wohnanlage umfasst 16 Wohneinheiten (6 Klein-, 7 Zweizimmer- und 3 Dreizimmerwohnungen) sowie Räumlichkeiten für den Österreichischen Zivilinvalidenverband.

Die vorliegenden Baupläne, ausgearbeitet von Bau-Realmarketing, sehen die Herstellung eines viergeschoßigen - 1 KG und 3 OG - Baukörpers mit einer bebauten Fläche von rund 607 m² und einem umbauten Raum von rund 22.787 m³ vor.

Die detaillierte Beschreibung des Prüfobjektes erfolgt im Kapitel 6 Planung.

Konstruktion:

- * Tragwerkssystem: Ziegelmassivbauweise
- * Gründung: Flachgründung
- * Außenwände: 38 cm Hochlochziegel
- * Geschoßdecken: 18 cm Stahlbetondecke

- * Dach: Pultdach, 10° DN
- * Fenster: Kunststoff

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Örtliches Trinkwassernetz
- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- * Müllbeseitigung: Örtliche Müllabfuhr
- * E-Versorgung: STEWEAG
- * Heizung: FERNWÄRME/STEWAG

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN

- * Widmungsbewilligung:
Bescheid der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 20. März 1995
Zl.: 610/0-942/1995/ArH/Ed I
- * Baubewilligung:
Bescheid der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 2. Mai 1995
Zl.: 600/2-012/1995/GeH/Ed I
- * Ortplanerische Stellungnahme der FA I b:
GZ.: LBD-I b 53 De 1/58 - 1995 vom 2. Februar 1995
- * Baugeologisches Gutachten:
Zivilingenieurbüro Dipl.-Ing. Madjid Fazeli und
Dipl.-Ing. Johann Wolfesberger vom 16. Februar 1995
- * Förderansuchen:
19. Juni 1995 bzw. 29. November 1995
- * Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:
28. Juni 1995 und 11. Jänner 1996
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
5. Juli 1995
- * Regierungssitzungsbeschluß:

5. Februar 1996
- * Förderungszusicherung:
12. Februar 1996
 - * Baubeginn:
4. März 1996
 - * Bauende:
4. Juli 1997
 - * Benützungsbewilligung:
Bescheid der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 10. Juli 1997
Zl.: 030-000/B 95 012/ArH/Ra B
 - * Vorgegebene Bauzeit laut Förderungszusicherung:
18 Monate
 - * Tatsächliche Bauzeit:
16 Monate
 - * Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:
28. August 1998

5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

Für das gegenständliche Objekt wurde eine erhöhte Förderung gemäß § 7 Abs.2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 gewährt. Voraussetzungen dafür sind, daß die Mieter durch die Grundkosten und die anfallenden Aufschließungskosten auf Dauer nicht belastet werden, daß die Bauvereinigung Eigenmittel im Ausmaß von mindestens 20 % einsetzt und daß die Wohnungen bis auf begründete Ausnahmefälle nur an Personen vermietet werden, die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, daß sie in den Genuß einer Wohnbeihilfe kommen.

Außerdem wurde ein Zuschlag von 3 % zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ gewährt. Begründet wird dieser durch die kleinen Wohneinheiten, die Kosten des Personenaufzuges und den Mehraufwand der behindertengerechten Ausstattung.

Die Überprüfung hat ergeben, daß den Bedingungen für die erhöhte Förderung in allen Punkten Rechnung getragen wurde.

Die **Gesamtbaukosten** wurden in der Förderungszusicherung mit S 19 825 000,00 festgelegt.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

Förderungsdarlehen (35 %)	S 5 994 000,00
Darlehen Bank für Arbeiter und Wirtschaft	S 7 707 000,00
Eigenmittel des Bauträgers	S 3 426 000,00
Restfinanzierung	S 2 698 000,00
	<u>S 19 825 000,00</u>

Die in der **Endabrechnung angegebenen Gesamtbaukosten** betragen **S 19 997 000,00**.

Die **Kostenaufgliederung** der Gesamtbaukosten lautet wie folgt:

Kosten	Einreichung	Endabrechnung
Reine Baukosten	11 057 000,00	11 578 544,00
Haustechnik	2 950 000,00	3 060 976,00
Nebenkosten	531 000,00	418 690,00
nicht förderbare Kosten	1 975 000,00	2 034 000,00
Abzug Garagen	- 160 000,00	- 141 000,00
Summe o. Garagen	14 378 000,00	14 917 000,00
Honorare	2 187 000,00	2 224 702,00
Finanzierung	499 000,00	311 370,00
GBK o. Garage	17 064 000,00	17 453 000,00
wohnbaufähige GBK	17 064 000,00	17 163 000,00
+/-	----	- 290 000,00
Garagen	191 000,00	186 000,00
nicht förderbarer Anteil	2 570 000,00	2 358 000,00
Gesamtsumme	19 825 000,00	19 997 000,00

Bei den in der Tabelle angeführten Beträgen sind die Skontierträge abgezogen. Insgesamt wurden **Skonti** in Höhe von **S 345 524,00** erzielt, d. s. rund **2 %** der skontifähigen Gesamtbaukosten.

Zur finanziellen Abwicklung ist festzustellen, daß am 15. Dezember 1994 ein **Konto bei der BAWAG** eröffnet wurde, über das sämtliche Zahlungen das Bauvorhaben betreffend abgewickelt wurden. Anzuführen ist, daß auch die angefallene Vorsteuer monatlich dem Konto gutgebracht wurde. Mit 24. Juli 1998 wurde dieses Konto wieder geschlossen.

Die in der Endabrechnung ausgewiesenen Baukreditkosten in Höhe von **S 311 370,00** wurden an Hand der Kontoauszüge überprüft und deren Richtigkeit festgestellt.

6. PLANUNG (ohne Haustechnik)

6.1 Allgemeines

Auf Anregung der Bundeszentrale des Österreichischen Zivilinvalidenverbandes (ÖZIV) hat die Landesgruppe Steiermark - nach Bedarfserhebung - das Pilotprojekt „Behindertenwohnstätte Deutschlandsberg“ initiiert.

Zielsetzung dieser Aktivität war die Schaffung von Wohnraum für behinderte Menschen aus dieser Region.

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage weist insgesamt 16 Miet-Wohneinheiten (6 Garconnieren, 7 Zwei-Zimmerwohnungen, 3 Drei-Zimmerwohnungen) auf.

Das Ergebnis der Planung wurde vom ÖZIV hinsichtlich „behindertengerecht Bauen“ als vorbildlich eingestuft. Diese Ansicht wird vom Landesrechnungshof geteilt.

6.2 Entwurf

Die Lösung der Aufgabenstellung wurde in Form eines langgestreckten, mit flachgeneigtem Pultdach versehenen Baukörpers mit 3 oberirdischen Geschossen und (teilweiser) Unterkellerung bewerkstelligt.

Der Baukörper und dessen Situierung ergaben sich als Folge der gegebenen Baugrundproportion (langgestrecktes, Rechteck ähnliches, in Längsrichtung annähernd NW-SO orientiertes Trapez).

Die Verkehrserschließung erfolgt in der nordwestlichen Grundstückszone. In diesem Bereich befinden sich auch 21 PKW-Abstellplätze und ein für 6 PKW ausgelegter Carport. Dieser wurde in Richtung SW-NO an die Wohnanlage gekoppelt.

Die vertikale Gebäudeerschließung ist durch ein formal hervorgehobenes, ungefähr in der Mitte der nordöstlichen Hauslängsseite gelegenes Treppenhaus mit daran angrenzendem Lift gegeben.

Die horizontale Erschließung der 16 Miet-Wohneinheiten, deren Aufenthaltsräume allesamt SW ausgerichtet sind, erfolgt - abgesehen von 2 Erdgeschoßwohnungen - über witterungsgeschützte Laubengänge.

Das vorerwähnte Treppen-Lift-Haus stellt hierbei einen erweiterten Laubengangbereich dar.

In den diversen Geschoßen wurden planerseite nachstehende Funktionsbereiche vorgesehen:

* Kellergeschoß

Haustechnik, Schutzraum, Waschküche-Trockenraum, Rollstuhl-Ladestation, Fahrräder und Kinderwagenabstellraum, Triebwerksraum, Kellerabteile, Abstellraum ÖZIV

* Erdgeschoß

Büro-ÖZIV mit Sanitär- und Sozialräumen, Garconniere-ÖZIV, 2 Garconnieren, 1 Zwei- und 1 Drei-Zimmerwohnung; die Erschließung des ÖZIV-Bereichs und der beiden Garconnieren erfolgt direkt vom Freien

* 1., 2. Obergeschoß

Die Wohnungen dieser Geschoße (jeweils: 2 Garconnieren, 3 Zwei-Zimmerwohnungen, 1 Drei-Zimmerwohnung) sind - abgesehen von geringfügigen Unterschieden zwischen Top 10 (1. OG) und Top 16 (2. OG., direkt über Top 16) - gleich.

Zur Entwurfsplanung wird festgestellt:

- Die Grundstücksbebauung ist zweckmäßig.
- Die vorliegende Planung mit schlichter, wirtschaftlicher Baukörper- und ansprechender Fassadengestaltung weist einen ökonomischen Konstruktionsentwurf auf.
- Die An- und Zuordnung der Funktionsbereiche ist sinnvoll.

- Die Planung erfolgte - den Vorgaben entsprechend - behindertengerecht.
- Sämtliche Wohnungsgrundrisse sind funktionell; zudem wurden planerseite gute Voraussetzungen für zweckentsprechende Möblierungen geschaffen.
- Alle Wohnungen weisen angemessen große, gut proportionierte und damit wohnungsnutzwert erhöhende Terrassen bzw. Loggien auf.

6.3 Einreichplanung

Die Einreichung der im Maßstab 1:100 erstellten Planung bei der Baubehörde erfolgte im Frühjahr 1995.

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

Die Einreichplanung erfolgte grundsätzlich bauordnungskonform. Die für eine Beurteilung der Ausführung hinsichtlich Bauordnungskonformität relevanten Kriterien wurden durch die Pläne bzw. Baubeschreibung ausreichend genau deklariert.

Die Einreichpläne weisen die Fenster- bzw. Tür-Fensterelemente - im Gegensatz zu den Türen - in der Mauerlichte aus. Derartige Angaben sind wohl für eine Polier-, jedoch nicht für eine Einreichplanung aussagekräftig.

In diesem Zusammenhang wird auf den § 34 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 („Fenster; Belichtung und Belüftung der Räume“) hingewiesen. Darin wird u. a. angeführt, daß die **Lichteinfallfläche** (= Glasfläche) mindestens 1/10 der Fußbodenfläche zu betragen hat.

Die der Baubehörde vom Planer durch Anführen der Mauerlichten diesbezüglich vermittelten Beurteilungsgrundlagen waren nicht önormkonform. Die Angabe von - wie bei den Türen gehandhabt - Stocklicht- bzw. Architekturlichtmaßen wäre künftighin angebrachter. Als Grundlage für diese Anregung ist die ÖNORM A 6240 („Technische Zeichnungen für den Hochbau“), Teil 7 („Maß- und Lagefestlegung“), Punkt 5.2 („Bemaßung von Einreichzeichnungen“) und im speziellen Punkt 5.2.(2) [= „... in Grundrissen“] zu sehen.

Die Tatsache, daß von der Baubehörde im Baubewilligungsbescheid insgesamt 52 Auflagen erteilt wurden, ist insoferne aufzeigenswert, als ein Großteil dieser

Auflagen **nicht** projektbezogen war, sondern nur ein fragmentarisches Anführen der „Bauvorschriften für das Land Steiermark“ darstellte.

Beispielhaft dafür ist die Auflagenerteilung (Punkte 46 - 52) in Zusammenhang mit der Steiermärkischen Garagenordnung 1979. Hierbei wurden u. a. Vorgaben betreffend Garagentore und -türen auferlegt.

Festgestellt wird, daß bei der gegenständlichen Wohnlage keine Garagen geplant und daher auch nicht eingereicht waren.

In diesem Zusammenhang wird auf das Recht des Konsenswerbers, gegen unzutreffende Behördenvorgaben zu remonstrieren, hingewiesen.

6.4 Ausführungs- und Detailplanung

Diese Planungen wurden umfassend, sachkundig und unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche Aspekte erstellt.

Die geplante Bauweise, die gewählten Baustoffe und die ausgewiesene Ausstattung erscheinen zweckmäßig bzw. angemessen.

Aufzeigenswerte Differenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ergaben sich durch den Entfall des Schutzraumes.

Die rechtliche Grundlage hierfür war durch das Steiermärkische Baugesetz 1995 gegeben, worin - im Gegensatz zur Steiermärkischen Bauordnung 1968 - die Errichtung von Schutzräumen nicht verpflichtend vorgeschrieben wird.

Die Gesamtplanungsleistung ist als solide und gut zu sehen. Zudem wurde den Kriterien „Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit“ entsprochen.

preisvergabe erfolgen. Der Pkt. 00.A.16. der allgemeinen Bestimmungen enthält u. a. folgendes:

Vergabe zu Pauschalpreis

Die Entscheidung, ob Leistungen zu einem Pauschalpreis vergeben werden, wird nach Vorliegen der Angebotsergebnisse einvernehmlich getroffen. Bei Vergabe von Leistungen zu einem Pauschalpreis wird der Auftragnehmer aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne und der Mengenermittlung diese zu überprüfen, zu bestätigen und etwaige Mengendifferenzen aufzuzeigen. Die einvernehmlich festgelegten Mengen sind Grundlage für die Vergabe zu einem Pauschalpreis. Einzelne Leistungsgruppen bzw. Positionen können einvernehmlich von der Vergabe zum Pauschalpreis ausgenommen werden. Diese werden nach tatsächlichen Mengen mit den angebotenen Einheitspreisen abgerechnet.

Diese Bestimmung läßt unter gewissen Voraussetzungen eine **Pauschalpreisvergabe** zu. Im Auftragsschreiben vom 4. Juni 1996 heißt es im Pkt. 1 Gegenstand des Vertrages:

*Oben genannter Auftraggeber überträgt dem angeführten Auftragnehmer die Durchführung der unter Gewerbe genannten Leistungen **bis zu einem Gesamtpreis S 8 705 000,00** usw.*

Im Punkt 2d Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen des o. a. Auftragsschreibens wurde vereinbart:

*Pauschale lt. Zusammenstellung S **8 705 000,00** + 20% Mwst.*

Der Landesrechnungshof vertritt zu hiezu folgende Ansicht:

Die Ausschreibungsunterlagen können nach 2 Vergabearten erstellt werden:

- * Einheitspreisvergabe
- * Pauschalpreisvergabe

d. h. der Ausschreibende muß sich vor Ausschreibung für eine dieser Vergabearten entscheiden. Im gegenständlichen Fall hat sich der Ausschreibende für die Einheitspreisvergabe entschieden, sich jedoch durch den Pkt. 00.A.16 der allgemeinen Bestimmungen ein „Hintertür!“ für eine Pauschalpreisvergabe offen gelassen. Dies ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes unzulässig.

Eine den diesbezüglichen Bestimmungen entsprechende Ausschreibung wäre, sich für eine Art der Vergabe zu entscheiden, diese auszuschreiben und die zweite als Variantenangebot zu deklarieren.

Der Wohnbauträger möge daher die Angebotsbestimmungen diesbezüglich überarbeiten.

* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß und Hafrücklaß - wurden gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 festgelegt.

* **Sonstige Bestimmungen des Leistungsvertrages**

Neben einer genauen Beschreibung der Leistungen sind im Angebot auch die sonstigen Bestimmungen für einen Leistungsvertrag geordnet, **eindeutig** und umfassend festzulegen. Dies ist Voraussetzung für einen eindeutigen Leistungsvertrag und einer reibungslosen Abwicklung eines Auftrages.

Der Wohnbauträger hat die Angebotsstellung im Pkt. 00.A.02 der allgemeinen Bestimmungen folgendermaßen geregelt:

gebotsfrist mindestens 4 Wochen und bei einer nicht offenen Ausschreibung mindestens 3 Wochen zu betragen .

Die Bekanntgabe der gegenständlichen offenen Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung vom 1. September 1995. Die Angebotseröffnung fand am 20. September 1995 statt, d. h. daß die 4-Wochenfrist **nicht** eingehalten wurde.

* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist wurde mit 3 Monaten festgelegt und entspricht diese Bereits der neuen ÖNORM A 2050. Es muß jedoch festgestellt werden, daß diese Frist bei **fast allen** Vergaben **nicht** eingehalten worden ist.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Der Wohnbauträger führt das erforderliche **Verzeichnis über den Eingang der Angebote nicht** .

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Umschläge der Angebote ein Bestandteil des Angebotes sind und unter die 7jährige Aufbewahrungspflicht gemäß §§ 44 des Handelsgesetzbuches (HGB) fallen.

* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen werden, mit fortlaufenden Nummern zu versehen. Die Angebote werden **nicht** mit den entsprechenden Nummern versehen. Alle bei der Öffnung vorliegenden Angebote sind **während** der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre. Es wird bemerkt, daß diese Bestimmung mit einer Ausnahme **nicht** eingehalten wurde. Aufgrund der Öffnungszeiten gelangt der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß eine **önormgemäße** Öffnung innerhalb der in den Angebotsniederschriften vermerkten Zeilen **unmöglich** ist.

* **Verhandeln mit Bietern**

Entgegen der ÖNORM A 2050 ist gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 zur Ermittlung des Billigstbieters das Preisverhandeln mit dem erst-, zweit- und drittgerihten Bieter zulässig, wobei die **abschließenden** Verhandlungen mit dem erstgerihten Bieter zu führen sind .

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche** Begründung vorzulegen. Diese wurde im Hausakt der Rechtsabteilung 14 **nicht** vorgefunden. In den Unterlagen des Wohnbauträgers gibt es jedoch diesbezüglich Niederschriften. Desweiteren ist festzustellen, daß bei nahezu allen Gewerken schriftliche Preisverhandlungen auf Basis der Durchführungsverordnung geführt wurden.

* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschläge wurden önormgemäß in schriftlicher Form erteilt, jedoch fast ausschließlich **nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist**. Alle Firmen haben, obwohl nicht mehr an das Angebot gebunden, den Auftrag übernommen. Der Auftrag für die Baumeisterarbeiten wurde erst 3 Monate **nach** Baubeginn erteilt.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang nicht eingehalten wurden. Dem Wohnbauträger wird empfohlen diese künftig zu beachten.

sind Mehrflächen (+ 50 %) zwischen den ausgeschriebenen und abgerechneten Dachflächenpositionen.

Laut Mitteilung des Wohnbauträgers ist ein Fehler bei der Berechnung der Ausschreibungsmassen passiert.

* **Fliesenleger** (Firma Wallner Hagebauzentrum, Deutschlandsberg)

a) Auftrag:	S 254 760,16
b) Schlußrechnung:	S 245 366,92
c) Differenz a-b:	- S 9 393,24
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 4 777,47
f) Feststellungen:	

Zwischen der Angebots- und Auftragssumme besteht ein beachtlicher Unterschied von rund 33 % des Ausschreibungsvolumens. Die Ursache hierfür ist der Entfall von Leistungspositionen (Bodenbeläge an Außenflächen, Abdichtung unter Belag usw.).

Die ÖNORM A 2050 sagt hiezuhin aus, daß bereits **zum Zeitpunkt der Ausschreibung** alle für die Ausarbeitung der Angebote und die Abwicklung des Vertrages maßgebenden Umstände **klar** sein müssen, d. h. unter anderem muß sich der Ausschreibende darüber klar sein, welche Leistungen ausgeführt werden sollen. Nur diese dürfen sodann ausgeschrieben werden (Ausnahme: Alternativen).

* **Kunststeinarbeiten** (Firma Hillebrand, Deutschlandsberg)

a) Auftrag:	S 224 050,00
b) Schlußrechnung:	S 278 140,15
c) Differenz a-b:	- S 54 090,15
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 5 395,92
f) Feststellungen:	

Bei diesem Gewerke bestehen sowohl zwischen Angebots- und Auftragssumme (28 %) als auch Auftrags- und Schlußrechnungssumme (24 %) beachtliche Differenzen.

Die Ursache für die Erste sind Massenreduzierungen und der Entfall von Leistungen, für die Zweite sind wiederum Massenvermehrungen der Grund. Für den Landesrechnungshof ist es nicht nachvollziehbar, daß vor Auftragserteilung Massen reduziert werden, die sodann bei der Schlußrechnung wiederum aufscheinen.

* **Schlosserarbeiten** (Firma Raffalt, Köflach)

a) Auftrag:	S 581 769,00
b) Schlußrechnung:	S 581 769,00
c) Differenz a-b:	S 0
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 11 286,33
f) Feststellungen:	

Die Ausschreibung der Schlosserarbeiten erbrachte 5 Offerte. Die mit den zwei erstgereihten Firmen geführten Preisverhandlungen ergaben keinen Nachlaß. Der Auftrag wurde an den Angebotbilligstbieter (Fa. Raffalt) zur Angebotssumme von S 581 769,00 vergeben. Diese war zugleich der Schlußrechnungsbeitrag.

* **Zimmermann** (Firma Pregartner, Graz)

a) Auftrag:	S 361 510,00
b) Schlußrechnung:	S 359 082,86
c) Differenz a-b:	- S 2 427,14
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 6 966,22
f) Feststellungen:	

Mit den 3 erstgereihten Firmen wurden Preisverhandlungen mit dem Ergebnis geführt, daß nur der Billigstbieter einen Nachlaß von 1 % gewährte.

Zwischen Auftrags- und Angebotssumme besteht ein Unterschied von S 27 707,00. Die Ursache ist eine Massenerweiterung bei der Position 36.05.01 Dachschalung aufgrund eines Fehlers bei der Berechnung der Menge dieser Angebotsposition.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sowohl hinsichtlich Massen als auch Leistungen genau.

* **Tischlerarbeiten - Türen** (Firma Reiterer, Pöfing-Brunn)

a) Auftrag:	S 372 149,00
b) Schlußrechnung:	S 377 565,86
c) Differenz a-b:	+ S 5 416,86
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 7 899,90
f) Feststellungen:	

Die diesbezügliche Ausschreibung war zweigeteilt und zwar in

- * Innentüren und
- * Wohnungseingangtürelemente.

Zuzüglich wurden die Fensterelemente getrennt ausgeschrieben. Gemäß ÖNORM A2050 sind zusammengehörige Leistungen grundsätzlich ungeteilt zu vergeben.

Die gegenständlichen Leistungen sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes unterteilt in Leistungsgruppen ungeteilt auszuschreiben, um keine Umgehung der Wertgrenzen für die Art und Wahl des Vergabeverfahrens zu ermöglichen. Im Angebot ist ferner die Möglichkeit nur einzelne Leistungsgruppen anzubieten einzuräumen und auf eine Teilvergabe hinzuweisen.

Nach den Preisverhandlungen blieb der Angebotsbilligstbieter an erster Stelle gereiht und erhielt die Aufträge.

Die Ausschreibungsmassenermittlung bzw. Leistungserfassung war ebenso genau wie die Schlußrechnungsprüfung.

* **Maler- und Anstreicherarbeiten** (Firma Fruhmann, Wies)

a) Auftrag:	S	160 014,00
b) Schlußrechnung:	S	174 752,76
c) Differenz a-b:	+ S	14 738,76
d) Kostenerhöhungen:	S	0
e) Skonti:	S	3 390,20
f) Feststellungen:		

Die Ausschreibung erbrachte 5 Angebote mit beachtlichen Betragsdifferenzen. Die Ausschreibungsmassen und Leistungen wurden ausreichend genau erfaßt. Die Differenz zwischen Schlußrechnungs- und Auftragssumme läßt sich durch eine Aufzahlung für Beschichtung in Volltönen sowie einer Acrylatverfugung erklären.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte genau und objektiv.

* **Bodenbeläge** (Firma Leiner, Graz)

a) Auftrag:	S	380 982,00
b) Schlußrechnung:	S	393 675,00
c) Differenz a-b:	+ S	12 693,00
d) Kostenerhöhungen:	S	0
e) Skonti:	S	7 637,36
f) Feststellungen:		

Bei dieser Ausschreibung langten nur drei Angebote ein. Die Preisverhandlungen ergaben, daß die drittgereichte Firma einen Nachlaß von 10,5 % und die zweitgereichte einen in Höhe von 10 % gewährten. Damit wurde die letztgenannte Billigstbieter. Bei der abschließenden Verhandlung räumte der Angebotsbilligstbieter einen Nachlaß von 6 % ein, wurde somit wiederum Billigstbieter und erhielt daher den Auftrag.

Die Mehrkosten der Schlußrechnung im Vergleich zur Auftragssumme sind auf eine Nachtragsposition (Übergangsprofile bei den Bädern) zurückzuführen.

Die Massenberechnung und Leistungserfassung erfolgte mit der erforderlichen Genauigkeit, ebenso die Schlußrechnungsprüfung.

*** Fenster** (Fa. Jaunig, Deutschlandsberg)

a) Auftrag:	S 608 742,00
b) Schlußrechnung:	S 616 189,96
c) Differenz a-b:	+ S 7 447,96
d) Kostenerhöhungen:	S 0
e) Skonti:	S 11 955,87
f) Feststellungen:	

Von den fünf eingelangten Angeboten wurde das Angebot der Fa. Wick-Dr. Maitz, Graz wegen Unvollständigkeit ausgeschieden. Dies geschah aufgrund der Angebotbedingungen zu Recht.

Die mit den 3 erstgereihten Bietern geführten Preisverhandlungen ergaben lediglich beim Billigstbieter einen Nachlaß von 1 %.

Die geringfügigen Mehrkosten der Schlußrechnung gegenüber dem Auftrag sind mit Verschiebungen bei den Angebotspositionen zu begründen.

9. HONORARNOTEN

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß (abgesehen von der Reglementierung der Bauverwaltungs-kosten 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 vom Auftragnehmer gelegten und vom Auftraggeber anerkannten Honorare.

Die diversen Honorarberechnungen erfolgten unter Bedachtnahme auf den zu berücksichtigenden Umstand, daß in der mit insgesamt **1.085,54 m²** ermittelten Gesamtnutzfläche nicht förderbare, den Verwaltungsbereich betreffenden Nutzflächen von **129,21 m²** (rund **11,90 %**) enthalten sind. Daher wurden die mit **S 2 525 282,11** errechneten Gesamthonorarkosten (ohne anteilige Honorare für die richtigerweise gesondert ausgewiesenen Honoraranteile „überdachte Abstellplätze“) um den o. a. Prozentsatz reduziert.

Der in der Endabrechnung (Formblatt WBF 8 b, Pkt. D) für die Honorare ausgewiesene Betrag belief sich daher nur auf **S 2 224 702,00**, das sind **14,91 %** der Herstellungskosten A + B + C, abzüglich der nicht förderbaren Kosten und der überdachten Abstellplätze (Prozentsatz lt. Einreichung: **15,21 %**). Der erstangeführte Gesamthonorarbetrag ergab sich aus der Summierung nachstehender Honorare:

A) Architektur Planungsleistung

a) Bau Realmarketing	(75 %)	S 830 085,86
b) SG Ennstal	(25 %)	S 276 488,18

B) Örtliche Bauaufsicht S 628 611,93

C) Statik S 148 012,21

D) Sonderfachleute S 113 438,93

E) Bauverwaltung S 528 645,00

F) Bauphysik S 0

Σ S 2 525 282,11

Dieser Betrag wurde - wie bereits angeführt - wegen der darin enthaltenen Honoraranteile für die nicht förderbaren Flächen um rund **11,90 %** verringert, wodurch sich die in der **Endabrechnung** ausgewiesene **Honorarsumme** von **S 2 224 702,00** ergab.

zu A (Planung)

- Vertragsgrundlage : Architektenwerkvertrag vom 15. November 1994
- Ausbauverhältnis: **60/100**
- Honorarbemessungsgrundlage: S **16 246 000,00**
(S **16 086 000,00** plus S **160 000,00** überdachte Abstellplätze)
- Nebenkosten: **3 %**
- interpolierter Prozentsatz: **6,675 %**
- verrechnetes Honorar: S **1 106 574,04** (ohne Parkplatzanteil)

Der Architektenwerkvertrag basierte - abgesehen von Sonderregelungen bezüglich der Nebenkosten (maximal 3 %), der Honorarbemessungsgrundlage (Vertragspunkt 4.2) und der mit **0 %** festgelegten Teilleistungszuschläge - auf der Gebührenordnung für Architekten (GOA).

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erfolgte auf Basis der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten ohne Einrechnung des in der Förderungszusicherung zugestandenen Aufschlages von 3 % für „ungewöhnliche Umstände“. Diese Berechnung ergab einen Betrag von S 16 662 889,00.

Warum die Honorarberechnung letztendlich mit einem um S 416 889,00 geringeren Betrag (S 16 246 000,00) erfolgte, konnte vom Wohnbauträger - auf diesbezügliche Anfrage des Landesrechnungshofes - nur teilweise erklärt werden (S 180 000,00 Gebührenabzug).

Abgesehen von der nicht nachvollziehbaren (geringeren) Bemessungsgrundlage wurden die **Honorare a und b vertragskonform und rechnerisch richtig** ermittelt.

zu B (örtliche Bauaufsicht: SG Ennstal)

- Vertragsgrundlage: -
- Ausbauverhältnis: 60/100
- Honorarbemessungsgrundlage: S 16 246 000,00
- Nebenkosten: 3 %
- interpolierter Prozentsatz: 3,794 %
- verrechnetes Honorar: S 628 611,93 (ohne Parkplatzanteil)

Die derart vorgenommene **Honorarermittlung** war grundsätzlich (s. Pkt. A - Bemessungsgrundlage) **richtig**.

zu C (Statik: Dipl.-Ing. Fazeli - Wolfesberger)

- Vertragsgrundlage: Vertrag vom 7. Februar 1989 (Basis GOB - S)
- Reduktionsfaktor: 0,7
- Bearbeitungsfaktor: 0,35
- Schwierigkeitsfaktor: Klasse 2
- Teilleistungsfaktor: 0,65

- gebührenpflichtige Kosten: S 2 976 288,91
- Nebenkosten: 3 %
- verrechnetes Honorar: S 148 012,21

Die **Honorarermittlung** erfolgte **vertragskonform** und **rechnerisch richtig**.

zu D [Sonderfachleute (Elektro, Sanitär)]

Die für den Haustechnikbereich mit insgesamt S 113 438,93 verrechneten **Honorare** wurden vom Landesrechnungshof **nicht geprüft**.

zu E (Bauverwaltung: SG Ennstal)

- Bemessungsgrundlage: S 16 426 000,00
- Nebenkosten: 0 %
- Pauschal-Prozentsatz: 3,25 %
- verrechnetes Honorar: S 528 645,00 (ohne Parkplatzanteil)

Die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten unterscheidet sich deswegen von jener der Büroleistung und der örtlichen Bauaufsicht, weil die Gebührenkosten zulässigerweise miteingerechnet wurden.

Da es sich im gegenständlichen Fall um 16 Miet-Wohneinheiten handelt, ist der mit 3,25 % in Rechnung gestellte und für 13 bis 23 Wohneinheiten gültige Pauschalprozentsatz angemessen.

Die Honorarermittlung erfolgte sowohl **sachlich** als auch **rechnerisch richtig**.

zu F (Bauphysik: SG Ennstal)

Für die **Erstellung** der **bauphysikalischen Unterlagen** wurden - wie im sozialen Wohnbau üblich - **keine Kosten verrechnet**.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Teile ist als gut zu bewerten.

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 18 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe wurde um fast 2 Monate überschritten.

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

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

Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen konnte ein Bauzeitplan entnommen werden, der das Datum „JUNI 96“ trägt, d. h. daß dieser 3 Monate nach Baubeginn erstellt worden ist. Desweiteren gibt es noch einen Zeitplan für die Fertigstellungsarbeiten. Hiezu ist zu bemerken, daß diese mit einer **ordnungsgemäßen Bauzeitplanung** nur im entferntesten Sinne eine Ähnlichkeit haben.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** betragen rund S **345 524,00**; dieser **Skontiertrag** (ca. **2%**) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als zufriedenstellend anzusehen.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

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

Sowohl die im Angebot angegebenen **Bautermine** als auch die im Bauzeitplan festgelegten Fertigstellungsfristen wurden überschritten. Die in der Förderungszusicherung festgelegte Bauzeit ist hingegen eingehalten worden. Die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung ist **gut**.

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.

Eine Überprüfung der von der beauftragten Baufirma geführten Bautagesberichte konnte **nicht** erfolgen, da diese laut Auskunft des Wohnbauträgers **in Verlust** geraten sind.

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

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfter Bauträger

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

ENNSTAL

reg. Gen. m. b. H., 8940 Liezen, Siedlungsstraße 2

Prüfungsgrundlage

Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 i.d.g.F.

Prüfungsgegenstand

BV.: Behindertengerechte Wohnanlage Deutschlandsberg, Hörbingerstraße.

Prüfungsmaßstäbe

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 in Verbindung mit der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982, Steiermärkische Baugesetze und ÖNORMEN.

BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

Prüfobjekt

Die gegenständliche behindertengerechte Wohnanlage umfasst 16 Wohneinheiten sowie Räumlichkeiten für den Österreichischen Zivilinvalidenverband.

Förderung und finanzielle Abwicklung

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

Für das gegenständliche Objekt wurde eine **erhöhte Förderung** gemäß § 7 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 gewährt. Außerdem ist seitens des Förderungsgebers ein Zuschlag von **3 %** zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ zugestanden worden.

Die **Gesamtbaukosten** wurden in der Förderungszusicherung mit **S 19 825 000,00** festgelegt. Laut Endabrechnung betragen die Gesamtbaukosten **S 19 997 000,00**. In dieser Summe ist der Skontiertrag von **S 345 524,00** abgezogen, d. h. daß die zugesicherten Kosten um rund **S 518 000,00** überschritten wurden (ca. **3 %**).

Zur finanziellen Abwicklung ist festzustellen, daß sämtliche Zahlungen das Bauvorhaben betreffend über ein eigenes Konto abgewickelt wurden. Die Baukreditkosten in Höhe von **S 311 370,00** wurden an Hand der Kontoauszüge überprüft und deren Richtigkeit festgestellt.

Planung

Auf Anregung der Bundeszentrale des Österreichischen Zivilinvalidenverbandes (ÖZIV) hat die Landesgruppe das Pilotprojekt „Behindertenwohnstätte Deutschlandsberg“ initiiert. Das Ergebnis der Planung wurde vom ÖZIV hinsichtlich „behindertengerecht Bauen“ als vorbildlich eingestuft.

Zur Entwurfsplanung wird festgestellt, daß die Grundstücksbebauung zweckmäßig, die An- und Zuordnung der Funktionsbereiche sinnvoll ist und die Wohnungsgrundrisse behindertengerecht sowie funktionell sind. Die Einreichplanung erfolgte grundsätzlich bauordnungskonform.

Die Tatsache, daß von der Baubehörde im Baubewilligungsbescheid **52 Auflagen** erteilt wurden, ist insoferne aufzeigenswert, als ein Großteil dieser Auflagen **nicht** projektbezogen war, sondern nur ein fragmentarisches Anführen der „Bauvorschriften für das Land Steiermark“ darstellte.

Die **Gesamtplanungsleistung** ist als **solide** und **gut** zu sehen.

Einhaltung der Vergabebestimmungen

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden in § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F. geregelt.

Folgende Bestimmungen der ÖNORM A2050 wurden eingehalten:

- * **Art der Vergabe**
- * **Gesamt- und Teilvergabe**
- * **Sicherstellungen**

Bei den in weiterer Folge angeführten Punkten muß seitens des Landesrechnungshofes Kritik geäußert werden:

*** Erstellung der Preise; Preisarten**

Laut Ausschreibung sollten die Baumeisterarbeiten nach dem Prinzip der **Einheitspreisvergabe** vergeben werden. Laut Auftrag erfolgte jedoch eine **Pauschalpreisvergabe**, die nur unter gewissen Voraussetzungen durch den Pkt. 00.A.16 der allgemeinen Bestimmungen des Angebotes zulässig ist. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hat sich der Ausschreibende vor der Ausschreibung für eine der beiden möglichen Vergabearten - Einheitspreis - oder Pauschalpreisvergabe - zu entscheiden und diese auch durchzuführen.

Eine Abänderung der Vergabeart während des Ausschreibungsverfahrens ist unzulässig.

*** Sonstige Bestimmungen des Leistungsvertrages**

Neben einer genauen Beschreibung der Leistung sind im Angebot auch die sonstigen Bestimmungen für einen Leistungsvertrag geordnet, **eindeutig** und umfassend festzulegen. Dies wurde laut Punkt 7 Einhaltung der Vergabebestimmungen nicht immer eingehalten.

Eine **eindeutige** Textierung der Angebotsbestimmungen ist daher erforderlich.

* **Angebotsfrist**

Die in der ÖNORM A2050 definierte Zeitfrist für Ausschreibung wurde **nicht** eingehalten.

* **Zuschlagsfrist**

Auch die mit 3 Monaten festgelegte Zuschlagsfrist ist in fast allen Vergabefällen nicht eingehalten worden.

* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern zu versehen.

Aufgrund des Fehlens eines Eingangsverzeichnisses konnten die Angebote auch nicht mit fortlaufenden Nummern versehen werden.

Alle bei der **Öffnung vorliegenden Angebote sind während der Angebotseröffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen**, z. B. zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Es wird bemerkt, daß diese Bestimmung mit einer Ausnahme **nicht** eingehalten wurde.

Aufgrund der Öffnungszeiten gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß eine **önormgemäße** Öffnung innerhalb der in den Angebotsniederschriften vermerkten Zeiten **unmöglich** ist.

* **Verhandeln mit Bietern**

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche** Begründung vorzulegen. Diese wurde im Hausakt der Rechtsabteilung 14 **nicht** vorgefunden.

In den Unterlagen des Wohnbauträgers gibt es jedoch diesbezügliche Niederschriften.

Die bei nahezu allen Gewerken geführten Preisverhandlungen wurden auf Basis der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geführt.

* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschläge wurden önormgemäß in schriftlicher Form, jedoch fast ausschließlich **nach** Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist erteilt. Obwohl die Firmen nicht mehr an ihr Angebot gebunden waren, kamen alle Leistungsverträge zustande.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang nicht eingehalten wurden. Dem Wohnbauträger wird empfohlen diese künftig zu beachten.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung

Die stichprobenweise durchgeführten Prüfungen der Schlußrechnungen ergaben keine nennenswerten Beanstandungen. Somit kann festgestellt werden, daß die Bauaufsicht die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und Leistungen mit der erforderlichen Sachkenntnis sowie angemessener Genauigkeit durchgeführt hat.

Honorarnote

Die Überprüfung der verrechneten Honorare bezog sich in Ermangelung relevanter Kriterien auf die Üblichkeit und Angemessenheit der Honorarvereinbarungen. Es kann vermerkt werden, daß alle Honorarermittlungen vertragskonform und rechnerisch richtig sind.

Baudurchführung

* **Qualität der Ausführung**

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Teile ist als **gut** zu bewerten.

* **Einhaltung der Fristen und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene **Bauzeit** von 18 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten, hingegen die Vorlagefrist für die **Endabrechnung** um fast 2 Monate **überschritten**.

Der Skontiertrag (2 %) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als **zufriedenstellend** anzusehen.

* **Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Unter Zugrundelegung aller möglichen Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als **positiv** zu beurteilen. Künftig soll jedoch mehr Sorgfalt dafür aufgewendet werden, daß **Baudokumente** - wie im gegenständlichen Fall die Bautagesberichte - **nicht in Verlust geraten**.

* **Bauzeitplanung**

Den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen konnten 2 Bauzeitpläne entnommen werden, die jedoch mit einer exakten Bauzeitplanung nur im entferntesten Sinne eine Ähnlichkeit haben. Eine fundierte Bauzeitplanung ist jedoch in Verbindung mit den vorschriftsmäßig geführten Bautagesberichten bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von unschätzbarem Wert.

Stellungnahme des Landesrates Ing. Hans-Joachim Ressel:

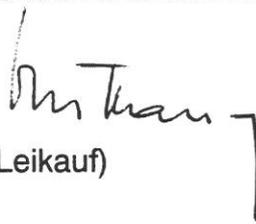
Der Gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Landesrates Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid:

Vom zuständigen Regierungsmitglied Landesrat Arch. Dipl.-Ing. Michael Schmid langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 23. November 1999

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter


(Dr. Leikauf)