

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**

**LANDESRECHNUNGSHOF**



# **BERICHT**

**LRH 24 L 10 - 1999/9**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung eines von der  
Gemeinnützigen Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

**LEYKAM**

**8101 Gratkorn, Brucker Straße 17, errichteten**

**Bauvorhabens**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	1
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG</b> .....	3
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2. ORGANE .....	3
<b>III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG</b> .....	5
1. PRÜFUNGSUMFANG .....	5
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT .....	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN .....	8
4. ANSUCHEN, BESCHIED, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	10
5. FÖRDERUNG - FINANZIERZUG - ENDABRECHNUNG .....	11
6. PLANUNG.....	13
6.1 Allgemeines .....	13
6.2 Entwurfsplanung .....	15
6.3 Einreichplanung .....	21
6.4 Ausführungs- und Detailplanung .....	21
7. HONORARNOTEN .....	23
8. VERGABE VON LEISTUNGEN .....	27
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG .....	33
9.1 Allgemeines .....	33
9.2 Baumeisterarbeiten .....	35
9.3 Professionistenarbeiten .....	36
10. BAUDURCHFÜHRUNG .....	54
10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung .....	54
10.2 Qualität der Ausführung .....	54
10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontierträge .....	54
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht .....	55
<b>IV. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	59

## 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 eines von der

**Gemeinnützigen Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

**LEYKAM**

**8101 Gratkorn, Brucker Straße 17**

errichteten Wohnhauses 8101 Gratkorn, Trattenhof 6 durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe hierfür waren das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F. und andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, wie z. B. die Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie die ÖNORMEN.

Weiters wurde - gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 - überprüft, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der dem Förderungsgeber (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. zustehenden Prüfungsrechte.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1953 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Leykam“**

Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8101 Gratkorn, Brucker Straße 17.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind: die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum, die Errichtung und Erhaltung von Siedlungen sowie Dienstleistungen im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen. Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 500 000,00.

Gesellschafter sind:

Sappi (vormals KNP LEYKAM Gratkorn GmbH)	S <u>495 000,00</u>
Leykam-Mürztaler Papier- und Zellstoff AG	S <u>5 000,00</u>

### 2. Organe

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages:

- a) der Geschäftsführer
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Generalversammlung

## a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer (Vinzenc Zach), durch den die Zeichnung der Firma erfolgt.

## b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus höchstens zehn Mitgliedern, deren Amtsdauer mit 4 Jahren festgelegt ist.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dipl.-Ing. Dr. Alois Dieter Radner	Vorsitzender
Karl-Heinz Frommknecht	Vorsitzender-Stellvertreter
Dr. Kurt Sibetschnik	Schriftführer
Dr. Ewald Hunstein	Schriftführer-Stellvertreter
Elmar Fandl	Mitglied
Mag. Robert Hochmayer	Mitglied
Ing. Wolfgang Kamedler	Mitglied
Dr. Karl Kamper	Mitglied
Franz Piller	Mitglied
Herbert Terler	Mitglied

### III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

#### 1. PRÜFUNGSUMFANG

Die stichprobenweise Überprüfung umfaßte die Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung. Die Haustechnik wurde nicht geprüft.

**Prüfunterlagen** waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen (52 DIN-A 4-Ordner). Diese waren - vorweg festgestellt - nicht nur außergewöhnlich **umfangreich**, sondern auch sinnvoll aufbereitet, **aussagekräftig und gut nachvollziehbar**.

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

##### a) Qualitätskontrolle

- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- \* Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- \* Überprüfung der Ausführung
- \* Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen,

Endabrechnungsvorlagefristen)

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

**b) Quantitätskontrolle**

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

**2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT**

Büroleistung (Architektur):	Dipl.-Ing. Klancnik/Graz
Örtliche Bauaufsicht:	Dipl.-Ing. Klancnik
Bodenuntersuchung und Statik:	Dipl.-Ing. Klancnik
Bauphysik:	Dipl.-Ing. Klancnik
Heizung und Sanitär:	Ing. Herbst/Gleisdorf
Elektro:	Ing. Theinschnack/Rosental
Bauverwaltung:	SG. Leykam/Gratkorn

### 3. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Das prüfungsgegenständliche Wohnhaus mit 15 Mietwohneinheiten war der dritte und letzte Bauabschnitt einer aus 3 Häusern mit insgesamt 46 Wohnungen bestehenden Wohnanlage, die im Zentrum von Gratkorn errichtet wurde.

Das langgestreckte (L=51 m; B=10 m), in Längsrichtung NW-SO orientierte Gebäude mit tonnenförmigem Dach hat 4 Wohngeschoße und ist nur teilweise unterkellert.

Im Kellergeschoß, das über 2 Stiegenanlagen erschließbar ist, sind diverse Technik-Räume, 8 Kellerabteile, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Grundschutzraum (Friedensnutzung: 7 Kellerabteile) mit 49 Schutzplätzen untergebracht.

Zudem wurde eine direkte Verbindung zu den Kellergeschoßen der ersten beiden Bauabschnitte, in denen sich die PKW-Einstellplätze für die gesamte Wohnanlage befinden, geschaffen.

Das Wohnhaus weist 7 Zwei- und 8 Dreizimmerwohnungen (Wohnungsgrößen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>) auf; davon sind 4 Wohnungen Maisonetten und 6 ohne Freiflächen (Balkone, Loggien, Terrassen). Die Summe der Wohnnutzflächen beträgt rund 1.100 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche rund 516 m<sup>2</sup>. Das Ausmaß der Baukörpergliederung ist aus den mehrheitlich stark unterschiedlichen Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschoße (EG: 280 m<sup>2</sup>, 1. OG: 370 m<sup>2</sup>, 2.OG: 451 m<sup>2</sup>, 3. OG: 350 m<sup>2</sup>) ersichtlich.

Die Wohnungserschließungen erfolgen via 2 Stiegenhäuser, die den Baukörper dreiteilen, über - an unterschiedlichen Gebäudeseiten befindliche - Laubengänge; die Verkehrserschließung des Wohnhauses ist über die bereits für das Objekt Trattenhof 3 errichtete Zufahrt gegeben.

**Konstruktion**

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (unterkellertes Bereich: Streifenfundamente/nicht unterkellertes Bereich: Fundamentplatte)
- \* Außenwände: Hochlochziegel (HLZ) 38 cm  
Mantelbeton 38 cm (7,5 + 28 + 2,5)
- \* Tragende Innenwände: HLZ 25 cm
- \* Wohnungstrennwände: Schallschutzziegel 25 cm + Vorsatzschale
- \* Nichttragende Innenwände: Gipskartonständerwände 10 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonplatten 18 cm (Schutzraum 25 cm)
- \* Dachkonstruktion: tonnenförmiger Pfettendachstuhl
- \* Dachdeckung: Blechdach verzinkt
- \* Fenster: Kunststoff - 2 Scheiben - Isolierglas

**Ver- und Entsorgung**

- \* Wasserversorgung: öffentliche Ortswasserleitung
- \* Fäkal- und Schmutzwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal mit biologischer Reinigung
- \* Dach- und Meteorwasserbeseitigung: Sickergrube
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Marktgemeinde Gratkorn
- \* E-Versorgung: Stmk. Elektrizitäts-AG
- \* Gasversorgung: Steir. Ferngas AG
- \* Heizung: Warmwasserzentralheizung

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt durch eine zentrale Heizanlage, die sich im Kellergeschoß des Hauses Trattenhof 3 befindet. Im Kellergeschoß des Prüfobjekts wurde nur eine Übernahmestation für die gasbetriebene Warmwasserzentralheizungsanlage hergestellt und dieser Raum für die Errichtung einer Notheizung ausgebaut (Heizraum).

An den dort vorhandenen Rauchfang kann im Bedarfsfall ein Heizkessel für feste Brennstoffe angeschlossen werden.

#### 4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- \* Bodengutachten: 20. Oktober 1992
- \* Widmungsbewilligung: 4. November 1993
- \* Baubewilligung: 25. November 1993
- \* Raumplanerisches Gutachten: 13. August 1993
- \* Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 25. November 1993
- \* Gutachten Energiebeauftragter: 24. Juni 1996
- \* Förderungsansuchen: 25. Juni 1996
- \* 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 26. Juni 1996
- \* 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 30. Jänner 1997
- \* Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 3. Juli 1996
- \* Förderungszusicherung: Regierungsbeschluß 24. Februar 1997\*  
(Gesamtbaukosten S 21 105 000,--)
- \* Baubeginn (laut Bautagebuch): 18. Februar 1997\*
- \* Baubeginn (laut Meldung): Februar 1997
- \* Rohbaubeschau: 26. August 1997
- \* Bauende (laut Übergabe): 31. Dezember 1997
- \* Benützungsbewilligung: 10. Dezember 1997
- \* Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 16 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 10 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung (Datum Rechnungslegung): 15. Jänner 1999

##### \* Anmerkung

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde - nach diesbezüglichem Antrag des Wohnbauträgers gemäß WBF 1993, § 49 Abs. 2 - zugestimmt worden.

## 5. FÖRDERUNG - FINANZIERUNG - ENDABRECHNUNG

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

In der **Förderungszusicherung** vom 24. Februar 1997 wurden - basierend auf einer Nutzfläche von 1.107,73 m<sup>2</sup> - die **Gesamtbaukosten** mit **S 21 105 000,00** und der Finanzierungsplan wie nachstehend angeführt festgelegt:

Förderungsdarlehen (25 %)	S 5 048 000,00
Darlehen Bank der Österreichischen Postsparkasse	S 15 144 000,00
Restfinanzierung	S 913 000,00
	<u>S 21 105 000,00</u>

Die vom Wohnbauträger in der **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** beliefen sich - unter Abzug der Skontierträge - auf **S 20 559 001,44**.

Somit kam es zu einer **Unterschreitung der präliminierten Kosten**.

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Kostenaufgliederungen von Einreichung und Abrechnung ist die Gesamtbetragsdifferenz von rund **minus S 546 000,00 (2,59 %)** im Detail ersichtlich.

Kostenbereich	Einreichung (S)	Endabrechnung (S)
A) Reine Baukosten	15 062 000,00	13 264 353,54
B) Haustechnik	2 120 000,00	1 759 711,43
C) Nebenkosten	775 000,00	651 736,72
Abzug Garagen	- 1 800 000,00	---
∑ ohne Garagen	16 157 000,00	15 675 801,69
D) Honorare, Bauverwaltung	2 660 000,00	2 860 880,29
E) Finanzierung	175 000,00	313 642,33
F) Oberflächen Endausführung	---	---
∑ Gesamtbaukosten ohne Garage	18 992 000,00	18 850 324,31
∑ wohnbeihilfefähige GBK	18 992 000,00	18 850 324,31
G) Garagen	2 113 000,00	1 708 677,13
H) nicht förderbarer Anteil	---	---
<b>GESAMTSUMME</b>	<u>21 105 000,00</u>	<u>20 559 001,44</u>

Die **Grundkosten** betragen **S 731 927,20**, das sind **3,56** % der Endabrechnungssumme.

Der **Skontiertrag** wurde mit **S 462 234,62** ausgewiesen.

## 6. PLANUNG

### 6.1 Allgemeines

Das prüfungsgegenständliche Wohnhaus mit 15 Mietwohneinheiten ist der dritte und letzte Bauabschnitt einer aus 3 Häusern mit insgesamt 46 Mietwohnungen bestehenden Wohnanlage und stellt eine städtebauliche Ergänzung eines aus einem Architektenbewerb entstandenen Bebauungskonzeptes dar.

Die PKW-Einstellplätze befinden sich in einer Tiefgarage unter dem 1. und 2. Bauabschnitt, die Ende Dezember 1995 fertiggestellt wurden.

Die Planung des Wohnhauses, das 7 Zwei-Zimmer- und 8 Drei-Zimmerwohnungen aufweist, erfolgte durch Arch. Dipl.-Ing. Klančnik.

Als Planungsaufgabe wurde in der ortsplanerischen Stellungnahme der Fachabteilung 1 b vom 25. November 1993 u.a. eine behindertengerechte Adaptierbarkeit der Sanitärräume gefordert.

Die gleiche Auflage scheint im „1. Technischen Gutachten“ der Rechtsabteilung 14 vom 26. Juni 1996 auf:

„Im Sinne einer behinderten- und altengerechten Adaptierbarkeit sind die Naßräume (Bad, WC) laut Merkblatt Juni 1995 nachweislich zu verbessern (durch Vergrößerung der WCs bzw. Platzbeschaffung eines WC-Einbaues im Bad, Türlichtern mindestens 80/200).“

Als Grundregeln für „Adaptierbarkeit“ sind im vorzitierten Merkblatt (Punkt 2) nachstehende Punkte angeführt:

- \* Mindestens ein WC pro Wohnung behindertenfreundlich geplant bzw. ohne großen Aufwand adaptierbar (nach ÖNORM B 1600 Abschnitt 3.4.3.2 - Anmerkung)
- \* Ausreichende Bewegungsfläche im Badezimmer und in abgeschlossenen Küchenräumen.

Zudem ist in diesem Merkblatt unter Punkt 1 („Grundregeln barrierefreier Wohnbau“) empfohlen, daß es in Hinblick auf die zunehmende Überalterung der Bevölkerung wünschenswert wäre, die Möglichkeit für eine spätere Errichtung eines Aufzuges planerisch vorzusehen.

Die vorzitierten **Auflagen** sind - vor allem in Verbindung mit der die Aufzüge betreffenden Empfehlung - **grundsätzlich sinnvoll**.

**Im konkreten Fall** jedoch ist die **Sinnhaftigkeit** der Auflagen - unter Bedachtnahme auf die Ausgangssituation - **hinterfragungswürdig**.

Dies deswegen, weil:

- von der Marktgemeinde Gratkorn mit Schreiben vom 25. Juni 1996 (an den Wohnbauträger) festgestellt wurde, daß bis dato zwar 305 Wohnungssuchende vorgemerkt sind, jedoch dabei keine Anmeldungen betreffend Bedarf an Behindertenwohnungen aufscheinen.
- das 4 Wohngeschoße aufweisende Objekt ohne Aufzugsanlage geplant und die Vorkehrung für eine spätere Errichtung eines Aufzuges planerseys nicht vorgesehen wurde.
- eine spätere Errichtung eines Aufzuges aufgrund der baulichen Gegebenheiten [Stiegenhausplanung, wechselnde Laubengangerschließungen (siehe Punkt 6.2)] nicht möglich bzw. ausreichend ist.
- von insgesamt 15 Wohneinheiten 4 als Maisonetten geplant, genehmigt und ausgeführt wurden.
- die bei Maisonettenwohnungen für die jeweils interne Wohnungerschließung unabdingbar erforderliche Stiege ein (eingeplantes) Hindernis bezüglich barrierefreiem Wohnbau darstellt.
- die halb- bzw. viertelgewendelten Maisonettenstiegen im konkreten Fall für den späteren Einbau eines Treppenliftes nicht geeignet sind.
- die Grundrisse sämtlicher Wohnungen - trotz ungünstiger, in den o. a. Punkten dargelegten Voraussetzungen - nicht nur alten- und behindertengerecht adaptierbar geplant, sondern (bis auf wenige Ausnahmen) sogar definitiv alten- und behindertengerecht ausgeführt wurden.

Festgestellt wird, daß das Ergebnis guten Willens durch **inkonsequente Realisierung** letztendlich nur partiell zielführend war.

Im gegenständlichen Fall wurde ein alten- und behindertengerechtes Wohnhaus mit Hindernissen (fehlende bzw. auch nachträglich nicht machbare Aufzugsanlagen, Maisonetten) geschaffen.

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

*Der Geschäftsführer des Bauträgers hat schon in der Schlußbesprechung folgende Erklärung zu dieser Kritik abgegeben:*

*Das geprüfte Bauvorhaben ist der dritte und letzte Bauabschnitt einer aus 3 Häusern bestehenden Wohnanlage und ist eine städtebauliche Ergänzung eines aus einem Architektenwettbewerb entstandenen Baukonzeptes. Das gesamte Projekt wurde bereits 1993 vom Wohnbautisch genehmigt. Bei Einreichung des Förderungsansuchen im Juni 1996 gab es neue Richtlinien in Bezug auf behindertengerechte Adaptierbarkeit, die dem Förderungswerber im ersten technischen Gutachten der Rechtsabteilung 14 auch für diese bereits seit Jahren fertige Planung auferlegt wurden.*

*Sowohl dem Planer als auch dem Bauträger wird seitens des Landesrechnungshofes bestätigt, die auferlegte Adaptierung - trotz mangelnden Bedarfs - weitgehendst ausgeführt zu haben. Der Nachteil der fehlenden und aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch nicht mehr realisierbaren Aufzugsanlage ist auf die zeitliche Überschneidung von Planung und Gesetzesnovellierung zurückzuführen und wird sich bei gezielter Wohnungszuweisung der obergeschoßigen und Maisonettenwohnungen an jüngere Bewohner für diese als Kostenminderungsfaktor bei den ständig steigenden Betriebskosten erweisen.*

***Der Landesrechnungshof repliziert:***

*Die Feststellung des Landesrechnungshofes „im gegenständlichen Fall wurde ein alten- und behindertengerechtes Wohnhaus mit Hindernissen geschaffen“ wird durch diese Stellungnahme nicht widerlegt.*

*Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre unter den gegebenen gewesenen Umständen (zeitliche Überschneidung von Planung und Gesetzesnovellierung) eine sinnvolle „Übergangslösung“ angebracht gewesen.*

## 6.2 Entwurfsplanung

Die Lösung der Aufgabenstellung wurde in Form eines langgestreckten (maximale Gebäudelänge rund 51 m, max. Breite rund 10 m), mit flachgeneigtem, tonnenförmigen Dach (Stichhöhe 35 cm) versehenen Baukörpers mit 4 oberirdischen Geschoßen und (teilweise) Unterkellerung vorgenommen.

Das in Längsrichtung NW-SO orientierte Gebäude wurde im südöstlichen Bereich mit einer 2 Geschoße hohen Durchfahrt (Höhe EG + 1.OG) und einer baulichen Anbindung (2. OG) an die Giebelseite eines am Nachbargrundstück befindlichen Objektes geplant.

Die Situierung des Gebäudes ergab sich durch das Bebauungskonzept (siehe Punkt 6.1).

Die Baukörpergliederung erfolgte durch Höhenstaffelung, Rücksprünge, Vordächer, Laubengänge, Durchgänge, Loggien und Stiegenhäuser.

Das Ausmaß der Gliederung ist aus dem Verhältnis der bebauten Fläche (rund 516 m<sup>2</sup>) zu den Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschoße (EG: 280 m<sup>2</sup>, 1. OG: 370 m<sup>2</sup>; 2. OG: 451 m<sup>2</sup>; 3. OG: 350 m<sup>2</sup>) nachzuvollziehen.

Die Verkehrserschließung des Gebäudes erfolgt via Grazer Straße über die bereits für das Objekt Trattenhof 3 geschaffene Zufahrt.

Außer den PKW-Einstellplätzen in der Tiefgarage wurden unmittelbar vor dem Wohnhaus 6 Besucher- und 2 Behindertenparkplätze geplant.

Die vertikale Gebäudeerschließung ist durch 2 (offene) Stiegenhausanlagen, die den Baukörper in Längsrichtung dreiteilen gegeben; eines der beiden Stiegenhäuser führt nur bis zu vorletzten Obergeschoß (2. OG).

Die beiden Stiegenhäuser wurden jeweils mit einarmig geraden Treppenläufen, die bei jedem Geschoß wechselnde An- bzw. Austritte aufweisen, geplant.

Dadurch ergibt sich die Situation, daß die horizontalen (Laubengang-) Wohnungserschließungen nur bei jedem zweiten Geschoß an der gleichen Gebäudeseite erfolgen. Im konkreten Fall befinden sich die Laubengänge an der nordöstlichen und an der südwestlichen Gebäudeseite.

Allen 6 Erdgeschoß-Wohnungen sind Terrassen zugeordnet. Balkone bzw. Loggien gibt es nur bei 3 Wohnungen des 1. Obergeschoßes.

6 von den insgesamt 15 Wohnungen weisen keine Freiflächen auf.

In den diversen Geschossen befinden sich folgende Funktionsbereiche:

\* Kellergeschoß

Technische Räume, Wasch-Trockenraum, Kellerabteile, Schutzraum mit 49 Schutzplätzen.

Als sinnvolle Friedensnutzung wurden im Schutzraumbereich 7 Kellerabteile vorgesehen. Eine hausinterne Erschließung der in den ersten beiden Bauabschnitten situieren Tiefgarage ist über das Kellergeschoß möglich.

\* Erdgeschoß (Wohnungerschließungen NO-seitig)

Müllraum, Fahrradabstellfläche, 2 Zwei-Zimmerwohnungen (je 60 m<sup>2</sup>), 2 Drei-Zimmermaisonetten (je 90 m<sup>2</sup>).

Die Erschließung der Zwei-Zimmerwohnungen erfolgt über einen Laubengang, die der Maisonetten direkt vom Freien.

\* 1. Obergeschoß (Wohnungerschließungen NO-seitig)

3 Zwei-Zimmerwohnungen (2 x 60 m<sup>2</sup>; 1 x 65 m<sup>2</sup>), 2 Maisonettenobergeschoße.

\* 2. Obergeschoß (Wohnungerschließungen SW-seitig)

4 Drei-Zimmerwohnungen (72 m<sup>2</sup> - 87 m<sup>2</sup>), 2 Maisonetten (72 m<sup>2</sup>, 88 m<sup>2</sup>).

\* 3. Obergeschoß (Wohnungerschließungen NO-seitig)

1 Drei-Zimmerwohnung (76 m<sup>2</sup>), 1 Zwei-Zimmerwohnung (68 m<sup>2</sup>), 2 Maisonettenobergeschoße.

Das 3. Obergeschoß weist über die ganze SW-seitige Länge eine um 1,57 m geringere Gebäudetiefe als die darunterliegenden Geschöße auf. Derart ergab sich ein (mit einem flachgeneigten Pultdach versehener) Gebäuderücksprung.

Zur Entwurfsplanung wird festgestellt:

- Die Situierung des Wohnhauses (3. Bauabschnitt) innerhalb des Grundstückes war durch ein Bebauungskonzept vorgegeben, das bereits vor Errichtung des 1. bzw. 2. Bauabschnittes, die nicht Gegenstand dieser Prüfung sind, bestimmt war.  
Daher ist die Zweckmäßigkeit der Grundstücksbebauung hinsichtlich des prüfungsgegenständlichen 3. Bauabschnittes nicht gesondert zu beurteilen.
- Gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995, § 53 (3), darf keine Stelle eines Aufenthaltsraumes in der Gehlinie mehr als 40 m vom Hauptstiegenhaus entfernt sein. Diese Forderung wäre im gegenständlichen Fall mit **einem** mittig geplanten Stiegenhaus erfüllbar gewesen. Die Anordnung von **zwei**, zudem offenen (kalten) Stiegenhäusern, die den Baukörper dreiteilen, war kostenaufwendig (Errichtungskosten, Wohnflächenverlust). Dadurch und durch die sonstige Baukörpergliederung wurden planerseite unverhältnismäßig große Außenwandflächenanteile (Heizkosten) geschaffen.
- Die gegenläufige Anordnung der Stiegen ergab 2 Nachteile:
  1. Eine alten- und behindertengerechte Adaptierung der Wohnanlage betreffend vertikale Erschließung würde die Errichtung von **2** Aufzugsanlagen erfordern (SW- und NO-seitig).
  2. Da die horizontalen Wohnungerschließungen des 2. Obergeschoßes über einen an der (gut besonnten) SW-Seite gelegenen Laubengang erfolgen, konnten an dieser Gebäudefront keine Balkone bzw. Loggien vorgesehen werden, wodurch alle Wohnungen des o. a. Geschoßes nachteiligerweise „balkonfrei“ sind.
- Der Rücksprung des 3. Obergeschoßes erforderte eine Überdachung im Rücksprungbereich (Laubengang 2. OG). Diese Überdachung erfolgte durch ein flachgeneigtes Sparren-Pulldach. Dadurch wurden die für eine Terrassenausbildung vorhandenen Möglichkeiten „verbaut“ und auch das 3. Obergeschoß - zum Nachteil der Bewohner - „balkonfrei“ gehalten.

- Wie bereits angeführt, weisen 6 von 15 Wohneinheiten keine Freiflächen auf Wohnungsniveau auf.

Das Fehlen bzw. die Nichtschaffung dieser Flächen ist - speziell in Hinblick auf die angestrebte „alten- und behindertengerechte Adaptierbarkeit“ - deswegen als nachteilig zu sehen, weil dadurch Alten und Behinderten der direkte Zugang „zur Natur“ nicht ermöglicht wird.

- Der Konstruktionsentwurf des Wohnhauses ist insgesamt ökonomisch.

Der Rücksprung des 3. Obergeschoßes an der SW-Seite hatte die - aus statischer Sicht - ungünstige Begleiterscheinung, daß die tragenden Außenwände in diesem Bereich auf einer Länge von rund 31 m nicht übereinander liegen.

Die tonnenförmige Ausbildung des Daches erscheint im konkreten Fall aufwendig.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre ein ähnlicher Effekt mit einem (kostengünstiger herstellbaren) Satteldach erzielbar gewesen.

Hiezu ist allerdings anzumerken, daß die beiden ersten Bauabschnitte - in Entsprechung der Widmungsaufgaben - ebenfalls tonnenförmige Dächer aufweisen.

- Sämtliche Wohnungen haben grundsätzlich funktionelle und auch gut möblierbare Grundrisse.

Daß - wie bereits angeführt - 6 Wohnungen ohne Freiflächen (Balkone, Loggien, Terrassen) geplant wurden, ist wohnwertmindernd.

Die Grundrißlösung der Wohnung Nr. 10 (Maisonette 2. OG - 3. OG; F = rund 88 m<sup>2</sup>) ist insofern kritikwürdig, als das untere Geschoß dieser Maisonette - trotz zweier Hauptstiegenhäuser - nur den Wohnungseingang mit interner, halbgewendelter Treppe aufweist ( $\sum F = 7 \text{ m}^2$ ).

Der **gesamte** Wohnbereich befindet sich somit im oberen Geschoß; diese Maisonettentreppe stellt im gegenständlichen Fall keine Bereicherung des

Wohnerlebnisses, sondern **ausschließlich** eine Erschwernis bei der Wohnungserschließung und der Einbringung von sperrigen Einrichtungsgegenständen dar.

Der in der Wohnung Nr. 13 vom Schlafzimmer aus erschließbare und im Pölierplan als „Schrankraum“ ausgewiesene Raum (F=2,05 m<sup>2</sup>; B=1,17 m; L=1,75 m) ist - aufgrund der langgestreckten Proportion sowie der Situierung von Tür (80/200 an der Breitseite) und Fenster (80/140 an der Längsseite; PH=90) - mangels Stellmöglichkeiten für die vorgesehene Funktion praktisch kaum nutzbar.

Ähnliches gilt für den im Stiegenhaus gelegenen und der Wohnung 14 zugeordneten Abstellraum (F=2,34 m<sup>2</sup>; B=1,10 m; L=2,13 m). Bei diesem Raum befinden sich sowohl die Tür (80/200) als auch das Fenster (45/110; PH=120) an der Breitseite.

Sowohl der o.a. Schrank - als auch der Abstellraum sind der Kategorie „Verlegenheitslösung“ zuzuordnen.

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

*Dazu stellt die Rechtsabteilung 14 fest, daß es dem Bauträger nach dem Vorliegen eines in einem Wettbewerb gekürten Siegermodells unmöglich ist, an dem Projekt etwas zu verändern. Die Beachtung ungünstiger und möglicherweise kostenaufwendiger Planungsdetails sollte in die Beurteilung der Jury einfließen.*

*Insgesamt bezeichnet der Landesrechnungshof die Gesamtplanungsleistung als gut und bestätigt dem Planer nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit vorgegangen zu sein.*

***Der Landesrechnungshof repliziert:***

*Die Meinung, daß ungünstige bzw. kostenaufwendige Planungen Kriterien einer Jury-Beurteilung sein sollten, wird uneingeschränkt geteilt.*

### 6.3 Einreichplanung

Die Einreichplanung erfolgte **bauordnungskonform**. In den Plänen bzw. der Baubeschreibung wurden alle Kriterien, die für eine Beurteilung hinsichtlich Einhaltung der Bauvorschriften erforderlich sind, deklariert.

### 6.4 Ausführungs- und Detailplanung

Diese Planungen wurden **umfassend** und **sachkundig** erstellt.

Daß die beiden vom Erd- ins Kellergeschoß führenden Stiegenabgänge ohne Handläufe geplant bzw. ausgeführt und erst nach Beanstandung durch die Baubehörde (Benützungsbewilligung) nachträglich errichtet wurden, ist - angesichts der ansonsten gezeigten baugesetzkonformen Planung - nur als Übersehen zu werten.

Die Bauweise, die gewählten Baustoffe und die ausgewiesene Ausstattung waren sowohl zweckmäßig als auch angemessen.

Gespart wurde bei der Oberflächenausführung der Stiegen, Podeste, Laubengänge und Loggien sowie bei diversen Stahlkonstruktionen (Treppen-, Laubengang-, Loggiengeländer, Handläufe, Laubengangwitterungsschutz, Vordächer, Müllraumtore).

Die Ausführung dieser Bauteile erfolgte in Sichtbeton bzw. feuerverzinkt (ohne Anstrich). Hierdurch werden Rohbau-Assoziationen erweckt. Dieser Eindruck wird dadurch verstärkt, weil das Wohnhaus ansonsten überdurchschnittlich farbenfroh und wenig puristisch gestaltet wurde.

Unterschiede zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ergaben sich im wesentlichen in wohnungsinternen Bereichen (Änderung der Sanitärräume von „normal“ auf „alten- und behindertengerecht“). Die Grundkonstruktion mit dem tragenden Mauerwerk und die bebaute Fläche wurden nicht geändert. Die Änderungen betreffende Austauschpläne wurden bei der Baubehörde vorgelegt. Obwohl in Teilbereichen inkonsequent (alten- und behindertengerechte Adaptierbarkeit) und eher aufwendig (2 Stiegenhäuser, wechselseitige Geschoßerschließungen, Baukörpergliederung), ist die **Gesamtplanungsleistung** als **gut** zu sehen.

Die Einhaltung bzw. die geringfügige Unterschreitung der präliminierten Baukosten zeigt, daß planerseite den Grundsätzen „Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit“ insgesamt ausreichend entsprochen wurde.

## 7. HONORARNOTEN

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

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

Die in der Endabrechnung (Formblatt WBF 8 b, Pkt. D) ausgewiesenen Honorarkosten beliefen sich auf insgesamt S 2 860 880,29, das sind 18,25 % (Einreichung: 16,46 %) der Herstellungskosten A + B + C ( $\Sigma$  S 15 675 801,69 nach Skontoabzug).

Der Gesamthonorarbetrag ergab sich aus der Summierung nachstehender Einzelbeträge.

<b>A) Planung-Architektur</b> (Dipl.-Ing. Klančnik)	S 1 024 143,00
<b>B) Örtliche Bauaufsicht</b> (Dipl.-Ing. Klančnik)	S 580 449,00
<b>C) Bauverwaltung</b> (SG Leykam)	S 509 463,55
<b>D) Statik</b> (Dipl.-Ing. Klančnik)	S 471 970,68
<b>E) Sonderfachleute</b>	
a) Heizung, Lüftung, Sanitär (TB Ing. Herbst)	S 181 385,34
b) Elektro (TB Ing. Theinschnack)	S 78 862,72
<b>F) Bauphysik</b> (Dipl.-Ing. Klančnik)	S 0
<b>G) Diverses</b> (Dipl.-Ing. Klančnik, SG Leykam)	S 31 105,00
<b>H) Abzüge</b> (Planungs-sonderwünsche)	- S 16 499,00
	<b>S 2 860 880,29</b>

Bei der Ermittlung der diversen Honorarbemessungsgrundlagen wurden die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti (rund. S 460 000,00) generell abgezogen. Derart ergaben sich geringere (als zulässige) Bemessungsgrundlagen und - damit verbunden - niedrigere Honorarkosten.

Obwohl die Verrechnung von Nebenkosten (maximal 3 % der Honorare) zulässig ist, wurden diese Kosten nicht verrechnet (Einsparung rund S 86 000,00).

**zu A** (Planung, 100 % GOA)

- Vertragsgrundlage: Planungsauftrag vom 21. Juli 1992 (Basis GOA)
- Honorarbemessungsgrundlage: S 15 195 000,00
- Ausbauverhältnis: 60/100
- linear interpolierter Prozentsatz: 6,74 %
- verrechnetes Honorar: S 1 024 143,00

Die **Ermittlung** der für die Honorargebühr u. a. relevanten **Bemessungsgrundlage** erfolgte **korrekt** ( Herstellungskosten A + B + C minus Gebühren). Von dieser Grundlage ausgehend wurde das o. a. **Honorar vertragskonform** sowie **sachlich und rechnerisch richtig** ermittelt.

**zu B** (örtliche Bauaufsicht, 100 % GOA)

- Vertragsgrundlage: -
- Honorarbemessungsgrundlage: S 15 195 000,00
- Ausbauverhältnis: 60/100
- linear interpolierter Prozentsatz: 3,82 %
- verrechnetes Honorar: S 580 449,00

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

**zu C (Bauverwaltung)**

- Bemessungsgrundlage: S 15 675 801,69
- Pauschal-Prozentsatz: 3,25 %
- verrechnetes Honorar: S 509 463,55

Die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten unterscheidet sich deswegen von jener der Büroleistung bzw. örtlichen Bauaufsicht, weil hiebei die Einrechnung der Gebührenkosten zulässig ist.

Da es sich im gegenständlichen Fall um 15 Miet-Wohneinheiten handelt, ist der mit 3,25 % in Rechnung gestellte - und laut Entgeltrichtlinienverordnung für 13 bis 23 Miet-Wohneinheiten gültige - Prozentsatz korrekt. Die **Honorarermittlung** erfolgte **sachlich und rechnerisch richtig**.

**zu D (Statik, 100 % GOB-S)**

- Vertragsgrundlage: Auftrag vom 21. Juli 1992 (Basis GOB-S)
- Bemessungsgrundlage: S 6 078 000,00
- Bearbeitungsfaktor: 0,40
- Schwierigkeitsfaktor: 1,50 (Klasse 3)
- verrechnetes Honorar: S 471 970,68

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

**zu E (Sonderfachleute)**

Die diesbezüglichen **Honorare** (Gesamtsumme S 260 248,06) wurden vom Landesrechnungshof **nicht geprüft**, weil die Haustechnik - wie bereits angeführt - nicht Gegenstand dieser Prüfung war.

**zu F (Bauphysik)**

Für die **Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen** wurden - wie im sozialen Wohnbau bei 100 % Planungsleistung - Honorierung üblich - **keine zusätzlichen Kosten verrechnet.**

**zu G (Diverses)**

Für den von Dipl.-Ing. Klančnik für die Wohnanlage gefertigten **Färbungsplan** wurden **S 18 440,00** verrechnet.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist eine derartige **Leistung** als Bestandteil der Planungsleistung zu sehen und daher **nicht gesondert zu vergüten.**

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

*Der Kritik des Landesrechnungshofes wurde bei der Prüfung der Endabrechnung Folge geleistet.*

*Der Landesrechnungshof repliziert:*

*Die Tatsache, daß die Rechtsabteilung 14 bei der Prüfung der Endabrechnung der Empfehlung des Landesrechnungshofes Folge geleistet hat, ist erwähnenswert. Dies ändert jedoch nichts an den Umstand, daß der Wohnbauträger aufgrund erzielter Einsparungen durch den Architekten auf eine Rückvergütung der Kosten für den Färbungsplan weiterhin verzichtet hat.*

Aufgrund der ansonsten gezeigten „sparsamen“ Honorarverrechnung (keine Nebenkosten, Honorarbemessungsgrundlage abzüglich Skonti) erscheint eine diesbezügliche Rechnungskorrektur entbehrlich. Zudem wurden von Dipl.-Ing. Klančnik 17 Ziviltechnikerstunden a S 745,00 ( $\Sigma$  S 12 665,00) für unüblich hohen, durch 2 Professionisten (s. Pkt. 9.3, Kunststoffenster bzw. -türen, Fliesenleger) verursachten Arbeitsmehraufwand (außertourliche Baustellenkontrollen) in Rechnung gestellt.

Die Verrechnung von Zeitmehraufwand, der durch Fehlleistungen von Auftragnehmern zustande kam, ist nach Meinung des Landesrechnungshofes gerechtfertigt, zumal im gegenständlichen Fall die dadurch angefallenen Honorarmehrkosten von den Schlußrechnungen der o. a. Professionisten abgezogen wurden. Diese Vorgangsweise stellt eine konsequente Verfolgung des Verursacherprinzipes dar.

**zu G (Sonderwünsche)**

Die hierfür angefallenen Kosten wurden zwar in der Kostenaufstellung ausgewiesen, jedoch richtigerweise den jeweiligen Wohnungswerbern angelastet.

**8. VERGABE VON LEISTUNGEN** (im Detail s. Pkt. 9)

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

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

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

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

\* **Art der Vergabe**

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

Unter **Einhaltung** dieser **Verordnung** wurden im Sinne des freien Wettbewerbes - obwohl nur bei den Baumeisterarbeiten von der Wertgrenze her erforderlich - sämtliche (13) Professionistenarbeiten im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Die Vergaben von diversen Kleinleistungen erfolgten zulässigerweise im Verhandlungsverfahren.

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden - **in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben** - nicht getrennt, sondern **ungeteilt vergeben**. Damit wurden die anzustrebenden Grundlagen für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

\* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preiserstellung erfolgte - wie mehrheitlich üblich - nach dem Preisangebotsverfahren.

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich Festpreise bis 13. Juni 1998 ausbedungen.

Diese Vorgabe stimmt genau mit dem Vordruck „Angebotsschreiben“ überein, worin die Festpreise mit „maximal 15 Monate ab Ende der Zuschlags-

frist“ (= Ende der Angebotsfrist + 3 Monate = 12. März 1997) vorgegeben waren.

\* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrücklässe wurde **gemäß** der **Durchführungsverordnung** bzw. **önormkonform** mit 7 % bzw. 3 % festgelegt.

\* **Angebotsfrist**

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

Im konkreten Fall erfolgten die Ausschreibungen aller Leistungen im offenen Verfahren.

Festgestellt wird, daß nicht nur die hierfür erforderliche **Mindest-Angebotsfrist**, sondern auch die für nicht offene Verfahren vorgegebene (kürzere) Frist deutlich **unterschritten** wurde [Veröffentlichung Grazer Zeitung: 22. November 1996/frühestmögliche Abholtermine der Ausschreibungsunterlagen: 27. November 1996 (Baumeister-, Elektroarbeiten) bzw. 2. Dezember 1996 (restliche Arbeiten)/Angebotsabgabe: 12. Dezember 1996].

\* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfristen wurden vom Wohnbauträger in sämtlichen Ausschreibungen mit 3 Monaten angegeben.

Die Festlegung dieser Frist erfolgte unter **Einhaltung** der **ÖNORM A 2050**, Punkt 2.9.1, wonach diese Frist 3 Monate nicht überschreiten sollte.

**In 2 Fällen** erfolgten die schriftlichen **Zuschlagserteilungen** erst **nach Fristablauf** (12. März 1997).

Dies betraf die Kunststoffenster und -türen sowie die Außenjalousien (Zuschlagserteilungen 15. Mai 1997 und 31. Juli 1997).

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

*Die Rechtsabteilung 14 verweist auf die Rechtfertigung des Bauträgers in seiner Stellungnahme und stellt mit diesem fest, daß weder dem Bauträger, noch den Professionisten oder den Benützern aus dieser Vorgangsweise Nachteile entstanden ist; der Bauträger wurde jedoch ermahnt und wird in Zukunft die Einhaltung aller Fristen anstreben.*

*Auch zu dem Kapitel „Vergabe von Leistungen“ bestätigt der Landesrechnungshof dem Bauträger, den Vorgaben des Förderungsgebers **sehr gut** entsprochen zu haben.*

***Der Landesrechnungshof repliziert:***

*Der zufallsbedingte Umstand, daß bei einem konkreten Fall durch die Nichteinhaltung von Fristen keine Nachteile entstanden sind, ist keine Rechtfertigung für die Nichteinhaltung von Fristen.*

**\* Ausschreibungsunterlagen**

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen**, mit umfangreichen, eindeutigen vertragsrechtlichen Festlegungen und beigelegten Plänen war **gut**. Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** waren - insgesamt gesehen - **angemessen genau**.

**\* Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden - soweit retrospektiv beurteilbar - **eingehalten**.

**\* Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Punkt 4.2) sind nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden **erfüllt**.

Die in den sorgsam erstellten Niederschriften für die diversen Angebotsöffnungen ausgewiesenen Zeitspannen (Beginn - Ende der Öffnung) zeigen, daß diese Öffnungen nicht im Schnellverfahren, sondern im Sinne der o. a. Norm durchgeführt wurden.

\* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen - **fachkundig, genau und objektiv**.

Die Vornahme von - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - Korrekturen mittels Bleistift erscheint nicht angebracht. Zudem sollte das Datum der Prüfung und der Name des Prüfers nicht nur im Prüfprotokoll, sondern auch in den Angeboten aufscheinen.

\* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 (Punkt 4.4), wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hiebei mit dem - nach Angebotsprüfung - erstgereihten Bieter zu führen.

Unter zulässiger Inanspruchnahme dieser Regelung wurden vom Wohnbauträger generell nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt.

Diese **Verhandlungen** wurden gut nachvollziehbar dokumentiert und erfolgten **verordnungskonform**.

\* **Zuschlag, Vertragsabschluß**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen **önormkonform**, schriftlich - und mit Ausnahme der Schließenanlage (s. Pkt. 9.3) - an die jeweiligen Billigstbieter.

Bedingt durch die nachträglichen Preisverhandlungen, waren die Auftragnehmer nicht immer Angebotsbilligstbieter, d. h. diese Verhandlungen hatten teilweise Bieterreihungsänderungen zur Folge.

In zwei Fällen (Jalousien, Kunststoffenster und -türen) erfolgten die schriftlichen Vertragsabschlüsse erst nach Fristablauf.

Zusatz- bzw. Nachtragsleistungen wurden - wie vom Wohnbauträger vertraglich ausbedungen - grundsätzlich schriftlich gelegt und auch derart bestellt.

Diese Vorgangsweise ist korrekt und - weil selten anzutreffen - positiv hervorzuheben. Gleichfalls hervorzuheben sind die vertragsrechtlich gut und eindeutig textierte Auftragsschreiben-Vordrucke und die darin festgelegten, leistungsverzeichniskonformen Bestimmungen.

**Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde - trotz teilweiser, geringfügiger Fehlleistungen - sehr gut entsprochen.**

## 9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### 9.1 Allgemeines

Vorab wird vermerkt, daß sämtliche Arbeiten zu Festpreisen ausgeschrieben und beauftragt wurden.

Die Festpreisdauer war generell mit 18 Monaten ab Ende der Angebotsfrist, d. h. im konkreten Fall bis 13. Juni 1998 festgelegt. Da die Fertigstellung der Wohnanlage früher erfolgt war, fielen auch **keine Kostenerhöhungen** durch Preisänderungen an.

**Alle** 12 nachstehend angeführten **Arbeiten** wurden - obwohl von der Wertgrenze (S 2 Mio.) her nur bei den Baumeisterarbeiten erforderlich - **im** wettbewerbsfördernden **offenen Verfahren** (öffentliche Ausschreibung) **ausgeschrieben**.

Eine derartige **Vorgangsweise** ist grundsätzlich **anerkennenswert**. Daß auch die Ausschreibung einer Klein-Leistung wie die Schließanlage (rund S 30 000,00), im offenen Verfahren erfolgte, war zwar durchaus önormkonform, jedoch insoferne inkonsequent, da für andere, höher „dotierte“ Arbeiten (z. B. Außenanlagen, Schutzraum, Kellerabteile) das - unter den gegebenen Umständen zulässige - Verhandlungsverfahren gewählt wurde.

Aufgrund des Angebotsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung „Schließanlage“ und der vom Wohnbauträger getroffenen Auswahl des Auftragnehmers wäre hiefür das Verhandlungsverfahren, bei dem eine Wunschfirma vom Auftraggeber de facto ausgesucht bzw. bestimmt werden darf, angebracht gewesen. Dies deswegen, weil bei diesen Arbeiten - ohne Nachlaßgewährung und unter Übergehen des Billigstbieters - der nach Angebotsprüfung an dritter Stelle gereiht gewesene, ortsansässige Bieter den Zuschlag erhielt.

Unabhängig von der Geringfügigkeit der Betragsdifferenz zum Billigstbieter (rund S 4 500,00) stellte diese Zuschlagsverteilung eine Verletzung des Wettbewerbsprinzips dar.

Diese **Fehlleistung** war jedoch eine **Einzelfall**. **Bei allen anderen Arbeiten** wurden - nach vorbildlich genau und sachkundig vorgenommenen sowie gut dokumentierten Angebotsprüfungen - die jeweiligen **Billigstbieter beauftragt**.

Da **zulässigerweise** mit den jeweils drei bestgereihten Bietern generell **nachträgliche, verordnungskonforme Preisverhandlungen** durchgeführt wurden, waren die Auftragnehmer nicht immer ident mit den Angebotsbilligstbietern.

Aus den gut nachvollziehbar erstellten Preisverhandlungsprotokollen und den daraus ersichtlichen Nachlaßgewährungen geht hervor, daß einige Bieter über außergewöhnlich große Kalkulationsreserven (Nachlaßgewährungen bis **20 %**) verfügten.

Warum diese Reserven nicht bereits bei der Angebotslegung, sondern erst bei den diversen nachträglichen Preisverhandlungen deklariert wurden, ist für den Landesrechnungshof deswegen nicht schlüssig nachvollziehbar, weil keiner der Bieter dahingehend kalkulieren konnte, ob

- \* Preisverhandlungen überhaupt stattfinden werden (die Entscheidung darüber obliegt alleinig dem Auftraggeber) und
- \* der Angebotspreis bzw. die Angebotsreihung hinsichtlich Teilnahmeberechtigung an Preisverhandlungen (Voraussetzung: maximal drittgereiht) „passend“ ist.

Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen** waren - mit Ausnahme der Schlosser- und Trockenbauarbeiten - **angemessen genau bzw. ausreichend vollständig**.

Die **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten durchwegs ebenso **objektiv** und **mit** selten anzutreffender **Akribie** wie die Prüfungen hinsichtlich Preisangemessenheit von Zusatz- bzw. Nachtragsleistungen.

Zudem wurden über die einzelnen Prüfungen Protokolle verfaßt, in denen die Begründungen für die diversen Schlußrechnungs-Korrekturvornahmen gut nachvollziehbar angeführt waren.

Die Protokolle ergingen an die Rechnungsleger. Diese bemerkenswert höfliche Vorgangsweise ist hervorzuheben.

Während der Bauphase aufgetretene Beschädigungen an bereits fertiggestellten Bauteilen wurden kostenmäßig - gleich wie die Behebung von Ausführungsmängeln - konsequent den jeweiligen Verursachern zugeordnet.

In den nachstehend angeführten Beträgen ist keine Umsatzsteuer enthalten. Die Schlußrechnungssummen sind als „vor Skontiabzug“ zu sehen; die jeweils erzielten Skontierträge wurden gesondert ausgewiesen.

## 9.2 Baumeisterarbeiten

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Neuhold, Graz
- Angebotsbetrag: S 9 569 225,50
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Neuhold
- gewährter Nachlaß: ---
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 9 569 225,50
- \* Auftragnehmer: Firma Neuhold
- \* Auftragssumme: S 9 569 225,50
- \* Zuschlagserteilung: 21. Jänner 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 9 594 614,94
  - b) geprüft: S 9 467 151,56
  - c) Differenz b - a: minus S 127 463,38
- \* Skontoertrag: S 284 014,54

### \* Anmerkung:

An der Angebotslegung beteiligten sich 10 Firmen. Nach Angebotsprüfung ergaben sich bei den drei erstgereihten Bietern sehr geringe Differenzen (1.- 2.: 1,1 %/1.- 3.: 2,4 %). Anlässlich der Einladung zu Preisverhandlungen wurde diesen Bietern das geprüfte Ausschreibungsergebnis bekanntgegeben. Da - trotz des knappen Ergebnisses - kein Bieter gewillt war, einen Nachlaß zu gewähren, wurde der Angebotsbilligstbieter zum Angebotspreis beauftragt.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und die **Leistungserfassung** waren **angemessen genau bzw. vollständig**. Dies ist u. a. aus der (nur) geringen

Differenz zwischen der Angebots- bzw. Auftrags- und der geprüften Schlußrechnungssumme zu ersehen. Auch die Gegenüberstellung der jeweiligen Leistungsgruppenbeträge (Ausschreibung - Schlußrechnung) zeigt gute Übereinstimmung.

Die **Schlußrechnungsprüfung** erfolgte gleichermaßen **sorgsam und objektiv** wie die Prüfung auf Preisangemessenheit der schriftlich gelegten und auch derart beauftragten Zusatz- bzw. Nachtragsleistungen.

Die Qualität der vom Auftragnehmer erstellten Prüfunterlagen (Pläne, Massenaufstellung) ist hervorzuheben.

### 9.3 Professionistenarbeiten

#### Zimmermannsarbeiten

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Strobl, Weiz
  - Angebotsbetrag: S 593 380,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Strobl
  - gewährter Nachlaß: 1 % (auf S 523 910,00)
  - Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 518 670,90
- \* Auftragnehmer: Firma Strobl
- \* Auftragssumme: S 518 670,90
- \* Zuschlagserteilung: 4. März 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 541 247,11
  - b) geprüft: S 541 247,11
  - c) Differenz b - a: ---
- \* Skontoertrag: S 17 486,03
- \* Anmerkung:

Von 14 Angeboten waren nur 5 mängelfrei; dies wurde im sorgsam erstellten Fehler- bzw. Prüfprotokoll gut dokumentiert. Die Differenzen der Angebotsbeträge bewegten sich im üblichen Kalkulationsrahmen.

Die mit den 3 erstplatzierten Bietern vorgenommenen Preisverhandlungen erbrachten folgendes Ergebnis:

3. : 0 % Nachlaß

2. : 5 % Nachlaß

1. : 1 % Nachlaß

Diese Nachlaßgewährungen hatten zwar eine Verringerung der Angebotsbetragsdifferenz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter zur Folge, führten jedoch zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung. Der Auftrag erging daher ordnungskonform an die Fa. Schlick.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich - abgesehen vom Preisnachlaß - durch die Nichtbeauftragung von 3 angebotenen Positionen.

Der Angebotsbetrag dieser 3 Positionen, welche die Kellertrennwände, Türen und den Holzschutz betrafen, belief sich auf S 69 470,00.

Die o. a. Leistungen wurden im Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) anderwärtig vergeben und mit S 41 620,60 verrechnet.

Diese zulässige und für den Wohnbauträger mit nicht honoriertem Mehraufwand verbundene Vorgangsweise brachte - unter Berücksichtigung des 1%-Nachlasses - eine **Einsparung** von **S 27 154,70** mit sich.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und die **Leistungserfassung** des Hauptangebotes waren **ausreichend genau bzw. vollständig**.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist u. a. auf eine gesondert und schriftlich beauftragte, preisangemessene Nachtragsleistung [Abbrechen eines Dachvorsprungs beim angrenzenden Nachbarhaus (Trattenhof 4)] zurückzuführen.

Die **Schlußrechnungsprüfung** wurde **genau** und **objektiv** durchgeführt.

### **Spenglerarbeiten**

\* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Klammler

– Angebotsbetrag: S 388 737,00

\* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Schneeberger

– gewährter Nachlaß: 8 % (auf S 412 729,25)

– Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 379 710,90

\* Auftragnehmer: Firma Schneeberger

- \* Auftragssumme: S 379 710,90
- \* Zuschlagserteilung: 7. März 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 371 651,73
  - b) geprüft: S 363 899,21
  - c) Differenz b - a: minus S 7 752,52
- \* Skontoertrag: S 10 916,98
- \* Anmerkung:

Die Ausschreibung, an der sich 5 Firmen beteiligten, erbrachte - hinsichtlich der Reihung 1 - 4 - ein relativ knappes Angebotsergebnis (Differenz 1. - 4.: 8,5 %). Nach Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern (Nachlässe: 1.: 0 %/2.: 8 %/3.: 8 %) erging der Zuschlag - nach Gewährung eines 8 % Preisnachlasses und damit verbundener Unterbietung der Angebotsbeträge der Mitbewerber - korrekterweise an die nach Angebotsprüfung (nur) an zweiter Stelle gereiht gewesene Firma Schneeberger (Ausführung: verzinktes Blech).

Als Alternative hiezuh war eine Ausführung in Aluminiumblech ausgeschrieben und anzubieten. Da die Angebotsbeträge erheblich (30 % - 40 %) über jenen der Ausführung „verzinktes Blech“ lagen, wurde diese Alternative nicht in Betracht gezogen.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung waren weniger genau, als die geringe Differenz zwischen der Auftragssumme (100 %) und der Schlußrechnungssumme (95,8 %) zeigt. Dies deswegen, weil im Schlußrechnungsbetrag diverse nachträgliche Aufzahlungen, Zusatzleistungen und Regiestunden in der Größenordnung von S 23 000,00 enthalten sind. Andererseits hatte die Änderung der Bandbreite der Blecheindeckung von (laut Ausschreibung) 65 cm auf 50 cm eine - vom Rechnungsprüfer anerkennenswerterweise veranlaßte - Preisminderung der Position 1101 A von 5 % bzw. rund S 10 000,00 zur Folge.

Die **Schlußrechnungsprüfung** und die **Prüfung auf Preisangemessenheit der Zusatzleistungen bzw. Aufzahlungen** erfolgten **genau und objektiv**.

Die Genauigkeit der Rechnungsprüfung ist u. a. auch daraus zu ersehen, daß diverse nachträgliche, nicht angebotene Aufpreisleistungen, die vom Auftragnehmer in der Schlußrechnung unrichtigerweise wie Angebotspositionen ausgewiesen waren, vom Prüfer als Zusatz-Aufpreisleistungen deklariert wurden. Obgleich monetär nicht relevant, zeigt auch diese Aktivität das Bemühen des Prüfers um Korrektheit.

### Schlosserarbeiten

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Jaritz, Eisbach-Rein
  - Angebotsbetrag: S 426 475,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Jaritz
  - gewährter Nachlaß: 13 % (auf S 426 475,00)
  - Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 371 033,00
- \* Auftragnehmer: Firma Jaritz
- \* Auftragssumme: S 371 033,00
- \* Zuschlagserteilung: 18. Februar 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 339 497,48
  - b) geprüft: S 339 497,48
  - c) Differenz b - a: ---
- \* Skontoertrag: S 10 184,92
- \* Anmerkung:

Die Ausschreibung der Schlosserarbeiten erbrachte 9 Offerte.

Nach sorgsamer Prüfung ergaben sich für die drei erstgereihten Bieter nachstehende Angebotsbeträge:

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 1. Firma Jaritz  | S 426 475,00 (100 %) |
| 2. Firma Sint    | S 464 880,00 (109 %) |
| 3. Firma Fallend | S 475 470,00 (115 %) |

Mit allen drei Firmen wurden Preisverhandlungen aufgenommen. Die Firma Sint gewährte einen Nachlaß von 10 % (Angebotsbetrag: S 418 392,00). Der Nachlaß der Firma Fallend betrug 20 % (Angebotsbetrag: S 380 376,00).

Die abschließenden **Preisverhandlungen** erfolgten **verordnungskonform** mit dem ursprünglichen Billigstbieter.

Dieser wurde vom Wohnbauträger nicht nur dahingehend informiert, daß sein (ursprünglicher) Angebotsbetrag bereits unterboten wurde, sondern offensichtlich auch über die von den Mitbewerbern gewährten Nachlaßhöhen unterrichtet. Gleichzeitig erfolgte das Ersuchen um schriftliche Bekanntgabe des letztmöglichen Preises bzw. Nachlasses.

Dadurch wurde dem ursprünglichen Billigstbieter gleichsam ein Einstiegsrecht eingeräumt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß diese Vorgangsweise die einzig **richtige Interpretation der** einschlägigen, nicht eindeutig textierten **Vorgaben** darstellt.

Die Firma Jaritz gestand einen Nachlaß von **13 %** zu (Angebotsbetrag: S 371 033,--) und verblieb - auch nach den Preisverhandlungen - Billigstbieter. Aus der Höhe der **Nachlaßgewährungen (10 %, 13 %, 20 %)** ist ableitbar, daß (zumindest) die drei erstgereihten Bieter jeweils über **große Kalkulationsreserven** verfügten.

Die Schlußrechnungssumme belief sich auf S **339 497,48**. In diesem Betrag sind Zusatz- bzw. Regieleistungen in der Höhe von S **14 729,10** enthalten [Abrechnungssumme nach Leistungsverzeichnis: S **339 497,48** - S **14 729,10** = S **324 768,38** / Differenz zur Auftragssumme (S **371 033,00** = **100 %**) = **minus 12,2 %**].

Zudem fielen gesondert angebotene, bestellte und verrechnete Nachtragsleistungen (Müllraumtrennwand, Tür / Rechnungsbetrag: S **20 010,00** / Skontoertrag: S **600,30**).

Die o. a. Prozentdifferenz und die erforderlich gewesenenen Nachtragsleistungen sind Hinweise auf **ungenaue Leistungserfassungen**.

Die **Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten sowohl hinsichtlich Massen- als auch Preisangemessenheit **genau**.

Der in der Hauptschlußrechnung (Nr. 980011) vom Auftragnehmer mit „Jänner 1998“ ausgewiesene Leistungszeitraum war falsch (Benützungsbewilligung: 10. Dezember 1997 / Wohnungsübergabe 31. Dezember 1997).

### Zentralschließanlage

Trotz der hierfür zu erwartenden niedrigen Angebotsbeträge wurden diese Arbeiten im offenen Verfahren (erforderlich ab S 2 Mio. Wertgrenze) ausgeschrieben.

Die Ausschreibung erbrachte drei Angebote mit nachstehendem Ergebnis:

1. Firma Gapp	S 26 184,50
2. Firma Peskoller	S 28 051,60
3. Firma Frank	S 30 760,20

Der Zuschlag erging - ohne die Vornahme von Preisverhandlungen - an die ortsansässige, nach Angebotsprüfung (nur) an dritter Stelle gereiht gewesene Firma Frank.

Diese **Zuschlagserteilung** ist - auch unter Berücksichtigung der geringen Angebotsbetragsdifferenz zum Billigstbieter - deswegen **zu kritisieren, weil** im gegenständlichen Fall das **Billigstbieterprinzip mißachtet** wurde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die unaufwendigste und korrekteste Vorgangsweise hinsichtlich „Berücksichtigung ortsansässiger Bieter“ u. a. durch die Wahl des Vergabeverfahrens (ÖNORM A 2050, Punkt 1.4) zu bestimmen ist.

Aufgrund der geringen Wertgrenze wäre im gegenständlichen Fall das Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig gewesen.

Bei diesem Verfahren (ÖNORM A 2050, Punkt 1.4.1.3) wird „mit einem oder mehreren ausgewählten Unternehmen über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt“.

Hiebei wäre - unter Einhaltung der einschlägigen Vorgaben - der „unnütze Aufwand“ einer öffentlichen Ausschreibung entbehrlich und die Beauftragung einer Wunschfirma möglich gewesen.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung wurde ein Schlußrechnungsbetrag von S 35 992,65 anerkannt; der Skontoertrag betrug S 1 079,78.

Die Differenz zur Angebots- bzw. Auftragssumme ergab sich durch 3 Nachtragsleistungen.

**Kunststofffenster und -türen**

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Niederleitner, Graz
- Angebotsbetrag: S 575 180,00 bzw. S 633 880,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Niederleitner
- gewährter Nachlaß: 4 % (auf S 633 880,00)
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 608 524,80
- \* Auftragnehmer: Firma Niederleitner
- \* Auftragssumme: S 608 524,80
- \* Zuschlagserteilung: 15. Mai 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme:
  - a) ungeprüft: S 643 929,18
  - b) geprüft: S 602 743,29
  - c) Differenz b - a: minus S 41 185,89
- \* Skontoertrag: S 18 194,05
- \* Anmerkung:

An der Angebotslegung beteiligten sich 13 Firmen.

Nach Angebotsprüfung und vor Zuschlagserteilung wurde vom Auftraggeber erkannt, daß im Leistungsverzeichnis bei der Position 53.1302AZ (einflügelige Tür, Türstockaußenmaß 2m<sup>2</sup> bis 2,5 m<sup>2</sup>) irrtümlich nur 3 anstatt 13 Stück angegeben und anzubieten waren

Daraufhin erfolgte - unter Berücksichtigung dieses Umstandes - eine **neuerliche Prüfung sämtlicher Angebote**. Die dabei für die jeweiligen Bieter ermittelten Angebotsbeträge waren verständlicherweise höher als die in den Angebotseröffnungs- bzw. darauf bezugnehmenden Prüfprotokollen ausgewiesenen. Diese Ausschreibungsmassenberichtigung brachte keine Änderung in der Reihenfolge der drei ursprünglich erstplazierten Bieter mit sich.

Nach Überarbeitung der Offerte ergab sich folgendes Angebotsergebnis [in Klammer: Prozentdifferenz (Billigstbieter = 100 %) und ursprüngliche Angebotsbeträge]:

1) Firma Niederleitner	S 633 880,00	(100,00 %/S 575 180,00)
2) Firma Jaunig	S 646 758,00	(102,03 %/S 582 438,00)
3) Firma Quester	S 676 053,00	(106,65 %/S 605 863,00)

Zulässigerweise vorgenommene, ordnungsgemäß durchgeführte und gut nachvollziehbar dokumentierte Preisverhandlungen führten zu nachstehenden Preisnachlässen bzw. Angebotssummen:

3) Firma Quester	0 % (Angebotsbetrag S 676 053,00)
2) Firma Jaunig	2 % (Angebotsbetrag S 614 420,10)
1) Firma Niederleitner	4 % (Angebotsbetrag S 608 524,80)

Aufgrund dieses Verhandlungsergebnisses wurde die Firma Niederleitner, die bereits vor Vornahme der Ausschreibungsmassenkorrektur Billigstbieter gewesen war, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die vom Wohnbauträger - u.a. unter Berücksichtigung von Angebotsbereinigungen - durchgeführte und mit zusätzlichem Arbeitsaufwand (Überarbeitung von 13 Offerten) verbunden gewesene **korrekte Billigstbieterermittlung** ist besonders hervorzuheben.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** bzw. **Leistungserfassung** war - abgesehen von dem vorerwähnten (rechtzeitig erkannten) Massenfehler - **ebenso genau wie die Schlußrechnungsprüfung**.

Die vom Wohnbauträger anerkannte bzw. ausbezahlte Schlußrechnungssumme (S 602 743,29) ist um S 3 725,00 geringer als jener Betrag, der bei der Schlußrechnungsprüfung betreffend Massen- und Einheitspreise ermittelt wurde (S 606 468,29).

Die o. a. Differenz ist auf eine bemerkenswert professionelle Aktivität des Rechnungsprüfers zurückzuführen, der seinen - vom Auftragnehmer verursachten - erhöhten Arbeitsmehraufwand (telefonische Urgenzen, Schriftverkehr, zusätzliche Baustellenbesuche, Abnahmewiederholungen) mit 5 Stunden a S 745,00 in Rechnung stellte und von der Schlußrechnung in Abzug brachte.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war diese **Vorgangsweise** unter den gegebenen und in den Prüfunterlagen gut dokumentierten Umständen **gerechtfertigt**.

Dies u. a. auch deswegen, weil dadurch „schwierige“ Auftragnehmer zum Nachdenken angeregt werden.

Kritikwürdig ist, daß die **schriftliche Auftragserteilung** erst **2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist** erfolgte.

In Hinblick auf die möglicherweise daraus entstehenden nachteiligen Auswirkungen (Auftragsannahmeverweigerung, Terminverzögerungen, Verteuerungen) sollte die Einhaltung dieser Frist künftighin unbedingt beachtet werden.

### **Außenjalousien**

\* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Starmann, Klagenfurt

– Angebotsbetrag: S 105 730,00

\* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Starmann

– gewährter Nachlaß: 4 % (auf S 105 730,00)

– Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 101 500,80

\* Auftragnehmer: Firma Starmann

\* Auftragssumme: S 101 500,80

\* Zuschlagserteilung: 31. Juli 1997

\* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997

\* Schlußrechnungssumme

a) ungeprüft: S 103 413,12

b) geprüft: S 102 225,60

c) Differenz b - a: minus S 1 187,52

\* Skontoertrag: S 3 066,77

\* Anmerkung:

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** bzw. **Leistungserfassung** war **gut**.

An der Angebotslegung beteiligten sich 8 Firmen. Nach gewissenhafter Angebotsprüfung wurden die drei erstplazierten Bieter zu Preisverhandlungen eingeladen. Die dabei gewährten Nachlässe (3.: 0 %/2.: 10 %/1.: 4 %) führten zu

keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung und daher zur Beauftragung der Firma Starmann.

Die **schriftliche Auftragserteilung** erfolgte rund 4 ½ Monate **nach Ablauf der Zuschlagsfrist**.

Obwohl die möglichen, negativen Auswirkungen einer derartigen Fehlleistung - bei den gegenständlichen Arbeiten - anders als bei den Arbeiten „Kunststoffenster und -türen“ - ohne gravierenden Einfluß auf die Bauabwicklung gewesen wären, sollten Zuschlagserteilungen generell fristgerecht erfolgen.

Die **Schlußrechnungsprüfung** wurde **genau** und **objektiv** durchgeführt.

#### **Tischlerarbeiten (Innentüren)**

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Holz-Bau, Weiz
- Angebotsbetrag: S 327 351,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Reiterer, Pöllau
- gewährter Nachlaß: 8,2 % (auf S 334 440,00)
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 307 000,00
- \* Auftragnehmer: Firma Reiterer
- \* Auftragssumme: S 307 000,00
- \* Zuschlagserteilung: 6. März 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 320 877,72
  - b) geprüft: S 318 077,82
  - c) Differenz b - a: minus S 2 799,90
- \* Skontoertrag: S 9 542,33
- \* Anmerkung:

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** bzw. **Leistungserfassung** erfolgte **mit angemessener Sorgfalt**.

Die Ausschreibung erbrachte 12 Angebote, mit - betreffend die drei erstgereihten Bieter - sehr kleinen Angebotsdifferenzbeträgen (1. - 2.: 1,06 %/1. - 3.: 2,17 %).

Bei den Preisverhandlungen wurden folgende Nachlässe zugestanden:

- 3.: 8,2 % (Angebotsbetrag: S 307 000,00)
- 2.: 0 % (Angebotsbetrag: S 330 822,00)
- 1.: 2,0 % (Angebotsbetrag: S 320 803,98)

Unter zulässiger Einräumung des Einstiegsrechts wurde der „Billigstbieter nach Angebotsprüfung“ über den Stand der Preisverhandlungen informiert. Da dieser zu keiner weiteren Nachlaßgewährung bereit war, erging der Auftrag korrekterweise an die ursprünglich nur an 3. Stelle gereiht gewesene Firma Reiterer.

Im Auftragschreiben wurden vom Wohnbauträger u.a. hinsichtlich allfälliger Sonderwünsche von Mietern betreffend Türaufgehrichtung von Sanitär- und Abstellräumen verbindlich einzuhaltende Regelungen getroffen (Aufgehrichtung ausschließlich nach außen).

Das Anführen derartiger Vertragspunkte ist hervorzuheben und zeugt von anerkennenswerter Professionalität.

Die **Schlußrechnungsprüfung** erfolgte **genau** und **objektiv**; die vom Rechnungsleger ökonomwidrig nicht als „Schlußrechnung“ deklarierte Rechnung wurde vom Prüfer durch einen Ergänzungsvermerk als solche ausgewiesen.

Aus gegebenem Anlaß wird darauf hingewiesen, daß in Schlußrechnungen auch Leistungszeiträume angeführt werden sollten.

### **Fliesenlegerarbeiten**

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Tischler, Vogau
- Angebotsbetrag: S 253 170,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Tischler
- gewährter Nachlaß: ---
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 253 170,00
- \* Auftragnehmer: Firma Tischler
- \* Auftragssumme: S 253 170,00
- \* Zuschlagserteilung: 7. März 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997

- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 304 303,95
  - b) geprüft: S 260 232,95
  - c) Differenz b - a: minus S 44 071,00

\* Skontoertrag: S 5 855,24

\* Anmerkung:

Die Ausschreibung erbrachte 6, mehrheitlich fehlerhafte Angebote. Die mit den drei erstgereihten Bietern vorgenommenen Preisverhandlungen ergaben keine Nachlaßgewährungen; dies führte zur Beauftragung des Angebotsbilligstbieters.

Aus den Prüfunterlagen geht hervor, daß der Auftragnehmer hinsichtlich Zuverlässigkeit und Ausführungsqualität nicht erste Wahl war.

Die Differenz von 14,48 % zwischen dem ungeprüften (=100 %) und dem geprüften Schlußrechnungsbetrag weist den Auftragnehmer und Rechnungsleger - betreffend Genauigkeit der Aufmaßerstellung der von ihm ausgeführten Leistungen - als nicht beispielhaft aus.

Der für die Fliesenlegerarbeiten in der **Endabrechnung** ausgewiesene Rechnungsbetrag belief sich auf **S 185 109,71**.

Dieser im Vergleich zur - hinsichtlich Massen- und Einheitspreise - geprüften Schlußrechnungssumme (S 260 232,95) um 28,87 % geringere Betrag ergab sich durch eine bemerkenswert **konsequente** und **genaue Rechnungsprüfung**.

Der dem Auftragnehmer ausbezahlte Betrag von S 185 109,71 wurde wie folgt errechnet:

geprüfte Schlußrechnungssumme	S 260 232,95
25 % Abzug wegen Ausführungsqualitätsminderung	- S 65 058,24
Kosten Ersatzvornahme (durch Firma Rössler)	- S 1 125,00
Mehraufwand Bauaufsicht 12 Stunden à S 745,00	- S 8 940,00
<hr/>	
vom Wohnbauträger anerkannter und ausbezahlter Schlußrechnungsbetrag	<b>S 185 109,71</b>

Die o. a. **Vorgangsweise** des Rechnungsprüfers war **korrekt** und **professionell** und ist anerkennend hervorzuheben. Dies umso mehr, weil durch die vorgenommenen Rechnungsabstriche die (eigene) Honorarbemessungsgrundlage und damit auch die Honorarhöhe verringert wurde.

Die Stundenanzahl, die von der Bauaufsicht für den vom Auftragnehmer verursachten, unüblich hohen und vermeidbar gewesenen Arbeitsmehraufwand verrechnet wurde, kann retrospektiv nicht überprüft werden.

Den Zeitmehraufwand, der durch Fehlleistungen von Auftragnehmern anfällt, in Rechnung zu stellen, ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes jedenfalls gerechtfertigt.

### **Trockenbauarbeiten**

\* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Pichler, Passail

– Angebotsbetrag: S 581 510,00

\* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Pichler

– gewährter Nachlaß: 4 % (auf S 581 510,00)

– Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 558 249,60

\* Auftragnehmer: Firma Pichler

\* Auftragssumme: S 558 249,60

\* Zuschlagserteilung: 7. März 1997

\* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997

\* Schlußrechnungssumme

a) ungeprüft: S 510 338,80

b) geprüft: S 501 146,13

c) Differenz b - a: minus S 9 192,67

\* Skontoertrag: S 15 034,38

\* Anmerkung:

An der Angebotslegung beteiligten sich 11 Firmen. Das Angebotsergebnis war - abgesehen vom letztgereihten Bieter [Differenz zum Billigstbieter (100 %): 87,70 %] - sehr knapp.

Bei den nachträglichen Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern wurden von allen Preisnachlässe zugestanden. Durch eine Nachlaßgewährung

von 4 % verblieb der Angebotsbilligstbieter auch Billigstbieter nach den Preisverhandlungen. Die Differenz zum zweitgereihten Bieter (Nachlaß 6 %) war äußerst geringfügig und betrug nur S 3 323,32 bzw. 0,595 %. Der vom Drittplatzierten gewährte Nachlaß von 3 % war nicht ausreichend hoch, um die Angebotsbeträge der beiden Mitbewerber zu unterbieten.

Nach korrekt vorgenommenen und gut dokumentierten nachträglichen Preisverhandlungen wurde der Billigstbieter beauftragt.

Die Gegenüberstellung der Auftragssumme (100 %) und der geprüften Schlußrechnungssumme zeigt eine Differenz von minus S 57 103,47 bzw. 10,23 %.

Ein geringer Anteil dieser Differenz ist auf den Entfall der beauftragten Position 39.0303 AZ (Dampfbremse S 4 608,00) sowie den nur teilweisen Anfall (S 3 336,00) der in der Auftragssumme mit insgesamt S 12 672,00 enthaltenen Regiearbeiten zurückzuführen.

Auch unter Berücksichtigung des o. a. Sachverhaltes ist festzustellen, daß die **Ausschreibungsmassenermittlung ungenau** war.

Die **Massen- und Schlußrechnungsprüfung** wurde hingegen **sehr genau und objektiv** durchgeführt.

### **Bodenlegerarbeiten**

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Schlick, Villach
- Angebotsbetrag: S 412 885,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Schlick
- gewährter Nachlaß: ---
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 412 885,00
- \* Auftragnehmer: Firma Schlick
- \* Auftragssumme: S 412 885,00
- \* Zuschlagserteilung: 7. März 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. März 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 377 240,12
  - b) geprüft: S 385 181,58

c) Differenz b - a: plus S 7 941,46

\* Skontoertrag: S 11 555,45

\* Anmerkung:

Als Ende der Angebotsfrist war im Angebotsschreiben der 12. Dezember 1997, 10.00 Uhr, festgelegt. Bis zum Fristablauf waren drei Offerte eingegangen; ein viertes langte - laut Angebotsöffnungsprotokoll - „mit Post 11.30 während der Eröffnung“ ein.

Vermerkt wird, daß - hiezu widersprüchlich - die Zeitspanne der Angebotseröffnung der Bodenlegerarbeiten im o. a. Protokoll mit 12.00 - 12.15 ausgewiesen war.

Unabhängig davon wäre das, jedenfalls verspätet eingelangte, Angebot - gemäß ÖNORM A 2050, Punkt 4.5.7 - ungeöffnet auszuschneiden gewesen.

Diese **Vorgabe** wurde **nicht eingehalten**. Das Angebot wurde nicht nur geöffnet, sondern auch geprüft - und aufgrund des (rechnerischen) Angebotsergebnisses - an dritte Stelle gereiht.

Bei den zulässigerweise mit den drei erstplazierten Bietern vorgenommenen nachträglichen Preisverhandlungen erging vom Wohnbauträger - in konsequenter Verfolgung des ihm bereits bei der Angebotsprüfung unterlaufenen Fehlers - auch eine diesbezügliche Einladung an den aus subjektiver Sicht drittgerihten Bieter.

Da keiner der drei Bieter zu einer Nachlaßgewährung bereit war, ergab sich auch keine Änderung der ursprünglichen (und hinsichtlich des dritten Platzes falschen) Bieterreihung.

Dieses Verhandlungsergebnis führte in weiterer Folge ordnungskonform zur Beauftragung des Angebotsbilligstbieters (Differenz 1. - 2.: 17,22 %).

Obwohl im gegenständlichen Fall zufallsbedingt ohne negative Auswirkung, sollten künftighin verspätet eingelangte Angebote generell ausgeschieden und bei Angebotsreihungen nicht berücksichtigt werden.

Diese Auflage ist durch - wie in der zitierten ÖNORM vorgegeben - Nichtöffnung derartiger Offerte am einfachsten zu erfüllen.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** bzw. **Leistungserfassung** erfolgte **mit** (noch) **akzeptabler Genauigkeit** [Differenz Auftragssumme - Schlußrechnungssumme: (minus) 6,7 %].

Die **Massen-** und **Schlußrechnungsprüfung** wurde **überaus genau** durchgeführt.

Die Objektivität des Prüfers ist u. a. auch daraus zu ersehen, daß der vom Auftragnehmer zu niedrig ermittelte Schlußrechnungsbetrag nach oben korrigiert wurde.

Die - lt. ÖNORM A 2050 erforderliche - Angabe des Leistungszeitraumes fehlt in der Schlußrechnung. Das Anführen des „Liefer-Datums“ (31. Dezember 1997 = Datum der Rechnungslegung) ist bei Arbeiten, die sich - wie im konkreten Fall - über Wochen erstrecken, nicht ausreichend aussagekräftig.

Hiezu ist allerdings anzumerken, daß die Arbeitseinsätze der diversen Professionisten aus dem diesbezüglich gut geführten Bautagebuch rekonstruierbar sind.

### **Maler- und Anstreicherarbeiten**

- \* Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Firma Sauruck, Graz
- Angebotsbetrag: S 158 710,00
- \* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Firma Agos, Fohnsdorf
- gewährter Nachlaß: 17,1 % (auf S 174 930,00)
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß: S 145 016,97
- \* Auftragnehmer: Firma Agos
- \* Auftragssumme: S 145 016,97
- \* Zuschlagserteilung: 12. Februar 1997
- \* Ablauf der Zuschlagsfrist: 12. Dezember 1997
- \* Schlußrechnungssumme
  - a) ungeprüft: S 143 943,80
  - b) geprüft: S 130 137,10
  - c) Differenz b - a: minus S 13 806,70
- \* Skontoertrag: S 3 904,11

## \* Anmerkung:

Die Ausschreibung erbrachte 12 Angebote mit unüblich großen Betragsdifferenzen (1.-12.: 106,19 %).

Zu den nachträglichen Preisverhandlungen wurden die drei bestgereihten Bieter eingeladen, die allesamt Nachlässe zugestanden.

Firma	Angebotsbetrag	Nachlaß	Angebotsbetrag inkl. Nachlaß
Sauruck	S 158 710,00	3,0 %	S 153 977,80
Lorber	S 164 108,00	8,5 %	S 150 158,82
Agos	S 174 930,00	17,1 %	S 145 016,97

Das Ergebnis der Preisverhandlungen zeigt, daß die anfänglich an dritter Stelle gereichte Firma Agos durch eine **Nachlaßgewährung** von **17,1 %** Billigstbieter wurde. Der Zuschlag erging daher richtigerweise an diese Firma.

Daß ein solch hoher Nachlaß erzielbar war, spricht für das Verhandlungsgeschick des Wohnbauträgers. Andererseits stellt sich die Frage betreffend die Seriosität der Angebotspreisgestaltung, die derart große Kalkulationsreserven aufwies.

Hiezu ist noch anzumerken, daß die Maler- und Anstreicherarbeiten im offenen Verfahren, d. h. im freien Wettbewerb und somit unter Konkurrenzdruck ausgeschrieben wurden.

Zumindest bei einer derartigen Ausschreibung ist begründet davon auszugehen, daß Bieter ernsthaftes Interesse an der Auftragserteilung haben und dementsprechend (knapp) kalkulieren.

Die **Ausschreibungsmassen** und die **Leistungen** wurden **ausreichend genau** erfaßt. Die (große) Differenz von **minus 10,26 %** zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist nicht auf Ungenauigkeiten, sondern auf den Entfall von „Beschichtungen auf Metall“ zurückzuführen.

Die **Massen- und Schlußrechnungsprüfung** erfolgte **genau** und **objektiv**.

**Zusammenfassend ist die Tätigkeit des Wohnbauträgers betreffend „Massen- und Schlußrechnungsprüfung“ als überaus genau, objektiv und professionell zu sehen.**

Beanstandenswerte Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Massen, Preisen und Leistungen wurden vom Landesrechnungshof **nicht** festgestellt.

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

*Bis auf die Vergabe der Schließanlage, die in der Stellungnahme des Bauträgers nach Meinung der Rechtsabteilung 14 zum Vorteil der Bewohner gut begründet wird, wird dem Bauträger vom Landesrechnungshof genaue und sachkundige, sowie gut dokumentierte Anbotsprüfung attestiert. Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung bezeichnet der Landesrechnungshof als objektiv und mit selten anzutreffender Akribie vorgenommen.*

## 10. BAUDURCHFÜHRUNG

### 10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die unabdingbare Voraussetzung für die - wie im gegenständlichen Fall gegebene - **gute Kongruenz** der o. a. Kriterien wurde durch eine umfassende Ausführungs- und Detailplanung geschaffen.

Darauf basierend erfolgten angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen. Infolgedessen ergab sich auch eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen.

### 10.2 Qualität der Ausführung

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist **gut**; jene der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile, kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objekts nicht beurteilt werden.

Vom Landesrechnungshof wurden folgende Ausführungsmängel festgestellt:

- \* stark gefleckte Betonoberflächen in den Treppenhäusern
- \* optisch unsaubere Kittfugenausbildungen bzw. Betonabschalungen bei den Anschlußbereichen Podestplatten - Stiegenan- bzw. -austritte (Beton ausgebrochen; Kittfugen nicht gerade, sondern zackenartig)
- \* schräg nach oben bzw. unten laufende, rund 40 cm lange Putzrisse in den Sturz- bzw. Parapettbereichen von 4 EG-Fenstern sowie bei den Stürzen von 2 EG-Wohnungseingangstüren (Wohnungen Nr. 3 und 4); nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind diese Risse auf Längsbewegungen der darüber liegenden Laubengang-Stahlbetonplatte zurückzuführen.

### 10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontierträge

Die vom Förderungsgeber mit maximal 16 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde erheblich und zwar **um 6 Monate unterschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte rund **1 ½ Monate nach Ablauf** der mit einem Jahr ab Wohnungsübergabe (Inbetriebnahme) festgelegten **Frist**.

Die **Summe** der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontierträge** belief sich auf rund **S 462 000,00**.

Dieser - in Relation zu den Baukosten - hohe Betrag zeigt, daß der Wohnbauträger seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontierzielung** durch zeitgerechte Schlußrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **gut nachgekommen** ist.

#### **10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Die Bauaufsichtstätigkeit wurde nach folgenden Kriterien geprüft:

1. Einhaltung der Bauvorschriften für das Land Steiermark, Überprüfung der Ausführungspläne und Planunterlagen auf Übereinstimmung mit diesen Vorschriften, Verfolgung der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen
6. Notwendigkeit und Ausmaß der anerkannten Regiearbeiten
7. Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
8. Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
9. Bautagesberichtsführung - Baukontrolltätigkeit

zu 1 (Vorschriften, Auflagen)

**Auf die Einhaltung** der einschlägigen **Vorgaben** wurde - abgesehen von einer Ausnahme - **geachtet**.

Diese Ausnahme betraf das Fehlen von Handläufen bei den 2 ins Kellergeschoß führenden Stiegenabgängen. Nach einer diesbezüglichen Beanstandung durch die Baubehörde anlässlich des Benützungsbewilligungsverfahrens kam es zur nachträglichen Errichtung dieser Handläufe.

zu 2 (Ausführungsqualität)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist - auch unter Bedachtnahme auf die vom Landesrechnungshof unter Punkt 10.2 dargelegten Mängel - als **gut** zu sehen.

zu 3 (Planung - Ausschreibung - Ausführung)

**Auf die plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung** der diversen Arbeiten wurde **geachtet**.

zu 4 (Baufrist)

Die **Unterschreitung** der vom Förderungsgeber mit maximal 16 Monaten limitierten **Bauzeit** betrug **6 Monate** (Wohnungsübergabe 31. Dezember 1997). Eine derartige Bauzeitunterschreitung stellt in jedem Fall eine **bemerkenswerte Leistung** dar. Im konkreten Fall ist dies umso höher zu werten, weil in den vertragsrechtlichen Grundlagen (Leistungsverzeichnis, Auftragsschreiben) eine deutlich längere und zudem - darauf bezugnehmend - pönalisierte Bauzeit festgelegt war (laut Leistungsverzeichnissen: „Voraussichtliche Übergabe an die Mieter: 25. April 1998“/laut Auftragsschreiben: „..., daß die fix- und fertige Übergabe der Wohnungen spätestens am 30. Mai 1998 erfolgen kann. Pönalen laut Leistungsverzeichnis“.).

Da die Baufertigstellung, wie bereits angeführt, Ende Dezember 1997 erfolgte, ergab sich gegenüber den o. a. Terminen eine Bauzeitverkürzung von 4 bzw. 5 Monaten. Dies ist - wie den Prüfunterlagen entnehmbar - als alleiniger Verdienst der örtlichen Bauaufsicht zu werten, die mit großem Einsatz, trotz fehlender Druckmittel (Pönale), die diversen Auftragnehmer durch nachdrücklichstes Ersuchen zu einer schnelleren Fertigstellung der Arbeiten bewegen konnte.

Da generell Festpreise vereinbart waren, ergaben sich für die Wohnungswerber dadurch zwar keine monetären, jedoch immaterielle Vorteile (früherer Wohnungsbezug).

zu 5, 6 (Schlußrechnungsprüfungen, Zusatzleistungen, Regiearbeiten)

Die **Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten durchwegs **objektiv, sehr genau** und - unter Bedachtnahme auf mögliche Skontierzielungen - **fristgerecht**.

Die preisangemessenen Zusatzleistungen wurden - wie vom Wohnbauträger vertraglich ausbedungen - grundsätzlich schriftlich gelegt und mehrheitlich auch derart bestellt.

Die nur in geringem Ausmaß angefallenen Regiearbeiten betrafen ausschließlich solche Leistungen, die sinnvoller- und üblicherweise in Regie auszuführen sind bzw. ausgeführt werden.

zu 7 (Haftung)

Während der Bauphase entstandene **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten wurden kostenmäßig - unter folgerichtiger Beachtung des Verursacherprinzips - den jeweiligen **Verursachern zugeordnet**.

zu 8 (Mängelbehebungen)

Die **Behebung** der **Mängel**, die nach Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst danach auftraten, wurden von der örtlichen Bauaufsicht - wie aus der diesbezüglich umfangreichen Korrespondenz hervorgeht - mit großem Nachdruck **erfolgreich betrieben**.

zu 9 (Bautagesberichte)

Die von der Baufirma geführten und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden - u. a. unter Angabe von Eisenabnahmen, Baustellenkontrollen, Baubesprechungen, Rohbaubeschau und Professionisteneinsätzen - **ordnungsgemäß** und ausreichend **aussagekräftig** erstellt.

Aus gegebenem Anlaß wird darauf hingewiesen, daß in Bautagesberichten auch die Temperaturen auszuweisen sind (laut Vordruck: 7 Uhr, 12 Uhr, 17 Uhr).

Im konkreten Fall erfolgten teilweise überhaupt keine Temperaturangaben; die ausgewiesenen Temperaturen betrafen ausschließlich die Morgenstunde. Daß die 17 Uhr-Temperaturen nicht vermerkt wurden, ist für den Landesrechnungshof deswegen nachvollziehbar, weil die Maximaldauer der Tagesarbeitszeiten nie mehr als 9 Stunden betrug, d. h. Arbeitsende war vor 17 Uhr.

Außer den von der Baufirma geführten Bautagesberichten wurden auch von diversen Professionisten Baudokumentationen erstellt (Regie-, Aufmaßlisten).

Wie vom Auftraggeber in sämtlichen Auftragsschreiben ausbedungen, fanden zudem wöchentlich Baubesprechungen mit den Auftragnehmern statt.

Anhand der darüber verfaßten, umfangreichen Protokolle und der aussagekräftigen Bautagesberichte ist ein **gutes Nachvollziehen des seinerzeitigen Baugeschehens** gegeben.

**Die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht war bemüht, professionell und sehr gut.**

## IV. ZUSAMMENFASSUNG

### **Rechtliche Prüfungsgrundlage** (Prüfpunkt I)

Landesrechnungshof - Verfassungsgesetz

### **Geprüfter Wohnbauträger** (Prüfpunkt I)

„Leykam“, Gemeinnützige Wohn-, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.,  
8101 Gratkorn, Brucker Straße 17

### **Prüfungsauftrag** (Prüfpunkt I)

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage Trattenhof 6, in 8101 Gratkorn

### **Prüfungsmaßstäbe** (Prüfpunkt I)

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) 1993 i.d.g.F./Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993/  
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz/Bauvorschriften für das Land Steiermark/ÖNORMEN/Grundsätze: Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit

### **Prüfunterlagen** (Prüfpunkt I)

Hausakte der Rechtsabteilung 14 (3 DIN-A 4 Ordner) vom Wohnbauträger beige-  
gestellte Prüfunterlagen (52 DIN-A 4 Ordner)

### **Prüfobjekt** (Prüfpunkt III.3)

Im Zentrum von Gratkorn errichtetes, teilunterkellertes Wohnhaus mit 4 Wohn-  
geschoßen und 15 Mietwohneinheiten (7 Zwei-, 8 Drei- Zimmerwohnungen)/  
Wohnnutzflächen rund 60 - 90 m<sup>2</sup>.

- Gesamtwohnnutzflächen: rund 1.100 m<sup>2</sup>
- bebaute Fläche: rund 516 m<sup>2</sup>
- Tragwerkssystem: Mauermassenbau

- Baubeginn: Februar 1997
- Wohnungsübergabe: Dezember 1997

#### **Förderung, Finanzierung, Abrechnung (Prüfpunkt III.5)**

- Förderungszusicherung: 24. Februar 1997
- angemessene Gesamtbaukosten: S 21 105 000,00
- Finanzierungsplan:
 

<b>Förderungsdarlehen (25 %)</b>	S 5 048 000,00
<b>Darlehen Bank der Österr. Postsparkasse</b>	S 15 144 000,00
<b>Restfinanzierung</b>	S 913 000,00
	$\Sigma$ S 21 105 000,00
- Gesamtbaukosten laut Endabrechnung: S 20 559 001,44  
(nach Skontiabzug)
- Skontierträge: S 462 234,62

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte rund 1½ Monate **nach Ablauf** der einschlägigen **Frist** (1Jahr ab Wohnungsübergabe bzw. Inbetriebnahme). Die Gegenüberstellung der präliminierten und der in der Endabrechnung ausgewiesenen, von der Aufsichtsbehörde ungeprüften Gesamtbaukosten zeigt eine **Kostenunterschreitung** von **2,59 %**. Die **Überprüfung** der **Endabrechnung** durch den **Landesrechnungshof** ergab **keine Rechnungskorrekturen**.

Der **Verpflichtung hinsichtlich** bestmöglicher **Skontierzielung** wurde vom Wohnbauträger durch zeitgerecht vorgenommene Schlußrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **gut nachgekommen**.

#### **Planung** [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt III.6]

Das prüfungsgegenständliche Wohnhaus ist der dritte und letzte Bauabschnitt einer aus 3 Häusern und insgesamt 46 Mietwohneinheiten bestehenden Wohnanlage.

Das in Längsrichtung NW-SO ausgerichtete, langgestreckte Gebäude (maximale Länge rund 51 m, maximale Breite rund 10 m) hat 4 Wohngeschosse, mit 15 Wohneinheiten, die über 2 offene Stiegenhäuser erschlossen wer-

den. Die Baukörpergliederung erfolgte durch Höhenstaffelung, Rücksprünge, Vordächer, Laubengänge, Durchgänge, Loggien und Stiegenhäuser.

Das Ausmaß dieser Gliederung ist aus dem Verhältnis der bebauten Fläche (rund 516 m<sup>2</sup>) zu den Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschosse (EG: 280 m<sup>2</sup>/1. OG: 370 m<sup>2</sup>/2. OG: 451 m<sup>2</sup>/3. OG: 350 m<sup>2</sup>) zu ersehen. Als nachteilige Begleiterscheinungen dieser Baukörpergliederung ergaben sich - im Verhältnis zu den Wohnnutzflächen - große Außenwandanteile (Heizkosten) und teilweise nicht übereinander liegende tragende Außenwände (konstruktiver Aufwand).

Zudem wurden 6 der 15 Wohnungen - trotz grundsätzlich gegebener Möglichkeit - ohne Freiflächen (Balkone, Loggien, Terrassen) geplant.

Die Ausführungsplanung entsprach - abgesehen von Grundrißänderungen in den Sanitärräumen - der Einreichplanung. Der Grund für diese Änderungen waren Planungsaufgaben der Fachabteilung 1 b und der Rechtsabteilung 14.

So wurde in der ortsplanerischen Stellungnahme der Fachabteilung 1 b vom 25. November 1993 u. a. eine behindertengerechte Adaptierbarkeit der Sanitärräume gefordert. Die gleiche Auflage scheint im „1. Technischen Gutachten“ der Rechtsabteilung 14 vom 26. Juli 1996 auf:

„Im Sinne einer behinderten- und altengerechten Adaptierbarkeit sind die Naßräume (Bad, WC) laut Merkblatt Juni 1995 nachweislich zu verbessern (durch Vergrößerung der WCs bzw. Platzbeschaffung eines WC-Einbaues im Bad, Türlichten mindestens 80/200).“

Als Grundregeln für „Adaptierbarkeit“ sind im vorzitierten Merkblatt (Punkt 2) nachstehende Punkte angeführt:

- \* Mindestens ein WC pro Wohnung behindertenfreundlich geplant bzw. ohne großen Aufwand adaptierbar (nach ÖNORM B 1600 Abschnitt 3.4.3.2 - Anmerkung)
- \* Ausreichende Bewegungsfläche im Badezimmer und in abgeschlossenen Küchenräumen.

Zudem ist in diesem Merkblatt unter Punkt 1 („Grundregeln barrierefreier Wohnbau“) empfohlen, daß es in Hinblick auf die zunehmende Überalterung

der Bevölkerung wünschenswert wäre, die Möglichkeit für eine spätere Errichtung eines Aufzuges planerisch vorzusehen.

Die vorzitierten **Auflagen** sind - vor allem in Verbindung mit der die Aufzüge betreffenden Empfehlung - **grundsätzlich sinnvoll**.

**Im konkreten Fall** jedoch ist die **Sinnhaftigkeit** der Auflagen - unter Bedachtnahme auf die Ausgangssituation - **hinterfragungswürdig**.

Dies deswegen, weil:

- von der Marktgemeinde Gratkorn mit Schreiben vom 25. Juni 1996 (an den Wohnbauträger) festgestellt wurde, daß bis dato zwar 305 Wohnungssuchende vorgemerkt sind, jedoch dabei keine Anmeldungen betreffend Bedarf an Behindertenwohnungen aufscheinen.
- das 4 Wohngeschoße aufweisende Objekt ohne Aufzugsanlage geplant und die Vorkehrung für eine spätere Errichtung eines Aufzuges planeriseits nicht vorgesehen wurde.
- eine spätere Errichtung eines Aufzuges aufgrund der baulichen Gegebenheiten [Stiegenhausplanung, wechselnde Laubengangerschließungen (siehe Punkt 6.2)] nicht möglich bzw. ausreichend ist.
- von insgesamt 15 Wohneinheiten 4 als Maisonetten geplant, genehmigt und ausgeführt wurden.
- die bei Maisonettenwohnungen für die jeweils interne Wohnungerschließung unabdingbar erforderliche Stiege ein (eing geplantes) Hindernis bezüglich barrierefreiem Wohnbau darstellt.
- die halb- bzw. viertelgewendelten Maisonettenstiegen im konkreten Fall für den späteren Einbau eines Treppenliftes nicht geeignet sind.

- die Grundrisse sämtlicher Wohnungen - trotz ungünstiger, in den o. a. Punkten dargelegten Voraussetzungen - nicht nur alten- und behindertengerecht adaptierbar geplant, sondern (bis auf wenige Ausnahmen) sogar definitiv alten- und behindertengerecht ausgeführt wurden.

Festgestellt wird, daß das Ergebnis guten Willens durch **inkonsequente Realisierung** letztendlich nur partiell zielführend war.

Im gegenständlichen Fall wurde ein alten- und behindertengerechtes Wohnhaus mit Hindernissen (fehlende bzw. auch nachträglich nicht machbare Aufzugsanlagen, Maisonetten) geschaffen.

Sämtliche **Wohnungen** haben grundsätzlich **funktionelle** und auch gut möblierbare **Grundrisse**. Daß - wie bereits angeführt - **6 Wohnungen ohne Freiflächen** geplant wurden, ist **wohnmindernd**.

Die **Einreichplanung** wurde **bauordnungskonform**, die **Ausführungs- und Detailplanung umfassend und sachkundig** erstellt.

**Honorare** [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt III.7]

Die diversen **Honorarermittlungen** erfolgten **vertragskonform** sowie **sachlich** und **rechnerisch richtig**. Anerkennenswert ist, daß die **Honorarbemessungsgrundlagen** generell **abzüglich** der **Skontierträge** errechnet und - obwohl zulässig - **keine Nebenkosten** (maximal 3 %) verrechnet wurden.

Die für Sonderwünsche angefallenen Planungskosten wurden zwar in der Kostenaufstellung ausgewiesen, jedoch richtigerweise den jeweiligen Wohnungswerbern zugeordnet.

**Vergabe von Leistungen** (Prüfungspunkt III.8)

Den diesbezüglichen **Vergaben** des Förderungsgeber wurde - trotz teilweiser, geringfügiger Fehlleistungen (Unterschreitung der Mindestangebotsfristen/in 2 Fällen verspätete Zuschlagserteilung) - **sehr gut nachgekommen**.

**Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt III.9]

Sowohl die **Baumeister** - als auch die **Professionistenarbeiten** wurden - obwohl von der Wertgrenze (S 2 Mio.) her nur bei den Baumeisterarbeiten erforderlich - im wettbewerbsfördernden **offenen Verfahren** (öffentliche Ausschreibung) und zu Festpreisen ausgeschrieben. Daher fielen generell keine Kostenerhöhungen an.

Die **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten generell **kurzfristig, überaus genau, objektiv und professionell**. Die konsequente Verfolgung des Verursacherprinzipes bei Schadensverfolgungen ist hervorzuheben.

#### **Baudurchführung** (Prüfpunkt III.10)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist - trotz vereinzelter Mängel (stark gefleckte Betonoberflächen in den Treppenhäusern/unsaubere Kittfugenausbildungen bzw. Betonabschalungen/Putzrisse) - **insgesamt gut**.

Die vom Förderungsgeber mit maximal 16 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde **um 6 Monate unterschritten**. Eine derartige Bauzeitunterschreitung stellt in jedem Fall eine **bemerkenswerte Leistung** dar. Im konkreten Fall ist dies umso höher zu werten, weil in den vertragsrechtlichen Grundlagen (Leistungsverzeichnis, Auftragsschreiben) eine deutliche längere und zudem - darauf bezugnehmend - pönalisierte Bauzeit festgelegt war.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** erfolgte **verspätet** (1 ½ Monate nach Fristablauf). Die **örtliche Bauaufsicht** wurde mit **Fachkompetenz, Engagement** (u. a. Bauzeitverkürzung) und **Objektivität** ausgeübt.

Die gute **Bautagebuchführung** und die über die wöchentlichen Baubesprechungen verfaßten, umfangreichen Protokolle ermöglichen ein durchgängiges Nachvollziehen des seinerzeitigen Baugeschehens.

Die Schlußbesprechung fand am 13. Juli 1999 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der LEYKAM:

Vinzenz ZACH

von der Rechtsabteilung 14:

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

AS Ing. Andreas-Gerald FREIBERGER-TANNENBERG

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther GROLLITSCH

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter WHR Dr. Hans LEIKAUF

OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER

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

***Stellungnahme des Landesrates Ing. Hans-Joachim Ressel:***

*Der gegenständliche Prüfbericht der "Gemeinnützigen Wohn, Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. LEYKAM, Gratkorn" wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.*

Graz, 12. November 1999

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

  
(Dr. Leikauf)