

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 R 7 - 1997/4

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der
Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft**

„Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau“,

reg. Gen. m.b.H.

8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312

errichteten Wohnanlage

8181 St. Ruprecht/Raab, Fünfinger-Ring 130 und 131

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	3
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	8
1. PRÜFUNGSUMFANG	8
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	10
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	11
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN	13
5. BAUKOSTEN	14
6. PLANUNG (ohne Haustechnik)	17
6.1 Allgemeines	17
6.2 Entwurf	17
6.3 Einreichplanung	19
6.4 Ausführungs- und Detailplanungen	21
7. HONORARNOTEN	24
8. VERGABE VON LEISTUNGEN (ohne Haustechnik)	31
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)	41
9.1 Allgemeines	41
9.2 Baumeisterarbeiten	43
9.3 Professionistenarbeiten	55
10. BAUDURCHFÜHRUNG	79
10.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung	79
10.2 Qualität der Ausführung	79
10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontierträge	82
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	82
IV. ZUSAMMENFASSUNG	86

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

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

**Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft
„Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau“,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,
8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312
errichteten Wohnanlage
8181 St. Ruprecht/Raab, Fünfinger-Ring 130 und 131**

durchgeführt.

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

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1949 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

„Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
'Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau',
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung“

und hat ihren Sitz in 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312.

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

Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbereich auf das Bundesland Steiermark.

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

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

2. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

a) Vorstand

b) Aufsichtsrat

c) Generalversammlung

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus 3 Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die ihm obliegenden Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dir. Dr. Karl Schwaiger	Obmann
Dir. Bmst. Karl Pusterhofer	Obmann-Stellvertreter
Dir. Günther Posch	Vorstandsmitglied

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 der Satzung aus mindestens 3 Mitgliedern und 3 Ersatzmännern, die persönlich der Genossenschaft als Mitglieder angehören müssen. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Er muß sich zu diesem Zweck über den Gang der Angelegenheiten der Genossenschaft stets unterrichtet halten. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Richard Kanduth, Admont	Vorsitzender
Anton Maunz, Niklasdorf	Stellvertreter
Heinz Fererberger, Schladming	Schriftführer

Hans-Dieter Häusler, Weiz	Aufsichtsrat
Hans Kraus, Langenwang	Aufsichtsrat
Gerhard Pilz, Weißkirchen	Aufsichtsrat
Dipl.-Ing. Dr. Rudolf Schwarz, Rottenmann	Aufsichtsrat
Peter Schweiger, Tauplitz	Aufsichtsrat
Ing. Gerard Stücklberger, Bruck/Mur	Aufsichtsrat

Ersatzpersonen des Aufsichtsrates

Ing. Franz Felber, Fohnsdorf
Verw. Dir. RR Franz Kinsky, Rottenmann
Ing. Harald Monetti, Judendorf-Straßengel
Paul Pucher, Kalwang
Peter Rieser, Amering
Komm.-Rat Alois Takatsch, Kindberg
Ing. Helmut Wieser, Tragöß

Vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt:

Martha Florian, Liezen
Bmst. Ing. Helmut Schöfl, Liezen
Ing. Engelbert Gregoritsch, Rottenmann
Marianne Pilz, Rottenmann

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG

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

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

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

a) Qualitätskontrolle

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

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

b) Quantitätskontrolle

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

2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

Büroleistung (Architektur):	Arch. Dipl.-Ing. Maitz/Graz (55 % GOA) SG/Rottenmann (45 % GOA)
Örtliche Bauaufsicht:	SG Rottenmann
Bodenuntersuchung und Statik:	Dipl.-Ing. Prein/Hafning
Bauphysik:	SG Rottenmann
Heizung und Sanitär:	Techn. Büro Ing. Hofer/Schladming
Elektro:	Techn. Büro PEL 2000/Graz

3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Die prüfungsgegenständliche, aus einem 4- und einem 6-Familienwohnhaus bestehende Wohnanlage mit insgesamt 13 PKW-Abstellplätzen sowie einem Kinderspielplatz liegt im südwestlichen Teil der Marktgemeinde St. Ruprecht/Raab (KG Fünfing).

Die o. a., nicht unterkellerten und 2 bzw. 3 Wohngeschoße aufweisenden Häuser sind mit Satteldächern versehen und bilden den 1. Bauabschnitt einer mit insgesamt 4 Häusern geplanten Siedlung.

An der NO-Ecke des 6-Familienwohnhauses wurde ein Heizraum für die Ferngasanlage, unmittelbar daneben ein Nebengebäude in Leichtbauweise mit 6 Abstellräumen sowie einem Müll- und einem Geräteraum ausgeführt. Ein weiterer Nebengebäudetrakt (4 Abstellräume, 1 Müllraum) befindet sich an der SW-Ecke des Grundstücks. Die o. a. Nebengebäude sind mit Pultdächern versehen.

Die Größen der 10 Miet-Wohneinheiten bewegen sich zwischen rund 70 m² und rund 84 m²; die Summe der Wohnnutzflächen beider Häuser beträgt rund 756 m².

- * Bebaute Fläche: rund 428 m²
- * Umbauter Raum: rund 4800 m³

Das nahezu rechteckige, ebene und in Längsrichtung annähernd SW-NO orientierte Baugrundstück weist eine Fläche von rund 4350 m² auf. Die zulässige Bebauungsdichte des laut Flächenwidmungsplan als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesenen Areals beträgt (laut Bebauungsplan) 0,4 bis 0,7 - die vorhandene 0,58.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt - via interne Aufschließungsstraße - über öffentliches Gut.

Konstruktion (Wohnhäuser)

- * Tragwerksystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung
- * Außenwände: Hochlochziegel (HLZ) 30 cm + Vollwärmeschutz
- * Tragende Innenwände: HLZ 25 cm
- * Nichttragende Innenwände: Gipskartonständerwände
- * Geschoßdecken: Stahlbetonplatten
- * Dachform: Satteldach, 30 °
- * Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl
- * Dachdeckung: Betondachstein
- * Fenster: Holz - 2 Scheiben - Isolierglas

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: öffentliche Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: öffentlicher Ortskanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Vorfluter (Raabfluß)
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde St. Ruprecht
- * E-Versorgung: E-Werk Pichler (Weiz)
- * Gasversorgung: Steirische Ferngas-AG
- * Heizung: Warmwasserzentralheizung

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN

- * Widmungsbewilligung: 9.4.1990
- * Grundstücksbeurteilung: 7.9.1993
- * Bodengutachten: 10.4.1995
- * Baubewilligung: 26.6.1995
- * Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 27.10.1994
- * Gutachten Energiebeauftragter: 17.9.1993
- * Förderungsansuchen: 10.8.1995; 14.11.1995
- * 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 30.8.1995
- * 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 29.12.1995
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 20.9.1995
- * Förderungszusicherung: Regierungsbeschluß 5.2.1996 (Gesamtbaukosten S 13 832 000,-- bzw. 12 760 000,--)
- * Baubeginn (laut Bautagebuch): 11.12.1995 *
- * Baubeginn (laut Meldung): 11.1.1996 *
- * Bauende (laut Übergabe): 20.12.1996
- * Benützungsbewilligung: 21.1.1997
- * Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 12 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung (Eingang Rechtsabteilung 14): 17.11.1997

* **Anmerkung**

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

5. BAUKOSTEN

Für die prüfungsgegenständlichen Mehrfamilienwohnhäuser gibt es einen Regierungsbeschluß vom 5. Februar 1996.

Auf diesen basierend hat die Aufsichtsbehörde, datiert mit 12. Februar 1996, eine **Zusicherung** mit **angemessenen Gesamtbaukosten** von **S 13 832 000,--** und wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten von S 13 461 000,-- herausgegeben.

Die Förderungszusicherung vom 12. Februar 1996 wurde aufgrund der Verordnung vom 24. Juni 1996, LGBl. Nr. 41, mit der die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geändert wurde, abgeändert. Zu diesem Zweck wurde eine ergänzende Zusicherung vom 1. Juli 1996 erstellt.

Aufgrund der Fertigstellungsmeldung des Wohnbauträgers vom 18. Dezember 1996 erfolgte eine weitere Änderung der Zusicherung mit Datum vom 8. Jänner 1997, da vom Bauträger eine beachtliche Unterschreitung der Baukosten bekanntgegeben worden ist.

Die Auswirkungen der Verordnung vom 27. Oktober 1997, LGBl. Nr. 80 wurde nur EDV-mäßig berücksichtigt und führte zu keiner Abänderung der Zusicherung.

Die vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichten tatsächlichen Gesamtbaukosten (Summe der förder- und nicht förderbaren Gesamtbaukosten) beliefen sich auf **S 12 201 080,25** (inkl. Skontigegegenrechnung mit Parkplatzüberdachungen).

Der **Vergleich mit** den in der Förderungszusicherung vom 12. Februar 1996 ausgewiesenen, **angemessenen Gesamtbaukosten** von S 13 832 000,-- **zeigt eine erhebliche Kostenunterschreitung von 11,8%**. (Kostenunterschreitung bei wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten 10,7 %.)

Die Hauptgründe für dieses positive Ergebnis sind Kostenminderungen bei den reinen Baukosten (WBF 8 b, Punkt A) und der Finanzierung (WBF 8 b, Punkt E).

Die **Überprüfung** der **Endabrechnung** durch die **Aufsichtsbehörde** ergab eine **Korrektur** von **minus S 42 000,-**; diese Kürzung betraf das Honorar „Planungsleistung SG Rottenmann“.

Die anerkannten Gesamtbaukosten betragen somit S 12 159 000,-.

Die **Überprüfung** der Endabrechnung **durch** den **Landesrechnungshof** führte zu einer Berichtigung von **minus S 71 449,47**. Dieser Betrag ergab sich durch diverse Plus- und Minuskorrekturen bei den Honoraren (siehe Punkt 3.7).

Die aus der Sicht des Landesrechnungshofes **anzuerkennenden Gesamtbaukosten betragen somit S 12 129 630,48.**

Durch falsche Billigstbieterermittlungen (siehe Punkt 3.8) fielen vermeidbar gewesene und dem Wohnbauträger anzulastende Mehrkosten von S 27 867,50 an. Dieser Betrag, der aus den Differenzen „Schlußrechnung Auftragnehmer- (fiktive) Schlußrechnung übergangene Billigstbieter“ zustande kam, wurde von der Endabrechnung nicht in Abzug gebracht.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **fristgerecht**; die im Zuge der Bauabwicklung erzielten, angemessenen Skontierträge zeigen das Bemühen des Wohnbauträgers hinsichtlich Wahrung der Wohnungswerber-Interessen.

6. PLANUNG (ohne Haustechnik)

6.1 Allgemeines

Die Planung (Architektur - Büroleistung) der beiden Mehrfamilienwohnhäuser wurde vom Grazer Architekt Dipl.-Ing. Maitz (Büroleistungsanteil: 55 % GOA) und der SG Rottenmann (45 %) gemeinsam durchgeführt.

Die Aufgabenverteilung - bezogen auf 100 % GOA-Büroleistung - ist nachfolgend angeführt.

	%	Architekt	SG Rottenmann
* Vorentwurf	10	10	0
* Entwurf	15	10	5
* Einreichung	10	5	5
* Ausführungs- und Detailzeichnungen	35	25	10
* Kostenberechnungsgrundlage	15	0	15
* künstlerische Oberleitung	5	5	0
* technische und geschäftliche * Oberleitung	10	0	10
Σ	100 %	55 %	45 %

Die nachstehenden Feststellungen des Landesrechnungshofes erfolgen ohne spezielle Differenzierung der individuellen Büroleistungen.

Hervorzuheben ist die **gut nachvollziehbare Dokumentation der diversen Planungsschritte**.

6.2 Entwurf (siehe auch Punkt 3.3)

Für das prüfungsgegenständliche Objekt wurden **zwei** deutlich unterschiedliche **Entwurfsplanungen** erbracht.

Die **Erstplanung** war eine **formal interessante** und - abgesehen von den baubehördlichen Vorgaben - „**freie**“ **Architektenplanung mit sehr funktionellen Wohnungsgrundrissen und gut akzentuierter Baukörpergliederung**.

Im Gegensatz zu den im sozialen Wohnbau üblichen Grundrißlösungen wurde im konkreten Fall architektureits vielfach das „Abgehen vom rechten Winkel“ forciert, wodurch - betreffend Raumerlebnisse - zweifelsfrei Gutes geplant wurde.

Die o. a. formalen (und auch funktionellen) Vorteile brachten jedoch zumindest zwei monetär relevante Nachteile mit sich.

Die (stärker als aus rein funktioneller Sicht erforderliche) Baukörpergliederung hatte einerseits einen höheren Außenwandanteil (Bau-, Heiz-, Erhaltungskosten) und andererseits eine größere bebaute Fläche (verstärkte „Schaffung“ von Enge zwischen den Häusern) zur Folge.

Vom rechten Winkel abweichende Räume bedingen betreffend Möblierung vielfach (z. B. Küche) kostenaufwendige, von den Wohnungswerbern zu bezahlende Tischler Sonderanfertigungen.

Die o. a. erste Architekten-Entwurfsplanung wurde vom Wohnbauträger verworfen. Anlaß hierfür war die nicht unbegründete Befürchtung, daß die maximal angemessenen Gesamtbaukosten nicht eingehalten werden könnten.

Unter den gegebenen Umständen ist diese - mehrheitlich im Interesse der Wohnungswerber getroffene - Entscheidung des Wohnbauträgers gleichermaßen anzuerkennen wie der (abgesehen von der Kostenseite) durchaus gelungene Erstentwurf des Architekten.

Der **zweite**, letztendlich realisierte **Entwurf** unterschied sich vom ersten im wesentlichen durch **kompaktere Baumassen**, ein **schlichteres äußeres Erscheinungsbild** und eine **einfacher** (kostengünstiger, ohne Maßanfertigungen) **vornehmbare Möblierung**.

Die beiden als Zweispänner geplanten und mit Satteldächern versehenen Häuser weisen jeweils rechteckige Außenrisse mit mittig angeordneten und an den NW-Gebäudelängsseiten vorspringenden Stiegenhäusern auf. Die 10 Mietwohnungen stellen prinzipiell einen Wohnungstypus dar und sind nahezu gleich.

Die **Grundrißgestaltung** des o. a. **Wohnungstypus** ist **funktionell**. Da sämtliche Räume von den diversen Vorräumen aus erschließbar sind, ergab sich naturgemäß ein größerer (deklariertes) Verkehrsflächenanteil als bei einer auf Durchgezimmer ausgelegten Planung.

Durch den vorliegenden Entwurf wurden betreffend Grundrißplanung gute Voraussetzungen zur Befriedigung mehrheitlich üblicher Wohn- und Einrichtungsbedürfnisse geschaffen.

Die prüfungsgegenständlichen 2 Häuser sind im SW-Bereich des rechteckigen, in Längsrichtung annähernd SW-NO orientierten Grundstückes gelegen. Das nordöstliche Areal ist für die künftige Bebauung mit 2 weiteren Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich auch die Zufahrt, die Parkplätze sowie die unterhalb der Parkplätze bzw. der Parkplatzerschließungsstraße situierten und zum Einreichzeitpunkt noch erforderlich gewesenen Grundschutzräume.

Aufgrund der Hochwassergefährdung durch den Raab-Fluß wurden die beiden Prüfbjekte nicht unterkellert und die „Kellerabteile“ als gesonderte Baukörper vorgesehen.

Die derart vorgenommene bzw. vorgesehene **Bebauung** (Gebäudefirstlinien aller 4 Häuser parallel zur Grundstückslängsseite) ist als **zweckmäßig** zu werten.

6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform**. Die für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten einschlägigen Vorgaben wurden durch die Pläne bzw. durch die diese ausreichend ergänzende Baubeschreibung im wesentlichen deklariert.

Hervorzuheben - weil über dem im sozialen Wohnbau üblichen Planungsstandard - ist, daß sogar Kanalschnitte dargestellt wurden.

Zum Zeitpunkt der baubehördlichen Einreichung (Bauverhandlung 18.4.1995; Baubescheid 26.6.1995) war gemäß Steiermärkischer Bauordnung 1968 - im Gegensatz zum Steiermärkischen Baugesetz 1995 - der Einbau von Grundschutzräumen verpflichtend vorgeschrieben.

Im gegenständlichen Fall wurden die für insgesamt 4 Wohnhäuser und 22 Wohneinheiten vorgesehenen Grundschutzräume - wohnhäuserextern - als gesondertes (unterirdisches) Bauwerk unterhalb des Parkplatzbereiches zwar bauordnungs- und grundschutzrichtlinienkonform, jedoch konstruktiv- und raumökonomisch nicht optimal konzipiert (Abstand tragende Wände, Sandfiltergrößen, Eingangsbereiche, Lage der Schutzraumeingangstüren, Anordnung der Sandfilter, Situierung der Waschzellen und Aborte).

Festgestellt wird, daß die verwinkelt geplanten Grundrisse in den Schutzraumbereichen eine Erschwernis (Einbringen von Lagergut) für eine zweckmäßige „Friedensnutzung“ darstellen.

Aus der o. a. Schutzraumplanung ergaben sich letztendlich (zufallsbedingt) deswegen keine Nachteile, weil die in der Steiermärkischen Bauordnung 1968 auferlegte Verpflichtung zur Errichtung von Schutzräumen mit Inkrafttreten des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 (LG. Nr. 59/1995) entfiel, und beim konkreten Prüfobjekt unter (zulässiger) Inanspruchnahme einer Übergangslösung - überhaupt keine Schutzräume errichtet wurden.

Der Entfall der geplanten Schutzraumanlage brachte im gegenständlichen Fall den Vorteil mit sich, daß die unwirtschaftliche Grundrißkonzeption einer kosten- und konstruktiv aufwendigen Anlage (hauseextern und im Grundwasserbereich gelegen) nicht realisiert wurde.

6.4 Ausführungs- und Detailplanungen

Die o. a. **Planungen** wurden **umfassend**, **sachkundig** und mit selten anzutreffendem grafischen Aufwand (Fassadenschnitte, Stiegenhausschnitte, Fußbodenaufbauten udgl. jeweils Maßstab 1:20) erstellt.

Differenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ergaben sich im wesentlichen durch den bereits dargelegten Entfall der Schutzraumanlage sowie durch individuelle Wunschverwirklichungen diverser Wohnungswerber.

Anzuerkennen ist das offensichtlich vorhanden gewesene Bemühen des Planers hinsichtlich Erzielung solider hochbautechnisch bewährter und wirtschaftlicher Detaillösungen.

Weniger anerkennens- und nachahmenswert ist hingegen, daß die Badezimmerfenster betreffend Größe als „Normalfenster“ (Mauerlichten 105/146 cm; Rohparapetthöhen 89 cm) geplant wurden. Durch diese Planungstat wurden - speziell in den 4 Erdgeschoßbädern, die überdies in den Hauseingangsbereichen (d. h. verstärkt mögliche Beobachterfrequenz) gelegen sind - trotz getrübler Verglasung unerwünschte Einblickmöglichkeiten geschaffen.

Zusammenfassend ist die prüfungsgegenständlich formal durchschnittliche **Planung** insgesamt als **solide** und **professionell** zu sehen. Den im sozialen Wohnbau nachzukommenden Grundsätzen von: „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ wurde gut entsprochen.

Als Ergänzung zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes erscheint ein Auszug aus dem „Prüfbericht des örtlichen Bauaufsichtsorganes“ (WBF 5 b, Seite 4) aufzeigenswert.

Darin wurde u. a. angeführt:

„Die Objekte fügen sich architektonisch und mit der Außengestaltung sehr gut in das Ortsbild ein. Die Wohnungen wurden entsprechend den Vorschriften der Landesregierung sowie nach dem letzten Stand und Regeln der Technik errichtet und haben einen hohen Standard“.

Hiezu wird vom Landesrechnungshof festgestellt:

- * Die beiden Häuser wurden u. a. mit Holz-Balkonverkleidungen, Holz-Balkonpflanzentrögen und unterschiedlich gestalteten Holz-Gartenzäunen ausgelegt.

- * Hiezu sehr gegensätzlich wurden die Abstellhütten und Parkplatzüberdachungen als Stahlkonstruktionen (Wände, Dächer: Profilbleche) konzipiert. Diese Vorgangsweise war der formalen Intention, ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen, nicht zuträglich.

7. HONORARNOTEN

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß (abgesehen von der Reglementierung der Bauverwaltungskosten in der Entgeltrichtlinienverordnung) 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 ausgewiesenen Honorarkosten betragen insgesamt S 1 818 073,74 [exkl. USt.; inkl. Parkplatzüberdachungsanteil (S 56 204,35)] bzw. S 1 761 869,39 exkl. des o. a. Anteils.

Der erstgenannte Gesamtbetrag ergab sich aus der Summierung nachstehend angeführter Honorare:

A) Architektur Planungsleistung (Aufteilung im Detail siehe Punkt 3.6.1)

a) Arch. Dipl.-Ing. Maitz (55 %)	S 467 065,29
b) SG Rottenmann (45 %)	S 305 715,46

B) Örtliche Bauaufsicht	S 416 538,81
C) Statik	S 142 218,25
D) Sonderfachleute	S 101 985,78
E) Bauverwaltung	S 384 550,15
F) Bauphysik	S ---

Σ S 1 818 073,74

zu **A** (vertragsrechtliche Grundlage GOA; Ausbauverhältnis 60/100)

Als **Bemessungsgrundlage** für die Honorarermittlung (Nettoherstellungskosten) wurde vom Wohnbauträger ein Betrag von **S 11 885 398,01** in Rechnung gestellt.

Die **Ermittlung** dieses Betrages war **falsch** und ergab sich aus der Vermengung von zueinander nicht in Bezug stehenden Rechnungsbeträgen und zwar aus der Summierung der tatsächlichen Nettoherstellungskosten (inkl. Parkplatzüberdachungen) von S 10 442 142,43 plus dem Differenzbetrag (S 1 443 255,58) zwischen wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten (wbhf. GBK: S 13 461 947,--) und den tatsächlichen Gesamtbaukosten (GBK exkl. Parkplatzüberdachungen: S 12 018 691,42).

Somit wurde vom Wohnbauträger folgende Berechnung angestellt:

$$\begin{array}{r} + \text{ S } 10\,442\,142,43^{1)} \\ + \text{ S } 13\,461\,947,00^{2)} \\ - \text{ S } 12\,018\,691,42^{3)} \\ \hline \text{ S } 11\,885\,398,01^{4)} \end{array}$$

Legende:

- 1) Nettoherstellungskosten laut GOA **inkl.** Parkplatzüberdachung
- 2) wbhf. GBK (**exkl.** Parkplatzüberdachungen, **inkl.** Honorare und Finanzierungskosten)
- 3) tatsächliche GBK (**exkl.** Parkplatzüberdachungen, **inkl.** Honorare und Finanzierungskosten)
- 4) Bemessungsgrundlage (laut Wohnbauträger)

Aus der Sachverhaltsdarstellung ist ersichtlich, daß Beträge, die u. a. Honorare bereits inkludierten, bei der Ermittlung der Honorarbasis (Nettoherstellungskosten) miteinbezogen wurden.

Derart ergab sich eine Honorarbemessungsgrundlage (S 11 885 398,01), die nur um rund S 316 000,-- niedriger als der gegenüber der Aufsichtsbehörde

ausgewiesene Gesamtbaukostenbetrag (inkl. Skontigegegenverrechnung, Parkplatzüberdachungen, Honorare Finanzierung) von S 12 201 080,25 war.

Hiezu ist zu vermerken, daß die Honorarbemessungsgrundlage für die örtliche Bauaufsicht mit S 10 254 670,61 (d. h. um S 1 630 727,40 geringer als jene für die Planungsleistung) in Rechnung gestellt wurde. Dies war insoferne inkonsequent, als der Begriff „Nettoherstellungskosten“ in der GOA betreffend Honorarermittlungen für Planungsleistung und örtliche Bauaufsicht **nicht** unterschiedlich definiert wurde. Daher ist von gleich hohen Nettoherstellungskosten auszugehen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes betragen die **Nettoherstellungskosten** im gegenständlichen Fall **S 10 442 142,43**.

Dieser Betrag ergibt sich aus der Summierung der in der Endabrechnung des Wohnbauträgers im Formblatt WBF 8 b unter den Punkten A, B, C ausgewiesenen Kosten (reine Baukosten, Haustechnik, Nebenkosten) von S 10 119 331,63 zuzüglich der für die Parkplatzüberdachungen angefallenen Nettoherstellungskosten von S 322 810,80.

Davon ausgehend ergeben sich bei einem Ausbauverhältnis von 60/100 nachstehende Honorargebühren für die Büroleistungen:

a) Arch. Dipl.-Ing. Maitz

55 % Planungsleistungsanteil; verrechnetes Honorar inkl. 3 % Nebenkosten:
S 467 065,29)

10 Mio. 7,05 %

Differenz – 0,6 % bei 10 Mio.

20 Mio. 6,45 %

$$\frac{0,6\%}{10} \times (S 10 442 142,43 - S 10 000 000, --) = 0,03\%$$

7,05 % - 0,03% = 7,02% = 100 % Planungsleistung

S 10 442 142,43 x 7,02 % x 55 % = S 403 171,12

Planungsleistung (55 %) S 403 171,12

3 % Nebenkosten	<u>S 12 095,13</u>
	<u><u>Σ S 415 266,25</u></u>

Das anzuerkennende Honorar beträgt S 415 266,25.

Rechnungskorrektur minus S 51 799,04.

b) SG Rottenmann

(45 % Planungsleistungsanteil; verrechnetes Honorar inkl. 3 % Nebenkosten und 20 % Nachlaß: S 305 715,46)

$S 10\,442\,142,43 \times 7,02\% \times 45\% - 20\% = S 263\,893,82$	
Planungsleistung (45 %)	S 263 893,82
3 % Nebenkosten	<u>S 7 916,81</u>
	<u><u>Σ S 271 810,63</u></u>

Das anzuerkennende Honorar beträgt S 271 810,63.

Rechnungskorrektur minus S 33 904,83.

Anerkennenswerterweise wurde vom Wohnbauträger ein **Honorarnachlaß** von **20 %** gewährt.

zu B)

(Örtliche Bauaufsicht 100 %, SG Rottenmann; verrechnetes Honorar inkl. 3 % Nebenkosten S 416 538,81).

Als Honorar-Bemessungsgrundlage wurde vom Wohnbauträger ein (für den Landesrechnungshof logisch nicht nachvollziehbarer) Betrag von S 10 254 670,61 ausgewiesen.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war der o. a. **Betrag**, im Gegensatz zur Bemessungsgrundlage für die Büroleistung, die um rund S 1,63 Mio. zu hoch war, **zu niedrig** angesetzt.

Als **richtige** Bemessungsgrundlage sind, wie bereits unter Punkt A dargelegt, **Nettoherstellungskosten** von **S 10 442 142,43** anzunehmen; demnach hat die Honorarberechnung wie nachstehend angeführt zu erfolgen:

10 Mio. 3,95 %

Diff. = 0,25 % bei 10 Mio.

20 Mio. 3,70 %

$$\frac{0,25\%}{10} \times (\text{S } 10\,442\,142,43 - \text{S } 10\,000\,000,--) = 0,01\%$$

$$3,95\% - 0,01\% = 3,94\% = 100\% \text{ örtliche Bauaufsicht}$$

$$\text{S } 10\,442\,142,43 \times 3,94\% = \text{S } 411\,420,41$$

Örtliche Bauaufsicht	S 411 420,41
3 % Nebenkosten	<u>S 12 342,61</u>
	<u>Σ S 423 763,02</u>

Das anzuerkennende Honorar beträgt S 423 763,02.

Rechnungskorrektur plus S 7 224,21.

zu C)

(Statik, Dipl.-Ing. Prein; verrechnetes Honorar inkl. 3 % Nebenkosten S 142 218,25)

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

zu D)

(Diverse Sonderfachleute; Summe der verrechneten Honorare inkl. Nebenkosten S 101 985,78)

Die o. a., die Haustechnik betreffenden **Honorare** wurden vom Landesrechnungshof **nicht geprüft**.

zu E)

(Bauverwaltung, 100 % SG Rottenmann; verrechnetes Honorar inkl. 3 % Nebenkosten S 384 550,15).

Für die Bauverwaltung wurden 3,75 % der für die örtliche Bauaufsicht ermittelten Bemessungsgrundlage verrechnet.

Der o. a. **Prozentsatz** war **richtig** - die **Bemessungsgrundlage zu niedrig**.

Die vom Landesrechnungshof nachstehend vorgenommene (Plus-) Korrektur der Bauverwaltungskosten erfolgte auf Basis der bei der Planungsleistung und der örtlichen Bauaufsicht anerkannten Nettoherstellungskosten, die - abgesehen vom freiwilligen Verzicht auf (zulässigerweise) verrechenbare Honorare - **unterhalb** der in der Entgeltrichtlinienverordnung festgelegten Obergrenzen liegen.

$$S\ 10\ 442\ 142,43 \times 3,75\ \% = S\ 391\ 580,34$$

Das anzuerkennende Honorar beträgt S 391 580,34.

Rechnungskorrektur plus S 7 030,19

zu F)

(Bauphysik, 100 % SG Rottenmann)

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden (aner kennenswerterweise) **keine Kosten verrechnet.**

Die vom Landesrechnungshof bei den Honoraren vorgenommene **Gesamtkorrektur** beträgt minus **S 71 449,47** exkl. USt. Dieser Betrag ergab sich - wie nachstehend ersichtlich - unter Berücksichtigung von Plus-Korrekturen, die bei einer objektiven Prüfung gleich wie Minuskorrekturen zu behandeln sind.

* Planung (Dipl.-Ing. Maitz)	– S 51 799,04
* Planung (SG)	– S 33 904,83
* Örtliche Bauaufsicht	+ S 7 224,21
* Bauverwaltung	+ <u>S 7 030,19</u>
	– <u>S 71 449,47</u>

8. VERGABE VON LEISTUNGEN (ohne Haustechnik)

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“) reglementiert.

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

* Art der Vergabe

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

Unter **Einhaltung** der o. a. **Verordnung** wurden - außer den Baumeisterarbeiten - alle sonstig erforderlichen Arbeiten im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

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

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

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

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich Festpreise vorgegeben.

Die **Angaben betreffend die Dauer der Festpreise** (Angebotschreiben Punkt 6 a) waren **uneindeutig**. Dies deswegen, weil in den o. a. Angebotschreiben einerseits präzise Termine („Festpreise bis zum ...“) angegeben waren und andererseits der (dazu widersprüchliche) Vordrucktext „Festpreise ab Ende der Zuschlagsfrist max. 15 Monate“ nicht gestrichen worden war (siehe auch Punkt „Zuschlagsfrist“, „Zuschlag“).

Da wegen derartiger Unklarheiten in den Ausschreibungsunterlagen (vermeidbare) Streitigkeiten zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber entstehen können, wäre künftighin eine **eindeutige** Deklaration der Festpreisdauer angebracht.

* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrückklasse 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.

Beim gegenständlichen Prüfobjekt erfolgten die Ausschreibungen sowohl nach dem offenen als auch nach dem nicht offenen Verfahren.

Festgestellt wird, daß die jeweils erforderlichen **Mindest-Angebotsfristen nicht eingehalten** wurden.

Es wird daher angeregt, der Einhaltung der Angebotsfristen künftighin verstärkte Achtsamkeit zu schenken.

* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfristen wurden vom Wohnbauträger in sämtlichen Angebotsschreiben mit „3 Monaten“ angegeben.

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

Das Ende der diversen Zuschlagsfristen war im konkreten Fall (Ende der Angebotsfristen: 10. August 1995) mit 10. November 1995 gegeben.

Als vom Wohnbauträger erkannt wurde, daß dieser Termin von ihm aus nicht einhaltbar war, wurde bei allen nach Angebotsprüfung an erster, zweiter und dritter Stelle gereihten Bietern um Fristverlängerung angesucht.

Diese Ansuchen erfolgten mit Schreiben vom 8. November 1995 (2 Tage vor Ablauf der Zuschlagsfristen) und nachstehender Textierung:

„Werte Firma!

Wir nehmen höfliche Bezug auf die erfolgte Ausschreibung für o. a. Bauvorhaben und teilen mit, daß sich hinsichtlich der Vergabe der Arbeiten noch Verzögerungen ergeben.

Aus diesem Grund ersuchen wir mittels beiliegender Zweitschrift um Bekanntgabe, ob Sie mit einer Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 31.1.1996 einverstanden sind.

Bei Einverständnis ersuchen wir um Unterfertigung und rasche Rücksendung der beiliegenden Zweitschrift.

Mit vorzüglicher Hochachtung“

Dem Ersuchen des Wohnbauträgers um Einverständnis und „rasche Rücksendung“ wurde entsprochen.

Aufgrund weiterer Verzögerungen, die - trotz bereits zugestandener Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 31. Jänner 1996 - eine rechtzeitige Auftragsvergabe nicht zuließen, erging ein zweites, mit 30. Jänner 1996 (1 Tag

vor Ablauf der Frist) datiertes Schreiben an die Adressaten des ersten Rundschreibens.

Darin wurde - mit gleichem Text - um nochmalige Erstreckung der Zuschlagsfrist und zwar bis 30. April 1996 ersucht.

Auch diesem 2. Ansinnen des Wohnbauträger wurde von den Bietern nachgekommen.

Abgesehen von den - betreffend Fristverlängerungen - späten Aktivitäten des Wohnbauträgers (2 Tage bzw. 1 Tag vor Ablauf der jeweiligen Zuschlagsfristen) ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß im gegenständlichen Fall in den diversen Angebotsschreiben generell Festpreise vereinbart waren (siehe auch Punkt „Erstellung der Preise; Preisarten“) und in beiden o. a. Schreiben **nicht** um Verlängerung dieser Festpreisbindungstermine angesucht wurde.

Vorweg (siehe auch Punkt „Zuschlag; Vertragsabschluß“) wird festgestellt, daß - trotz zweimaliger Erstreckung der Zuschlagsfristen - **sämtliche** schriftlichen **Zuschlagserteilungen verspätet**, d. h. erst nach Ablauf der ein zweites Mal verlängerten Zuschlagsfrist (30. April 1996) erfolgten und - obwohl nur einige der Arbeiten innerhalb der Festpreisbindungszeit beendet worden waren - **generell nach Festpreisen abgerechnet** wurde.

Beispiel: Fliesenlegerarbeiten

- * Ende Angebotsfrist: 10.8.1995
- * Ende der Zuschlagsfrist laut Angebotsschreiben: 10.11.1995
- * 1. Verlängerung der Zuschlagsfrist bis: 31.1.1996
- * 2. Verlängerung der Zuschlagsfrist bis: 30.4.1996
- * Zuschlagserteilung laut Auftragsschreiben: 20.5.1996
- * Festpreisbindung laut Angebots- und Auftragsschreiben bis: 31.7.1996
- * Baubeginn (laut Bautagebuch bzw. Meldung Rechtsabteilung 14):
11.12.1995, 11.1.1996

- * Ausführung Fliesenlegerarbeiten laut Schlußrechnung:
Oktober, November 1996

Aus der o. a. Sachverhaltsdarstellung ist ersichtlich, daß:

- der Zuschlag (trotz zweimaliger Fristverlängerung) verspätet, nämlich rund 3 Wochen **nach** Ablauf der letzten Zuschlagsfrist erfolgte
- die ursprünglich vertraglich vereinbarte Festpreisbindung (10. November 1995 bis 31. Juli 1996) mit rund 8 ½ Monaten befristet war
- die tatsächliche Festpreisbindung (30. April 1996 bis 31. Juli 1996) nur mehr 3 Monate betrug.
- der Baubeginn (laut Bautagebuch) mehr als 5 Monate vor schriftlicher Beauftragung (20. Mai 1996) der Baufirma erfolgte
- die Fliesenlegerarbeiten erst 2 Monate **nach** Ablauf des Festpreisbindungs-termins begonnen, 4 Monate danach beendet und (trotzdem) keine Preiserhöhungen verrechnet wurden.

Betreffend Preiserhöhungen bei Festpreisvereinbarungen ist auf Punkt 6 a des Angebotsschreibens hinzuweisen, in dem nachstehende Regelung vertraglich festgelegt war:

„Nach Ablauf der Frist für die Festpreisbindung gelten veränderliche Preise laut 6 b auf Preisbasis Ende der Festpreisbindung, so daß Preiserhöhungen erst ab diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden können.

Falls es jedoch zu einem verspäteten Baubeginn oder zu Verzögerungen bei der Bauabwicklung kommt, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, gilt laut Punkt 6 der ÖNORM B 2111 als Preisbasis die Mitte des Zeitraumes zwischen Ende der Angebotsfrist (Angebotsabgabe) und Ende der Festpreisbindung.“

Im konkreten Fall kam es zu Verzögerungen bei der Bauabwicklung, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hatte. Demnach wären vom Auftragnehmer veränderliche Preise einforderbar gewesen (Preisbasis: Mitte des Zeitraumes 10. August 1995 - 31. Juli 1996), was unter Umständen Kostenerhöhungen mit sich gebracht hätte.

Daß sich bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage - trotz einiger Fehlleistungen (uneindeutige Festpreisfestlegungen, Notwendigkeit die Zuschlagsfristen zwei Mal zu verlängern, verspätete Zuschlagserteilungen,

Ausführung diverser Arbeiten erst nach Ablauf der Festpreisbindungsfristen bzw. vor schriftlicher Auftragserteilung) - letztendlich keine monetären Nachteile durch Auftragsannahmeverweigerungen, Terminverzögerungen und Preiserhöhungen ergaben, ist nicht primär als Verdienst des Wohnbauträgers anzusehen, sondern vielmehr der Duldsamkeit der Auftragnehmer zuzuschreiben.

Daher wird vom Landesrechnungshof nachdrücklich eine **eindeutige Festlegung von vertragsrechtlichen Bestimmungen sowie deren Einhaltung empfohlen**.

* **Ausschreibungsunterlagen**

Die **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** erfolgten - abgesehen von einigen Ausnahmen (siehe Punkt 9.3) - insgesamt **genau**.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Soweit dies aufgrund der Prüfunterlagen retrospektiv beurteilbar ist, wurden die einschlägigen **Vorgaben eingehalten**.

* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen **Auflagen** (ÖNORM A 2050, Punkt 4.2) wurden **bis auf 3 Ausnahmen befolgt**.

Gemäß der vorzitierten Norm hat - laut Punkt 4.2.1 bzw. 4.2.7 - die Öffnung durch eine **Kommission** zu erfolgen, die **aus mindestens zwei sachkundigen Vertretern** des Auftraggebers besteht; die diesbezüglich zu erstellende Niederschrift ist von den Mitgliedern der Kommission zu unterfertigen.

Sämtliche Angebotsniederschriften (außer Schlosser) weisen zwei Unterschriften auf und zwar jeweils eine unter der Rubrik „Leiter der Eröffnung“ und die andere unter der Rubrik „Schreibkraft“ (= nicht sachkundiger Vertreter).

Unter Punkt 4.2.7 ist u. a. vorgegeben, daß in die Niederschrift Datum und Uhrzeit von **Beginn** und Ende der Eröffnung einzutragen ist.

Festgestellt wird, daß bei allen Niederschriften der 14 am 10. August 1995 stattgefundenen Angebotseröffnungen (undifferenziert) als Beginn „14 Uhr“ ausgewiesen wurde. Diese Zeitangabe konnte nachvollziehbarerweise **nur** für die erste Eröffnung (Baumeisterarbeiten) und **nicht** für die weiteren 13, der ersten Eröffnung folgenden zutreffen.

Die Zeitangaben über das Ende der jeweiligen Eröffnungen wurden - im Gegensatz zu den Beginnzeiten - „feindifferenziert“.

Das über die Angebotseröffnung der Schlosserarbeiten (16. August 1995; Beginn 14 Uhr) erstellte Protokoll weist weder Unterschriften, noch das Ende der Eröffnung aus.

Zudem erfolgte die Angebotseröffnung der Schlosserarbeiten nicht wie in den Angebotsschreiben angeführt, am 10. August 1995 (Ende der Angebotsfrist), sondern erst am 16. August 1995, wobei 2 der insgesamt 4 gelegten Offerte verspätet (14. August bzw. 16. August 1995), d. h. nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangt waren.

Obwohl im Vordruck „Einladung zur Angebotsabgabe und Angebotsbestimmungen“ des Wohnbauträgers u. a. angeführt ist,

„nicht rechtzeitig einlangende Angebote bleiben, gleichgültig aus welchem Grund die Verspätung erfolgt, unberücksichtigt“

erging der Zuschlag an die Firma Kemmer, deren Offert laut Angebotsniederschrift erst am 14. August 1995, 4 Tage nach Ende der Angebotsfrist eingegangen war.

Der Beweggrund für diese (önorm- und ausschreibungswidrige) Vorgangsweise ist in den, grundsätzlich gut aufbereiteten und transparenten Prüfunterlagen nicht dokumentiert.

Abschließend wird noch vermerkt, daß die am 10. August 1995 vorgenommenen Angebotseröffnungen offensichtlich im „Schnellverfahren“ absolviert wurden (14 Gewerke mit insgesamt 70 Angeboten in 40 Minuten).

* Prüfung von Angeboten

Die vom Wohnbauträger vorgenommenen **Angebotsprüfungen** erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen - grundsätzlich kurzfristig und rechnerisch richtig, jedoch **bei einigen Gewerken** (siehe Punkt 9.3) **mit unangebrachten, unzulässigen Vereinfachungen sowie in krassem Widerspruch zu dem vom Wohnbauträger selbst erstellten „Vergebungsvorschlag mit Vergabungsbegründung“**, wonach das Ergebnis der Ausschreibung nach Durchrechnung, Variantenberücksichtigung, Massenreduzierung sowie nach Berücksichtigung von Sondernachlässen zustande kam.

Festgestellt wird, daß die Angebotsprüfungen und in weiterer Folge die Billigstbieterermittlungen derart erfolgten, daß der nach (rechnerischer) Angebotsprüfung an erster Stelle gereichte Bieter aus der Sicht des Wohnbauträgers „Billigstbieter“ war und ausschließlich dieser „weiterbehandelt“ wurde. **Nur** bei den derart ermittelten „Billigstbietern“ wurden - vor Auftragsvergabe - Angebotsbereinigungen (Variantenberücksichtigungen, Massenreduzierungen) vorgenommen.

Die Angebote der Mitbewerber wurden unter diesem Aspekt grundsätzlich nicht untersucht; damit war **keine objektive und ordnungsgemäße Angebotsprüfung bzw. Billigstbieterermittlung** gegeben.

Vom Landesrechnungshof wurde - unter Berücksichtigung der Angebotsbereinigungen - festgestellt (siehe Punkt 9.3), daß die vom Wohnbauträger ermittelten und beauftragten „Billigstbieter“ in einigen Fällen **nicht** tatsächlich Billigstbieter waren.

So betrug z. B. die **Angebotssumme** des Auftragnehmers der Bodenlegerarbeiten **S 496 253,--**, dessen **Auftragssumme** - unter Berücksichtigung von Varianten - hingegen nur **S 189 959,--**.

Obwohl die Auftragssumme nur (mehr) rund 38 % der Angebotssumme ausmachte, wurde es verabsäumt, die Angebote der anderen Bieter hinsichtlich „Ergebnis bei Variantenberücksichtigung“ zu prüfen. Vielmehr wurde der Zuschlag an den teureren Bieter erteilt und der tatsächliche Billigstbieter übergangen.

* **Verhandlungen mit Bietern**

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

Unter Respektierung der Angebotsergebnisse wurden vom Wohnbauträger generell und zulässigerweise **keine nachträglichen Preisverhandlungen** vorgenommen.

* **Zuschlag; Vertragsabschluß**

Die **Zuschlagserteilungen** erfolgten in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben zwar grundsätzlich schriftlich, jedoch - trotz zweimaliger Verlängerungen sämtlicher Zuschlagsfristen - **in allen Fällen verspätet** (z. B. Baumeisterarbeiten: 5 Monate nach Arbeitsbeginn).

Zudem kam es **infolge teilweiser nicht ordnungsgemäßer Angebotsprüfungen** bzw. **Billigstbieterermittlungen** zu **Beauftragungen von „falschen“ Billigstbietern**.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß - trotz unübersehbar guten Bemühens betreffend Einhaltung der Vergaberichtlinien - einige Vorgaben nicht bzw. nur teilweise eingehalten wurden.

Insbesondere betrifft diese Kritik die verspäteten Zuschlagserteilungen und die - abgesehen von der rechnerischen Tätigkeit - mangelhaften Angebotsprüfungen, die in einigen Fällen das Übergehen von (tatsächlichen) Billigstbietern zur Folge hatten.

Die o. a. Fehlleistungen wären bei gezielterem Einsatz des anzuerkennend guten Bemühens ohne nennenswerten Arbeitsmehraufwand vermeidbar gewesen.

9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)

9.1 Allgemeines

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

Daher fielen beim gegenständlichen Projekt generell **keine Kostenerhöhungen** an; dies obwohl diverse Arbeiten erst nach Ablauf der Festpreisbindungsfrist begonnen bzw. vollendet wurden (siehe Punkt 8).

Die Aktivität der vom Wohnbauträger ausgeübten örtlichen Bauaufsicht, deren Aufgabenbereich u. a. auch die **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** umfaßte, ist **insgesamt positiv** zu sehen.

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

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

Daß die **schriftlichen Beauftragungen sämtlicher Professionistenarbeiten** generell **erst nach Ablauf der** jeweils (zweimal) verlängerten **Zuschlagsfristen** erfolgte (siehe auch Punkt 8, „Zuschlagsfrist“), wird in weiterer Folge nicht gesondert angeführt.

Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** wurden insgesamt **mit angemessener Genauigkeit** vorgenommen

(Ausnahmen: Fliesenleger, Bodenleger, Bauspengler, Trockenbau, Maler - Anstreicher).

In den nachfolgend angeführten Beträgen ist keine Umsatzsteuer enthalten; diverse, von einigen Bietern (in den Angeboten) gewährte Preisnachlässe sind berücksichtigt.

9.2 Baumeisterarbeiten

- Billigstbieter: Firma Kulmer
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,08 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 5 699 020,89
- Auftragssumme: S 5 699 020,89
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:

(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)

a) ungeprüft:	S 5 591 079,82
b) geprüft:	S 5 392 656,11
c) Differenz a - b:	S 198 423,71

- Skonto: S 108 009,13
- Anmerkung:

Die **Ausschreibung** der **Baumeisterarbeiten** erfolgte als einzige von allen Ausschreibungen **im offenen Verfahren**. Damit wurde der einschlägigen **Vorgabe** [Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz § 1(3)], wonach Leistungen, deren Gesamtwert bzw. zu erwartender Gesamtwert S 2 Mio. exkl. USt übersteigt, im offenen Verfahren auszuschreiben sind, **entsprochen**.

Insgesamt langten 7 (rechenfehlerfreie) Angebote, deren Preisdifferenzen sich im üblichen Rahmen (d. h. auf Grundlage seriöser Kalkulationen) bewegten, ein.

Nach korrekt vorgenommener Angebotsprüfung wurde die Firma Kulmer als Billigstbieter ermittelt und in weiterer Folge, mit Auftragschreiben vom 20. Mai 1996, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die Beauftragung erfolgte in Pauschale und zu Festpreisen bis 31. Dezember 1996; hiebei ist anerkennend (weil selten) hervorzuheben, daß in den Ausschreibungsunterlagen auf die Möglichkeit einer Pauschalpreisvergabe ausdrücklich hingewiesen wurde.

Obwohl die Firma Kulmer eindeutig Billigstbieter und deren Beauftragung gerechtfertigt war, sind die Begleitumstände bis zur Zuschlagserteilung aufzeigenswert.

- * Das Ende der Angebotsfrist war der 10. August 1995; die Zuschlagsfrist war mit 10. November 1995 festgelegt.
- * Datiert mit 8. November 1995, 2 Tage vor Ablauf der Zuschlagsfrist, ergingen jeweils gleichlautende Schreiben an die Firmen Kulmer, Lieb-Bau Weiz und Mandelbauer (nach Angebotsprüfung - 1., 2., 3.) mit dem Ersuchen um Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 31. Jänner 1996; dieser Bitte des Wohnbauträgers wurde von allen 3 Firmen entsprochen.
- * Aus den dem Landesrechnungshof beigegebenen überdurchschnittlich gut dokumentierten Prüfunterlagen geht hervor, daß - mit Schreiben vom 30. Jänner 1996 (1 Tag vor Ablauf der bereits um rund 2 ½ Monate erstreckten Zuschlagsfrist) - um eine zweite Fristverlängerung und zwar bis 30. April 1996 ersucht wurde.

Das o. a. **Schreiben** erging **nur an** die nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereichte **Firma Lieb-Bau Weiz** und **nicht an den Billigstbieter**.

- * Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Zuschlagsfrist ist anzumerken, daß bei allen Gewerken zweimal um Fristerstreckung angesucht worden war, wobei allerdings - anders als bei den Baumeisterarbeiten - immer die drei jeweils erstgereichten Bieter angeschrieben wurden. Die diesbezüglichen Schreiben sind den Prüfunterlagen beigelegt.

Aufgrund der vom Wohnbauträger mit anerkennenswerter Akribie erstellten Prüfunterlagen ist daher schwerlich davon auszugehen, daß bei den Baumeisterarbeiten zwei Schreiben, nämlich die an den erst- und drittgereichten Bieter, in Verlust gerieten.

Vielmehr ist begründet anzunehmen, daß die beiden o. a. Firmen betreffend zweite Fristverlängerung nicht angeschrieben worden waren.

Abgesehen davon wäre das Anschreiben der beiden restlichen Firmen hinsichtlich Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 30. April 1996 gleich unnütz und irrelevant gewesen wie es das Schreiben an die zweitgereichte Firma war.

Dies deswegen, weil die **Vergabeentscheidung** des Wohnbauträgers - obwohl schriftlich erst mit 20. Mai 1996 vollzogen (Auftragsschreiben an Firma Kulmer) - bereits **lange vorher getroffen** worden war.

Die diesbezüglichen Indizien sind folgende:

- 1) Massenbestätigung der Firma Kulmer
- 2) Schlußrechnung der Firma Kulmer
- 3) Bautagebuch der Firma Kulmer

zu 1)

In der Leistungsbeschreibung (S. 19, Pos. .02.21) wurde vom Auslober eine „**Mengenbestätigung**“ mit nachstehender Textierung ausbedungen:

„Der Auftragnehmer hat eine Mengenbestätigung zu erbringen, welche als Bestandteil des Auftrages gilt. Diese ist vom Auftragnehmer vor Auftragserteilung firmenmäßig zu unterfertigen und lautet: ...“

Aus der o. a. Formulierung geht eindeutig hervor, daß diese Mengenbestätigung zum Zeitpunkt der Angebotslegung nicht erforderlich war, sondern erst **vor** Auftragserteilung und somit ausschließlich den späteren Auftragnehmer betreffen konnte.

Festgestellt wird, daß die geforderte „**Mengenbestätigung**“ von der Firma Kulmer (unter dem Titel: „Massenbestätigung“) bereits am **25. November 1995**, mehr als 6 Monate vor schriftlicher Auftragserteilung erbracht wurde.

zu 2)

Der in der Schlußrechnung der Firma Kulmer ausgewiesene **Leistungszeitraum** war: **18. Dezember 1995 - 20. Dezember 1996**

zu 3)

In dem von der Firma Kulmer geführten und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten Bautagebuch scheint der **11. Dezember 1995** als **Arbeitsbeginn auf** (Fertigstellung der Rohbauarbeiten 22. März 1996).

Unter Berücksichtigung des - für Arbeiten dieser Größenordnung (Auftragssumme rund S 5,9 Mio) - erforderlichen Zeitvorlaufes ist somit offensichtlich, daß die Entscheidung, welche Firma beauftragt werden würde, bereits nach Angebotsprüfung klar war, weshalb die Zuschlagsfristverlängerungen betreffende Schreiben entbehrlich waren.

Der **Hauptkritikpunkt** ist jedoch, daß die schriftliche **Zuschlagserteilung** nicht nur nach Ablauf der Zuschlagsfrist, sondern erst **5 Monate nach Arbeitsbeginn** erfolgte.

Wie bereits angeführt, erfolgte die Beauftragung der Baumeisterarbeiten in Pauschale und zu Festpreisen bis 31. Dezember 1996.

Die Auftragssumme von S 5 699 020,89 entsprach dem Angebotsbetrag, in dem u. a. auch die Regiearbeiten (Leistungsgruppe 20) enthalten waren. Obwohl unter Punkt 10 des Auftragsschreibens betreffend Abrechnung u. a. festgelegt war, daß aus dem Pauschalauftrag nicht erbrachte Leistungen in der Schlußrechnung in Abzug zu bringen sind, ist die Zurechnung von Regieleistungen in eine Pauschalauftragssumme sinnwidrig.

Nicht minder sinnwidrig ist - in Verbindung mit Regieleistungen - die im Auftragsschreiben unter Punkt 1 (Massenermittlung und Kosten) vom Auftraggeber u. a. ausbedungene und vom Auftragnehmer zu unterfertigende Bestätigung betreffend Massenüberprüfung.

Unter dem o. a. Punkt war vom Auftragnehmer zu bestätigen, daß die Massen der Leistungsgruppen 03 bis 20 im Leistungsverzeichnis überprüft wurden und Mehrkosten infolge zu geringer oder auch vergessener Massen bzw. Leistungen nicht zu erwarten sind.

Dieser Vorgabe des Auftraggebers wurde vom Auftragnehmer vollinhaltlich entsprochen, wobei sogar die (bei bestem Bemühen nicht überprüfbaren) Massen der Leistungsgruppe 20 (= Regiearbeiten) bestätigt wurden.

Aus gegebenem Anlaß wird daher eine Reduzierung der von Auftragnehmern zu bestätigenden Leistungsgruppen (Empfehlung: Numerierung 03 - 19) angeregt.

Im Auftragsschreiben vom 20. Mai 1996 wurden als Grundlagen des Auftrages insgesamt 9 Punkte (a - i) ausbedungen.

Aufzeigenswert erscheint hiebei der Punkt h, worin als 8. Grundlage „die Bestätigung der Massen für die Leistungsgruppen durch das Pauschalangebot vom 25. November 1995“ angeführt wurde.

Hiezu wird festgestellt:

- * Zu diesem Zeitpunkt gab es kein Pauschalangebot, sondern (nur) eine mit o. a. Zeit datierte Massenbestätigung des späteren Auftragnehmers (Firma Kulmer).

- * Mehr als 2 Monate nach diesem „Pauschalangebot“ bzw. nach dieser Massenbestätigung wurde die nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereichte Firma Lieb - Bau Weiz mit Schreiben vom 30. Jänner 1996 um Einverständnis betreffend Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 30. April 1996 ersucht.
- * Der Beginn der Bauarbeiten (Firma Kulmer) hatte bereits am 11. Dezember 1995 stattgefunden.

In Anbetracht der o. a. Widersprüchlichkeiten erscheinen die nachfolgend angeführten vertragsrechtlichen Festlegungen betreffend Termine nahezu deckungsgleich.

- * S 2, Punkt 1, i:
„Fix und fertige Herstellung des Gesamtwerkes nach den Bauzeitplänen mit 30. September 1996“.
- * S 5, Punkt 12:
„Fertigstellung: 41. Lohnwoche“ (Anmerkung Landesrechnungshof = 11. Oktober 1996)
„Hausübergabe: 41. Lohnwoche“
- * S 8:
„Bauzeit: endgültige Fertigstellung laut Bauzeitplan 11. Oktober 1996“

Ergänzend hiezu ist noch zu vermerken, daß im Leistungsverzeichnis S 34, Position .05.58 Auftragsgrundlage Nr. 5 bzw. Punkt e) Vertragsstrafen je Kalendertag Terminüberschreitung festgelegt wurden.

Derartige Pönalen sind (bestenfalls) dann exekutierbar, wenn die diesbezüglichen Terminvorgaben eindeutig fixiert wurden; dies war im gegenständlichen Fall nicht gegeben.

Unabdingbare Voraussetzungen für eine Pauschalvergabe sind präzise Ausschreibungsmassenermittlungen und vollständige Leistungserfassungen sowie - als Prämisse für beides - eine fertige, ausgereifte Planung.

Wie bereits unter dem Prüfpunkt 3.6 dargelegt, ist die Planungsleistung insgesamt als gut zu sehen.

Eine vom Landesrechnungshof vorgenommene stichprobenweise Überprüfung der Ausschreibungsmassen bzw. der Leistungen zeigte eine angemessen genaue Übereinstimmung mit der Planung.

Somit kann festgestellt werden, daß die **Beauftragung in Pauschale** bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage **gerechtfertigt** war.

Nutznieser dieser Art der Beauftragung waren sowohl der **Auftragnehmer** als auch der **Auftraggeber**, da dadurch die bei Abrechnung nach Aufmaß anfallenden, zeitaufwendigen Aktivitäten (Erstellungen von Abrechnungsplänen, Schlußrechnungsmassenberechnungen sowie deren Prüfung) entfielen.

Den Wohnungswerbern entstand durch diese vereinfachte Abrechnungsmodalität - als einzigen Beteiligten - **kein monetärer Vorteil**.

Trotz der Zulässigkeit von Preisverhandlungen mit den 3 erstgereihten Bietern, wurden vom Wohnbauträger grundsätzlich keine Preisverhandlungen durchgeführt. Dies ist unter dem Aspekt der Hintanhaltung von Basarbrauchtum bei freien Wettbewerben zu würdigen.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wäre jedoch ein Abgehen von der o. a. Regel bei Pauschalbeauftragungen zumindest überlegenswert, um auch die Wohnungswerber am Vorteil der beiden anderen Parteien mitbeteiligen zu können.

Ergänzend hiezu ist noch grundsätzlich anzuführen, daß eine Minderung der Nettoherstellungskosten (Honorarbemessungsgrundlage) durch (z. B.) Nachlaßerzielungen niedrigere Honorargebühren (Büroleistung, Bauaufsicht, Bauverwaltung) zur Folge hat. Diese Verdienstschränkung des Wohnbauträgers ergibt einen monetären Vorteil für die Wohnungswerber.

Im Zuge der Arbeitsdurchführung erwies sich der **Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten** betreffend fachgerechter Ausführung als **unzureichend zuverlässig**.

Dies betraf im wesentlichen nachstehende Bereiche:

* **Hauskanalisation**

Durch eine grobe Unterlassung wurde vor Bezug des Hauses B 2 keine Kontrolle der Hauskanalisation hinsichtlich einwandfreier Funktion vorgenommen.

Erst einige Wochen nach Wohnungsübergabe stellte sich heraus, daß der im Stiegenhaus situierte Revisionsschacht mit Estrichmaterial aufgefüllt war. Durch den damit verbundenen Rückstau kam es zum Eindringen von Fäkalwässer in den aufgeschütteten Boden der Erdgeschoßplatte bzw. in den Fußbodenaufbau des Erdgeschoßes sowie - abgesehen von der dadurch entstandenen Geruchsbelästigung - zur teilweisen Durchfeuchtung von Wänden durch aufgestiegene Feuchtigkeit und in weiterer Folge zu Schimmelbildungen.

* **Innenputz**

In den Feuchträumen wurde firmenseits - ohne Zustimmung des Bauherrn - anstelle des hierfür ausgeschriebenen Kalkzementmörtelputzes ein Gipskalkputz aufgebracht.

Eine derartige Wandputzausführung ist bei Verfliesungen - trotz Imprägnierung - hinsichtlich Abplatzen von Fliesen weit anfälliger als der ausgeschriebene (und vom Auftragnehmer bestellte) Kalkzementmörtelputz. Daher wurde auch diese Putzausführung von der örtlichen Bauaufsicht aus gutem Grund, nach Meinung des Auftragnehmers jedoch zu Unrecht, beanstandet.

Die o. a. Uneinigkeit betreffend Putzeignung führte schließlich zu einer gutachterlichen Stellungnahme, die von o. Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Horst Gamerith verfaßt wurde. Auftraggeber für das Gutachten war der Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten.

Laut Gutachter ist es nach wie vor empfehlenswert als Fliesenuntergrund in Naßräumen einen Kalkzementmörtelputz anzuordnen, jedoch sind

Gipskalkputze bis zu einer Feuchtigkeitsbelastung W 3 (Wohnbereich - Spritzwasserbereich in Duschen und Badezimmer) möglich.

Hiezu sind allerdings einige Voraussetzungen bzw. Vorarbeiten erforderlich (Mindestdruckfestigkeit 2,5 N/mm²; Aufrauen des Putzes; Grundierung; konsequente Abdichtung gegen Feuchtigkeit mit einem chemisch verträglichen System und Verwendung eines auf das System abgestimmten flexiblen Klebemörtels).

Derartige Vorgaben bergen naturgemäß eine Vielzahl von möglichen Fehlerquellen bei der Ausführung und damit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Ausführungsmängeln in sich, die nur durch zeitaufwendige Kontrolltätigkeiten der örtlichen Bauaufsicht verringert werden kann.

Ergänzend hiezu ist noch zu vermerken, daß das Abschlagen des nicht ausschreibungsgemäßen Gipskalkputzes und das Neuaufbringen eines Kalkzementmörtelputzes nicht zielführend gewesen wäre.

Dies deswegen, weil (abgesehen von der zumindest teilweisen „Verletzung“ der Ziegelwände durch das Putzabschlagen) Gipskalkreste in den Mörtelfugen verblieben wären, was - aufgrund der chemischen Unverträglichkeit von Gipskalk und Kalkzement - nachteilige Folgen mit sich gebracht hätte.

Im gegenständlichen Fall wurde aus alleinigem Verschulden des Auftragnehmers (Abweichen von der Ausschreibung) mit unangemessen hohem Aufwand - **trotz gutem Einsatz der örtlichen Bauaufsicht** - eine **nicht optimale Ausführung** erzielt.

* **Vollwärmeschutzfassade**

Unter Punkt .02.17. der Leistungsbeschreibung wurden vom Wohnbauträger Regelungen bzw. Einschränkungen betreffend die Zulassung von Subunternehmern getroffen (Eintragung der Subunternehmer und deren Leistungen in die im Angebot hierfür vorgesehene Stelle; Zustimmung des Auftraggebers).

Obwohl keine diesbezüglichen Angaben im Angebot des Auftragnehmers aufscheinen, wurde von diesem - ohne Zustimmung des Auftraggebers - eine Subfirma (Firma Riedl) mit der Herstellung der Vollwärmeschutzfassade beauftragt.

Aus den Prüfunterlagen des Wohnbauträgers geht hervor, daß diese Firma - wie sich später herausstellte - keine Berechtigung zur Ausführung von Vollwärmeschutzfassadenarbeiten, sondern nur einen auf Maschinenputz eingeschränkten Gewerbeschein für Stukkateurarbeiten hatte.

Inwieweit die von der Subfirma bei der Ausführung der Vollwärmeschutzfassade verursachten Mängel auf die für diese Arbeiten fehlende Befugnis zurückzuführen sind, kann vom Landesrechnungshof nicht beurteilt werden.

Hingegen kann festgestellt werden, daß die nachstehend angeführten und von der örtlichen Bauaufsicht mit Fotos dokumentierten Ausführungsmängel durch Nichtbeachten der einschlägigen Verarbeitungsrichtlinien zustande kamen.

- kein Glasseidengittergewebe im Bereich der Fenster und Balkontüren
- Polystyrolplatten wurden (ausschreibungswidrig) nur mit 4 statt mit 5 vertikalen Streifen geklebt
- fehlende Verdübelungen an den Kanten; teilweise Verwendung von kleinformatischen Plattenstücken; teilweise Ausbildung von (unzulässigen) Kreuzfugen
- unsachgemäße Einspachtelung von Glasseidengittergewebe; zu geringe Stärke der Spachtelung
- direkter, kraftschlüssiger Ausschluß des Reibputzes an die Holzfensterstöcke
- sehr schlechte Struktur des Abrieb-Deckputzes

Die o. a. Mängel betrafen nahezu ausschließlich das Haus B 2. Ebenso wie beim Innenputz wurden auch diese Mängel in einer gutachterlichen Stellungnahme abgehandelt.

Die von der örtlichen Bauaufsicht festgestellten und beanstandeten Ausführungsmängel wurden darin vollinhaltlich bestätigt.

Im Gegensatz zur örtlichen Bauaufsicht, von der die Entfernung des unfachmännisch aufgetragenen Fassadensystems (Wandlung) gefordert worden war, vertrat der Gutachter die Meinung, daß dies nicht ohne partielle Zerstörung des darunter liegenden Hochlochziegel-Mauerwerks (erste außenliegende Kammer) vorstatten gehen würde. Daher erging die gutachterliche Empfehlung dahingehend, einen 3 cm starken Vollwärmeschutz auf die vorhandene, unsachgemäß ausgeführte Fassadendämmung aufzubringen, wobei eine zusätzliche Dübelung aller Platten bis auf den Ziegelgrund als unabdingbar erforderlich erachtet wurde.

Im Zusammenhang mit der o. a. Duplierung der Polystyrol-Fassadendämmplatten wurde vom Gutachter ausdrücklich auf die Einhaltung der einschlägigen ÖNORM-Vorgaben (B 2259) hingewiesen.

Die Mängelbehebung erfolgte schließlich wie empfohlen durch die Aufbringung einer zweiten (zusätzlichen) Dämmplattenschicht.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß diese Lösung unter den gegebenen, vom Auftragnehmer verursachten Umständen der **bestmögliche Kompromiß** war, durch den - als günstig zu sehende Begleiterscheinung der grundsätzlich ungünstigen Ausgangssituation - eine Verbesserung der Wärmedämmung (geringere Heizkosten) geschaffen wurde.

*** Estriche**

Auch bei den Estrichausführungen wurden von der örtlichen Bauaufsicht (berechtigterweise) Mängel festgestellt und aufgezeigt.

- Randstreifen auf Estrichhöhe abgeschnitten bzw. nur bis Estrichoberkante eingebracht
- vielfach rauhe Estrichoberflächen mit Ebenflächigkeit im Norm-Grenzbereich.
- Oberkante der Estriche vielmals - unter Negierung der planlich vorgegebenen Höhenkoten - niveaugleich, d. h. unterschiedlich starke Bodenbelagsstärken wurden nicht berücksichtigt.

Aus den Sachverhaltsdarstellungen ist ersichtlich, daß die **örtliche Bauaufsicht** - bedingt durch die von der Baufirma verursachten häufigen Ausführungsmängel - mehr als bei vergleichbaren Bauten gefordert war und die hiebei aufgetretenen Probleme **sach- und fachkundig** sowie **engagiert** bereinigte bzw. deren Behebung veranlaßte.

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

Die Differenz von rund S 300 000,-- zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist darauf zurückzuführen, daß mehr Leistungen aus dem Pauschalauftrag entfielen als neu anfielen.

Rund S 200 000,-- der o. a. Differenz ergaben sich durch den Entfall eines im Pauschalauftrag enthaltenen Regenwasserkanals von 280 m Länge, der letztendlich von (und auf Kosten) der Gemeinde errichtet wurde.

9.3 Professionistenarbeiten

Fliesenlegerarbeiten

- Billigstbieter: Firma Stoiser (nach **rechnerischer** Angebotsprüfung)
Firma Bergling (nach Massenbereinigung)
- Differenz zum zweitgereihten Bieter:
2,16 % nach rechnerischer Angebotsprüfung (Firma Bergling)
- Auftragnehmer: zweitgereichte Firma: Stoiser
- Angebotssumme: S 219 846,60 (nach Angebotsbereinigung : S 168 717,60)
- Auftragssumme: S 168 717,60
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 170 010,--
 - b) geprüft: S 170 010,--
 - c) Differenz a - b: ---
- Skonto: S 3.400,20
- Anmerkung:

Die (zulässigerweise) im nicht offenen Verfahren ausgeschriebenen Fliesenlegerarbeiten ergaben nach rechnerischer Angebotsprüfung (17. August 1995) nachstehende Angebotsbeträge:

1)	Stoiser, Graz	219 846,60
2)	Bergling, Gleisdorf	224 605, --
3)	Veigl-Michelitsch, Graz	234 098, --
4)	Web-Bau, Weiz	238 443, --
5)	Büttinghaus, Graz	292 835, --

Die Differenz zwischen der o. a. Angebotssumme der Firma Stoiser und deren Auftragssumme ergab sich als Folge einer vom Wohnbauträger nachträglich

vorgenommenen Ausschreibungs-Massenminderung bei der Position .20.01 Z (Isolierung Fliesenuntergrund) von 297 m² auf 50 m².

Der von der Firma Stoiser für diese Position angebotene Einheitspreis betrug S 230,-- minus 10 % Nachlaß und somit S 207,--.

Der Differenzbetrag (S 51 129,--) zwischen Angebots- und Auftragssumme entspricht dem Produkt der Positionsdifferenzmasse (247 m²) mal dem um 10 % reduzierten Einheitspreis (S 207,--).

Aus dem mit 27. März 1996 datierten Prüfbericht des Wohnbauträgers geht hervor, daß die o. a. Berechnung betreffend Massenminderung nur für die Firma Stoiser und nicht - wie erforderlich - auch für die nach (rechnerischer) Angebotsprüfung nachgereihten Firmen angestellt wurde.

Die Vornahme einer derartigen Prüfung hätte nachstehendes Ergebnis mit sich gebracht:

1)	Firma Bergling	S 162 855,-- (S 224 605,-- – 247 m ² x S 250,--)
2)	Firma Stoiser	S 168 717,60 (S 219 846,60 – 247 m ² x S 207,--)
3)	Firma Lieb-Bau	S 169 283,-- (S 238 443,-- – 247 m ² x S 280,--)
4)	Firma Veigl-M.	S 174 818,-- (S 224 605,-- – 247 m ² x s 240,--)
5)	Firma Büttinghaus	S 203 915,-- (S 292 835,-- – 247 m ² x S 360,--)

Aus der o. a. vom Landesrechnungshof auf Basis der Massenreduzierung vorgenommenen Billigstbieterermittlung ist ersichtlich, daß es - im Vergleich mit dem Angebotsergebnis nach rechnerischer Angebotsprüfung - zu insgesamt 4 Bieterreihungsstürzen kam und der **tatsächliche Billigstbieter nicht** die beauftragte **Firma Stoiser, sondern** die nicht berücksichtigte **Firma Bergling** war (Differenz: S 5 862,60 bzw. 3,6 %).

Die vom beauftragten „Billigstbieter“ gelegte und vom Wohnbauträger anerkannte **Schlußrechnungssumme** belief sich auf **S 170 010,--**.

Die Schlußrechnungssumme des tatsächlichen Billigstbieters hätte S 152 582,-- betragen.

Durch das Übergehen der nach Angebotsbereinigung an erster Stelle gereiht gewesenen Firma Bergling ergaben sich somit im gegenständlichen Fall - zum Nachteil der Wohnungswerber - vermeidbar gewesene **Mehrkosten** von

S 17 428,-- bzw. 11,4 %. Hiezu ist noch anzumerken, daß im Zusammenhang mit der zweimaligen Verlängerung der Zuschlagsfrist (Ablauf der 2. verlängerten Frist: 30. April 1996) u. a. auch die Firma Bergling angeschrieben wurde und von dieser der Verlängerung der Zuschlagsfrist zugestimmt worden war; d. h. zum Zeitpunkt der Erstellung des Prüfberichtes (27. März 1996), aufgrund dessen die Firma Stoiser in weiterer Folge (erst nach Ablauf der Zuschlagsfrist) beauftragt wurde, war die Firma Bergling noch an ihr Angebot gebunden.

Demnach wäre infolge der drastischen Reduzierung der Ausschreibungsmassen der Position .20.01.Z, die eine Verringerung der ursprünglichen Angebotsbeträge um rund ein Viertel mit sich brachte, u. a. auch die Firma Bergling bei der Billigstbieterermittlung zu berücksichtigen gewesen. Dies umso mehr, als die Differenz zum (unbereinigten) Angebot der Firma Stoiser nur S 5 862,60 bzw. 2,16 % betrug.

Im übrigen unterscheidet sich das geprüfte Offert der Firma Stoiser - abgesehen vom Angebotsbetrag - von jenem der Firma Bergling durch die weitaus größere Zahl von „Prüf-Haken“ (18 zu 5).

Abschließend ist festzustellen, daß der Wohnbauträger bei der Vergabe der Fliesenlegerarbeiten (und auch der Bodenlegerarbeiten) nicht in Entsprechung des von ihm erstellten „Vergebungsvorschlag mit Vergebungsbegründung“ agierte, wonach das Ergebnis der Ausschreibung (**„Billigstbieter“ Firma Stoiser**) nach Durchrechnung, Variantenberücksichtigung, **Massenreduzierung** sowie nach Berücksichtigung von Sondernachlässen zustande kam.

Im Gegensatz zum o. a. erfolgte die Vergabe der Arbeiten bzw. die Billigstbieterermittlung **ohne** Berücksichtigung von Massenreduzierungen.

Zudem ist noch anzumerken, daß der von der Firma Stoiser gewährte und im Angebot ausgewiesene Nachlaß von 10 % unzulässigerweise insoferne eingeschränkt war, als daran zwei Bedingungen geknüpft waren („10 % Nachlaß nur für die Genossenschaft“, „Verlegung Fug auf Fug“).

Bodenbelagsarbeiten

- Billigstbieter: Firma Stranzl (nach **rechnerischer** Angebotsprüfung)
Firma Hostra (nach Variantenbereinigung)
- Auftragnehmer: zweitgereichte Firma (Stranzl)
- Angebotssumme: S 496 253,-- (nach Angebotsbereinigung: S 189 959,--)
- Auftragssumme: S 189 959,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 213 783,76
 - b) geprüft: S 191 045,90
 - c) Differenz a - b: S 22 737,86
- Skonto: S 3 820,92
- Anmerkung:

Zur Angebotslegung für die o. a. Arbeiten waren 5 Firmen eingeladen. Von (nur) 3 Firmen wurden Offerte gelegt, wobei sich nach (rechnerischer) Angebotsprüfung (18. August 1995) nachstehendes Ergebnis zeigte:

1)	Firma Stranzl, Gleisdorf	S 496 253,--
2)	Firma INKU, Graz	S 515 700,--
3)	Firma Hostra, Graz	S 530 270,--

Demnach war die Firma Stranzl Billigstbieter, wobei diese Tatsache jedoch insofern zu relativieren ist, als die o. a. Angebotsbeträge drei (unzulässigerweise) nicht als Varianten deklarierte (hochpreisige) Positionen inkludierten.

Eine derartige Konstellation erfordert - zwecks Ermittlung des tatsächlichen Billigstbieters - 2 Aktivitäten:

1. Eine Entscheidung über die gewünschte Ausführung
2. Eine neuerliche (nunmehr aussagekräftige) Prüfung der Angebote unter Berücksichtigung der o. a. Entscheidung

Dem ersten Erfordernis wurde wohnbauträgerseits entsprochen, dem zweiten nicht.

Vielmehr wurde die Firma Stranzl - aufgrund des vorangeführten Angebotsergebnisses - vorweg als definitiver Billigstbieter gesehen und in weiterer Folge (9. November 1995) nur mehr das Offert der o. a. Firma „behandelt“.

Das heißt, der Angebotsbetrag der Firma Stranzl wurde um die vom Wohnbauträger nicht zur Ausführung bestimmten Varianten (Position .20.03.Z: S 55 993,--; Pos. .30.01.ZA: S 120 771,--; Pos. .30.01.ZB: S 129 930,--) reduziert und derart die Auftragssumme von S 189 559,-- [(nur) 38,2 % der Angebotssumme] ermittelt.

Trotz des Entfalls von **61,8 %** der ausgeschriebenen (anzubietenden und angebotenen) Leistungen wurde es vom Wohnbauträger verabsäumt, eine - unter den gegebenen Umständen (Variantenausschreibung) in jedem Fall nach Variantenentscheidung unabdingbar vorzunehmen gewesene - Prüfung **aller** Angebote durchzuführen.

Eine diesbezügliche, **ordnungsgemäße Angebotsprüfung** wurde - **nachstehend dargelegt** - vom Landesrechnungshof vorgenommen.

* **Firma Stranzl**

- Angebotspreis exkl. Alternativen: **S 189 559,--**

* **Firma INKU**

- Angebotspreis inkl. Alternativen: S 515 700,--

- abzüglich Pos. .20.03.Z: minus S 68 160,--

- abzüglich Pos. .30.01.ZA: minus S 123 540,--

- abzüglich Pos. .30.01.ZB: minus S 129 930,--

- Angebotspreis exkl. Alternativen: **S 194 070,--**

* **Firma Hostra**

- Angebotspreis inkl. Alternativen: S 530 270,--
- abzüglich Pos. .20.03.Z: minus S 61 770,--
- abzüglich Pos. .30.01.ZA: minus S 138 450,--
- abzüglich Pos. .30.01.ZB: minus S 151 230,--
- Angebotspreis exkl. Alternativen: **S 178 820,--**

Somit ergibt sich folgende, tatsächliche Bieterreihung:

1)	Firma Hostra (ursprüngl. 3.)	S 178 820,--
2)	Firma Stranzl (ursprüngl. 1.)	S 189 559,--
3)	Firma INKU (ursprüngl. 2.)	S 194 070,--

Das Ergebnis zeigt, daß der vom Wohnbauträger nach oberflächlicher Angebotsprüfung ermittelte und beauftragte „Billigstbieter“ nicht Billigstbieter, sondern um 6 % teurer als dieser (Firma Hostra) war.

Wiewohl (zufallsbedingt) im konkreten Fall monetär nicht erheblich relevant, sollte künftighin von derart simplifizierten Bestbieterermittlungsmodalitäten abgegangen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Fliesenlegerarbeiten hingewiesen. Hierbei erfolgte die Billigstbieterermittlung ähnlich „vereinfacht“ (ohne Berücksichtigung von monetär relevanten, **vor** Auftragsvergabe vorgenommenen Massenreduzierungen).

Die derart erfolgte „Angebotsprüfung“ bzw. deren Ergebnis führte **auch** dazu, daß dem falschen Billigstbieter der Zuschlag erteilt wurde.

Aufzeigenswert erscheint noch, daß der Auftragnehmer der Bodenbelagsarbeiten (als einziger Bieter) der zweiten vom Wohnbauträger erbetenen Verlängerung der Zuschlagsfrist nur mit Vorbehalt zustimmte.

Diese eingeschränkte Zustimmung bezog sich auf die im Angebotsschreiben vom Wohnbauträger bis 31. August 1996 vorgegebenen Festpreise, wobei sich

der Auftragnehmer für die Zeit danach veränderliche Preise ausbedingte. Dieser Forderung wurde insoferne nicht widersprochen, als der vorgenannte Termin im Auftragsschreiben als Festpreisbindungstermin angeführt war.

Trotz dieser eindeutigen Regelung und obwohl der Arbeitsbeginn erst **nach** dem o. a. Termin erfolgte (Ausführungszeitraum laut Schlußrechnung: November - Dezember 1996), kam es zu keiner Kostenerhöhungsforderung.

Um festzustellen, ob bzw. inwieweit die Beauftragung des unrichtig ermittelten Billigstbieters (Firma Stranzl) für die Wohnungswerber monetäre Nachteile zur Folge gehabt hätte bzw. hatte, wurde vom Landesrechnungshof eine (fiktive) Schlußrechnung des übergangenen Billigstbieters erstellt. Grundlagen hierfür waren die vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen und die von der Firma Hostra angebotenen Einheitspreise (EH).

Position	Massen	Firma Hostra		Firma Stranzl	
		EH	∑ Position	EH	∑ Position
.20.01.Z	266,55 m ²	S 240,--	S 63 972, --	S 261,--	S 69 569,55
.20.02.Z	207,09 m ²	S 260,--	S 53 843,40	S 274,--	S 56 742,66
.21.01.Z	181,57 m ²	S 300,--	S 54 471, --	S 317,--	S 57 557,69
.40.01.Z	52,00 lfm	S 160,--	S 8 320, --	S 138,--	S 7 176, --
			S 180 606,40		S 191 045,90

Aus der Berechnung ist ersichtlich, daß sich **durch** die **Beauftragung** des vom Wohnbauträger **falsch ermittelten Billigstbieters Mehrkosten** von **S 10 439,50** ergeben haben.

Dachdecker

- Billigstbieter: Firma Janser
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,68 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 162 222,--
- Auftragssumme: S 162 222,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:

(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)

- a) ungeprüft: S 158 097,70
- b) geprüft: S 158 097,70
- c) Differenz a - b: ---

- davon Zusatzleistungen: S 4 897,50
- Skonto: S 3 161,95
- Anmerkung:

Das Angebot der Firma Janser weist diverse, firmenseitig vorgenommene Korrekturen auf.

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 3.2.4 „... müssen Korrekturen von Bieterangaben eindeutig und klar sein und so durchgeführt werden, daß zweifelsfrei feststeht, daß die Korrektur vor der Angebotsabgabe erfolgt ist. Sie müssen unter Angabe des Datums durch Unterschrift bestätigt werden.“

Der o. a. **Vorgabe** wurde von der Firma Janser **nicht entsprochen**. Es wird darauf hingewiesen, daß eine derartige Unterlassung einen Ausschließungsgrund darstellt (ÖNORM A 2050 Punkte 4.5.8 und 4.3.5.1).

Daher wird angeregt, Bieter - vor Angebotsabgabe - auf die o. a. Bestimmungen aufmerksam zu machen.

Bauspengler

- Billigstbieter: Firma Mandl
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,33 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter:
- Angebotssumme: S 96 666,22 (inkl. 2 % Nachlaß)
- Auftragssumme: S 96 666,22
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 129 945,15 plus S 11 901,70 = S 141 846,85
 - b) geprüft: S 123 461,67 plus S 11 901,70 = S 135 363,37
 - c) Differenz a - b: S 6 483,48 bzw. S 0

- davon Zusatzleistungen: S 29 689,28
- Skonto: 2 826,28
- Anmerkung:

Das Angebotsergebnis zeigt eine äußerst knappe Differenz (S 323,78) zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter.

Das Billigstbieterangebot wies bei der Summierung von „Lohn“ und „Sonstigem“ (Pos. 23.20.17.) einen Rechenfehler auf (S 58,-- + S 46,-- = S 114,--). Dieser Additionsfehler wurde bei der Angebotsprüfung korrekterweise nicht berichtigt, sondern nur aufgezeigt und der (falsch errechnete) **Einheitspreis - önormkonform - beibehalten**.

Die große Differenz (rund 40 %) zwischen der Auftrags- und (der aus zwei Rechnungen bestehenden) Schlußrechnungssumme ist nur zum Teil (rund 34 %) auf **ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen** bzw. Leistungserfassungen zurückzuführen (Relation S 96 666,22 zu S 129 945,15). Der o. a. Rechnungsbetrag von S 11 901,70 betraf die (nicht ausgeschriebenen) Leistungen für die überdachten Autoabstellplätze. Die Einheitspreise hierfür wurden im wesentlichen dem Angebot entnommen bzw. von diesem abgeleitet.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß Zusatzleistungen grundsätzlich nach den Bedingungen des Angebotes abzurechnen sind.

Dieser Vorgabe wurde insoferne nicht entsprochen, als der im Angebot gewährte **Nachlaß** von 2 % bei den Zusatzleistungen **keine Berücksichtigung** fand.

Trotz der im gegenständlichen Fall zufallsbedingten Geringfügigkeit des Betrages (S 238,03) wird die künftige Einhaltung der o. a. Vorgabe angeregt.

Zimmermannarbeiten

- Billigstbieter: Firma Holz Bau Weiz
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,87 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 540 818,--
- Auftragssumme: S 540 818,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 532 231,50
 - b) geprüft: S 492 163,64
 - c) Differenz a - b: S 40 067,86

- Skonto: S 9 843,28

- Anmerkung:

Die Differenz (rund minus 9 %) zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und der Schlußrechnungssumme ist auf eher „großzügig“ ermittelte Ausschreibungsmassen zurückzuführen.

Laut Leistungsverzeichnis (S. 19) war der Dachstuhl von den Bietern zu dimensionieren, wobei die Querschnitte für die diversen Konstruktionshölzer auch auszuweisen waren.

Zudem war nachstehender, von den Bietern zu ergänzender Text vorgegeben: „Es wurde bei der statischen Berechnung der höhere Wert der Regelschneelast laut ÖNORM B 4013 von kN/m² angenommen.“

Hiezu ist anzumerken, daß die vom Auslober geforderte Dimensionierung nur von zwei der fünf Bieter (1. und 3.) durchgeführt bzw. deklariert wurde und keine diesbezüglich (erforderlichen) Vermerke im Angebotseröffnungsprotokoll aufscheinen.

Von den beiden o. a. Bietern wurden als „der höhere Wert der Regelschneelast laut ÖNORM B 4013“ unterschiedlich hohe Werte angegeben. [1 kN/m² bzw. 90 kN/m² (wohl gemeint: 0,9 kN/m²).]

Die statische Berechnung des Dachstuhles ergab folgende Holzquerschnitte (in cm):

Konstruktionselement	erstgereichte Bieter (Annahme: 1 kN/m ²)	drittgereichter Bieter (Annahme: 0,9 kN/m ²)
Sparren	8/14	8/16
Pfetten	14/14	14/20
Stuhlsäule	14/14	14/14
Zangen	5/14	5/12

Die o. a. Gegenüberstellung zeigt, daß die „Berechnungen“ der beiden Bieter deutlich unterschiedliche Ergebnisse brachten. Bemerkenswert hierbei ist, daß der drittgereichte Bieter - **trotz um 10 % geringerer Lastannahme** - bei zwei von vier Konstruktionselementen (Sparren, Pfetten) deutlich größere Querschnitte als der erstgereichte Bieter „ermittelte“; nur die Querschnitte der Stuhlsäulen wurden gleich groß errechnet.

Der Vergleich der Ergebnisse der beiden statischen Berechnungen ergibt den zwingenden Schluß, daß (zumindest) ein Ergebnis falsch ist.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind die (von der Seehöhe und Lastzone abhängigen) Schneeregellasten vom Auslober im Leistungsverzeichnis präzise anzugeben und nicht dem Gutdünken von Bietern zu überlassen.

Zudem erscheint die Vorgabe, (unentgeltliche) statische Berechnungen im Zuge von Angebotslegungen einzufordern, unbillig.

Eine derartige Vorgabe im Leistungsverzeichnis sollte (nur) mit der Auftragsvergabe in Verbindung gebracht werden.

Kunststeinarbeiten

- Billigstbieter: Firma Pirstner
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,64 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 180 032,-- (inkl. 3 % Nachlaß)
- Auftragssumme: S 180 032,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme: S 175 217,91
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 175 217,91
 - b) geprüft: S 175 217,91
 - c) Differenz a - b: ---
- Skonto: S 3 504,36
- Anmerkung:
 - Das Angebotsergebnis zeigt sehr geringe Differenzen zwischen dem erst- und den zwei nachfolgend gereihten Bietern (Differenz 1. - 2. = 0,64 %: Differenz 1. - 3. = 1,56 %).
 - Gemäß ÖNORM B 2110, Punkt 2.28.1.2 ist bei Rechnungslegungen u. a. der Zeitraum, über den sich die Leistung erstreckt hat, anzugeben. Diesbezügliche Angaben fehlen in der Schlußrechnung. Da beim prüfungsgegenständlichen Projekt die Professionisteneinsätze auch in den Bautagesberichten generell nicht angeführt wurden, ist ein Nachvollziehen des Baugeschehens nur schwer möglich. Dem Wohnbauträger wird daher nahegelegt, künftighin dafür Sorge zu tragen, daß Professionistensätze in den Bautagesberichten und Leistungszeiträume in den Schlußrechnungen deklariert werden.

Schlosserarbeiten

- Billigstbieter: Firma Kemmer
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 52,45 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 417 190,--
- Auftragssumme: S 417 190,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 418 352,--
 - b) geprüft: S 418 352,--
 - c) Differenz a - b: ---
- davon Zusatzleistungen: S 13 500,--
- Skonto: S 8 367,04
- Anmerkung:
 - Die im nicht offenen Verfahren (beschränkt) ausgeschriebenen Schlosserarbeiten ergaben nach Angebotsprüfung nachstehende, außergewöhnlich unterschiedliche Ergebnisse (Billigstbieter = 100 %):

			Differenz in %
1)	Firma Kemmer, Bruck/L.	S 417 190,--	---
2)	Firma Pertassek, Graz	S 636 000,--	52,45
3)	Firma Mekker, St. Ruprecht/R.	S 787 030,--	88,65
4)	Firma Lepold, Graz	S 1 080 798,--	159,07

Ob bzw. inwieweit die o. a. Angebotsbeträge durch Kalkulation oder Grobschätzung zustande kamen, kann vom Landesrechnungshof nicht beurteilt werden.

Tatsache ist, daß die Arbeiten vom „unterpreisigen“ Billigstbieter klaglos und - ohne Nachforderungen - zu den im Angebot offerierten Preisen durchgeführt wurden.

- Die Schlußrechnung weist keine Leistungszeiträume aus; diesbezüglich wird vom Landesrechnungshof auf die bei den Kunststeinarbeiten getroffene Anregung verwiesen.

Tischlerarbeiten (Türen)

- Billigstbieter: Firma Hofer
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,12 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 317 230,--
- Auftragssumme: S 317 230,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 320 461,--
 - b) geprüft: S 320 461,--
 - c) Differenz a - b: ---

- Skonto: 6 409,22

- Anmerkung:

Das Angebot des Billigstbieters wies bei der Position 37.01.02. ZB eine falsche Summierung (=Einheitspreis) von „Lohn und Sonstigem“ auf. In Entsprechung der einschlägigen ÖNORM-Regelung betreffend Differenzen zwischen Kostenaufgliederung und Einheitspreis wurde der vom Bieter rechnerisch falsch ermittelte Einheitspreis vom Angebotsprüfer nicht richtiggestellt, sondern korrekterweise beibehalten und im Angebotsprüfprotokoll vermerkt.

Trockenbauarbeiten

- Billigstbieter: Firma Friedl
 - Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,08 %
 - Auftragnehmer: Billigstbieter
 - Angebotssumme: S 260 880,--
 - Auftragssumme: S 260 880,--
 - Zuschlagserteilung: 20.5.1996
 - Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
 - Schlußrechnungssumme:
 - (exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)
 - a) ungeprüft: S 235 535,35
 - b) geprüft: S 235 535,35
 - c) Differenz a - b: ---
 - Skonto: S 4 710,71
 - Anmerkung:
 - Zur Angebotslegung für die Trockenbauarbeiten waren 11 Firmen eingeladen worden; von 9 Firmen wurden Offerte gelegt.
 - Zu kritisieren ist, daß der Entfall von zwei ausgeschriebenen Positionen [Pos. 39.04.01. A und Pos. 39.04.01. C (Halterung Hänge-WC-Bidet und Halterung Unterspülkasten) Angebotsbetrag Billigstbieter: \sum S 31 100,-- bzw. rund 12 % des Gesamtangebotsbetrages] bei der Angebotsprüfung, der Angebotsbewertung und der Festlegung der Auftragssumme keine Berücksichtigung fand. D. h. die im Prüfprotokoll ausgewiesenen Angebotsbeträge der diversen Bieter inkludieren allesamt die beiden entfallenen Positionen.
- Dies, obwohl in dem vom Wohnbauträger erstellten „Vergabungsvorschlag mit Vergabungsbegründung“ explizit angeführt ist, daß u. a. auch Massenreduzierungen bei der Ergebnisermittlung berücksichtigt wurden.
- Auch im Auftragsschreiben wurde die Vordruckspalte „Aus dem Anbot kommen folgende Positionen nicht zur Ausführung: ...“ negiert und folgedessen als Auftragssumme die unreduzierte Angebotssumme (S 260 880,--) und

nicht die tatsächliche (S 260 880,-- minus S 31 100,-- = S 229 780,--) eingesetzt.

Im Gegensatz zu den Fliesen- und Bodenlegerarbeiten ergab sich im konkreten Fall durch die vom Wohnbauträger vorgenommene, **oberflächliche Angebotsprüfung** (zufallsbedingt) kein, den Billigstbieter betreffender Bieterreihungssturz und auch kein monetärer Nachteil für die Wohnungswerber.

- Der beauftragte Billigstbieter brachte hinsichtlich ordnungsgemäßer Ausführung der Arbeiten diverse Probleme mit sich. Die daraus entstandenen Ausführungsmängel sind durch gut nachvollziehbaren Schriftverkehr sowie umfangreiche fotografische Dokumentation belegt. Die Veranlassung zur **Mängelbehebung** wurde von der örtlichen Bauaufsicht **mit** aner kennenswerthem **Engagement** betrieben.
- Die Differenz von rund minus 10 % zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und dem Schlußrechnungsbetrag weist auf eine „großzügige“ Ausschreibungsmassenermittlung bzw. Leistungserfassung hin.

Maler- und Anstreicherarbeiten

- Billigstbieter: Firma Fischer
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,76 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 194 351,-- (inkl. 3 % Nachlaß)
- Auftragssumme: S 194 351,--
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:

(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)

- a) ungeprüft: S 149 363,07
- b) geprüft: S 145 862,37
- c) Differenz a - b: S 3 500,70

- davon Regieleistungen: S 11 013,--
- Skonto: 2 917,25
- Anmerkung:
- Die **große Differenz von minus 25 % zwischen der Angebots- bzw. Auftrags- und der Schlußrechnungssumme** ist nicht auf Einsparungen, sondern auf eine **geringe Übereinstimmung von ausgeschriebenen bzw. bestellten und tatsächlich ausgeführten Leistungen** zurückzuführen.

Hiezu ist noch anzumerken, daß im Schlußrechnungsbetrag (aus Verschulden der Trockenbaufirma angefallene) Regieleistungen enthalten sind. Unter Berücksichtigung dessen erhöht sich der o. a. **Differenz-Prozentsatz** sogar auf **minus 30,62 %**.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Zuschlagserteilung - trotz zweimaliger Verlängerung der Zuschlagsfrist - (verspätet) erst am 20. Mai 1996 erfolgte.

Daß zu diesem (späten) Zeitpunkt wohnbauträgerseits keine Klarheit über die tatsächlich auszuführenden Arbeiten bestand und dies bei der Billigstbieterermittlung keine Berücksichtigung fand (Massen-, Leistungsreduzierung) ist kritikwürdig.

Die Billigstbieterermittlung erfolgte nach dem (siehe auch Fliesenleger, Bodenleger, Trockenbauarbeiten), einfachen Prinzip: Billigstbieter nach rechnerischer Angebotsprüfung (ohne Vornahme von Angebotsbereinigungen) = Auftragnehmer.

- Das **Angebot** des Auftragnehmers war insoferne unvollständig, als in 3 von 5 Fällen die angebotenen Erzeugnisse, die im Leistungsverzeichnis zu deklarieren waren, nicht ausgewiesen wurden. Nur ein Angebot (von insgesamt 3) war diesbezüglich vollständig ausgefüllt.

Im Angebotseröffnungsprotokoll scheinen hierüber jedoch keine Vermerke auf.

- Unabhängig vom fehlenden Anführen des Leistungszeitraumes weist die **Schlußrechnung** wenig Ähnlichkeit mit dem Leistungsverzeichnis auf.

Dies deswegen, weil die in der Schlußrechnung ausgewiesenen Leistungen - ohne Bezugnahme auf die Positionsnummern des Leistungsverzeichnisses und zudem in „gemischter“ Reihenfolge - offensichtlich nach dem Zufallsprinzip numeriert und nicht angebotene Leistungen, ohne jedweden diesbezüglichen Hinweis, gleich wie angebotene in Rechnung gestellt wurden (Position 5 - Acrylfugen; Position 6 - Stiegeengeländer; Position 7 - Handlauf).

Die für die o. a. Leistungen verrechneten Einheitspreise sind zwar im wesentlichen angemessen, jedoch sollten Zusatzleistungen in der Schlußrechnung deutlich als solche deklariert werden.

Vermerkt wird, daß von insgesamt 16 im Leistungsverzeichnis ausgepreisten (und auch beauftragten) Angebotspositionen nur 8 Positionen gemäß Angebot ausgeführt bzw. abgerechnet wurden.

Die Schlußrechnungsposition Nr. 2 „Fungizidanstrich“ (Leistungsverzeichnisposition Nr. 46.02.05.B) wurde mit 226,51 m² und einem Einheitspreis von S 36,--/m² verrechnet. Der Angebotspreis hiefür betrug (nur) S 8,--/m² (Ausschreibungsmasse: 2 608 m²), wobei der gegenüber dem Angebotspreis höher verrechnete Einheitspreis weder vom Rechnungsleger, noch vom Rechnungsprüfer kommentiert wurde.

Demnach wäre eine Einheitspreiskorrektur von minus S 28,-- (S 36,-- minus S 8,--) und - als Folge dessen - eine Reduzierung des verrechneten Positionspreises um S 6 342,28 vorzunehmen gewesen.

Diese Korrektur wurde vom Landesrechnungshof deswegen nicht durchgeführt, weil der für die Aufpreisposition „Fungizidanstrich“ verrechnete Einheitspreis (EP) von S 36,--/m² rekonstruiert werden konnte.

Der o. a. Preis ergibt sich nämlich aus der (nicht deklarierten) Summierung der Angebotspositionen 46.02.02 A (= Schlußrechnungsposition 1; „Anstrich Leimfarbe innen“, EP = S 28,--) und 46.02.05 B (= Schlußrechnungsposition 2; „Fungizidanstrich“, EP = S 8,--).

Schlußrechnungen sind derart aufzubereiten, daß deren Prüfung ohne unangemessen hohen Aufwand möglich ist.

Dieser Vorgabe wurde im gegenständlichen Fall durch die unnötige Kreation einer aus zwei Angebots- bzw. Schlußrechnungspositionen gebildeten „Mischpreisposition“ nicht nachgekommen.

- Wie bereits angeführt, beinhaltet der Schlußrechnungsbetrag Regieleistungen in der Höhe von S 11 013,-- (exkl. 3 % Nachlaß). Die o. a. Kosten ergeben sich als Folge der Behebung von Ausführungsmängeln, die der Trockenbaufirma anzulasten gewesen wären.

In der Korrespondenz des Wohnbauträgers mit der Trockenbaufirma wurde betreffend Ausführungsmängel deswegen die Einbehaltung des Haftrücklasses in Aussicht gestellt.

Vom Landesrechnungshof wird darauf aufmerksam gemacht, daß dieser Haftrücklaß unter den gegebenen Umständen einzubehalten ist.

Warum - trotz Wissen um die Ausführungsmängel und deren Behebungskosten - die Schlußrechnungssumme der Trockenbaufirma nicht im Zuge der Schlußrechnungsprüfung reduziert wurde, ist für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar.

Nachvollziehbar hingegen ist, daß dadurch die in der Endabrechnung ausgewiesenen Gesamtbaukosten um S 11 013,-- minus 3 % Nachlaß plus anteilige Honorar- bzw. Bauverwaltungskosten zu hoch ausgewiesen wurden.

Tischlerarbeiten (Fenster)

- Billigstbieter: Firma Katzbeck
- Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,8 %
- Auftragnehmer: Billigstbieter
- Angebotssumme: S 520 950,14 (inkl. 3 % Nachlaß)
- Auftragssumme: S 520 950,14
- Zuschlagserteilung: 20.5.1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.11.1995/31.1.1996/30.4.1996
- Schlußrechnungssumme:

(exkl. Kostenerhöhungen und Skonto)

d) ungeprüft: S 499 594,62

e) geprüft: S 499 594,62

f) Differenz a - b: ---

- Skonto: S 9 991,89
- Anmerkung:
 - Die o. a. Arbeiten wurden (zulässigerweise) im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. 5 Firmen wurden zu Angebotslegung eingeladen, wovon (nur) 2 Firmen Angebote legten.

Wenngleich das Mißverhältnis zwischen geladenen Bietern und eingelangten Offerten bei anderen Professionistenarbeiten weniger krass als bei den Fenster-Tischlerarbeiten war, wird angeregt, das Interesse von Firmen, die wohnbauträgerseits für die Einladung zur Angebotslegung vorgesehen sind, vor Zusendung der Ausschreibungsunterlagen zu erkunden.

Derart könnten mit geringem Aufwand (z. B. Telefonat) befriedigendere Angebotsergebnisse betreffend Bieterbeteiligung erzielt werden.

- In der gut nachvollziehbaren Schlußrechnung, in der Aufpreise und Ausführungsänderungen deutlich deklariert sind, wurden auch Kosten für eine Reparaturarbeit ausgewiesen (Austausch einer zerbrochenen Scheibe, Gesamtkosten S 1 026,-- minus 3 % Nachlaß).

Trotz der Geringfügigkeit des Rechnungsbetrages sind derartige Kosten nicht den Wohnungswerbern, sondern dem Verursacher anzulasten.

Sofern der Schadensverursacher nicht eruierbar ist, sind die zum Zeitpunkt der Schadensentstehung am Bau tätig gewesenen Firmen anteilmäßig (aliquot zur Auftragssumme) an den für die Schadensbehebung angefallenen Kosten zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang wird nachdrücklich auf die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit, die Arbeitseinsätze der diversen Professionisten im Bautagebuch zu dokumentieren, hingewiesen.

Anzumerken ist, daß im konkreten Fall keine diesbezüglichen Eintragungen getätigt wurden.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung

Die **Übereinstimmung der o. a. Kriterien** war - unter Berücksichtigung der zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung erfolgten Änderungen der Bauvorschriften (Steiermärkische Bauordnung 1968 - Steiermärkisches Baugesetz 1995), die den Entfall der ursprünglich vorgesehenen, hausextern geplanten Schutzraumanlage ermöglichten - **insgesamt gut**. Bei einzelnen Professionistenarbeiten waren allerdings teilweise unzureichende Übereinstimmungen zwischen ausgeschriebenen und ausgeführten Massen bzw. Leistungen festzustellen (siehe Punkt 9.3).

10.2 Qualität der Ausführung

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

Kritik- bzw. künftighin verbesserungswürdig sind nachstehende Ausführungen:

* **Fenstersohlbankverblechungen**

Die Wandanschlüsse zu den verputzten Leibungen erfolgte durch vertikale Blechhochzüge und dauerelastische Verkittung der horizontalen Fugen zwischen Putz und Blech. Die Kittfugenbreiten sind teilweise stark unterschiedlich und vereinzelt im Nahbereich von null Millimeter.

Eine fachgemäße und dauerhafte Abdichtung derart schmaler, zudem der Witterung stark ausgesetzter Fugen ist nicht machbar. Überdies sollte bei Verwendung von dauerelastischen Kittten grundsätzlich deren begrenzten Materialfähigkeiten Rechnung getragen werden; von deren Verwendung als

(nur optischer) Fugenfüller in kritischen Bereichen wird abgeraten. Dies deswegen, weil Fugenfüllen nicht zwangsläufig Fugendichten gleichkommt.

* **Vordachverblechungen**

Die Anschlüsse zwischen Fassaden- und Blechhochzügen wurde ähnlich wie bei den Fenstersohlbankverblechungen ausgeführt.

* **Balkone**

Mit Ausnahme der 2. Obergeschoß-Balkone des 6-Familienwohnhauses, bei deren Balkonuntersichten dreiseitig umlaufende Regentropfnuten ausgeführt wurden, weisen alle anderen Balkone nur jeweils eine Tropfnase an den Balkonlängsseiten auf.

* **Dachentwässerung**

Die Regenabfallrohre wurden im Traufenpflasterbereich (Kiesbett) grundsätzlich nicht in Regenwasserablaufschächte, sondern nur in vertikale PVC-Überschubrohre eingeführt.

Eine derartige Ausführung ist mit kostenmäßigen Argumenten nicht zu rechtfertigen. Die gleiche Feststellung gilt im übrigen für die bei den Balkonplatten fehlenden Tropfnasen sowie für die nachfolgend angeführten Abstellhütten.

* **Abstellhütten**

Die mit flachgeneigten Pultdächern versehenen Abstellhütten weisen an den Gebäudestirnseiten teilweise Dachüberstände von (nur) rund 15 cm auf. Die hellblauen Blech-Fassadenverkleidungen wurden nicht - obwohl technisch durchaus (unaufwendig) möglich - bis zur Unterkante der Dächer, sondern derart geführt, daß zwischen der Oberkante der o. a. Verkleidung und der Unterkante des Daches ein Luftspalt von 25 - 30 cm verblieb, in welchen ungehindert Meteorwässer eindringen können.

Ergänzend hierzu ist zu vermerken, daß die Dachüberstände an den Gebäudelängsseiten weit größer (und damit hinsichtlich Witterungsschutz sinnvoller) als im kritisierten Bereich gestaltet wurden.

Obwohl die dargelegte Ausführung planungskonform war, vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß aus funktionellen Gründen ein Abgehen durch den Auftraggeber von dieser Planung angebracht gewesen wäre; dies umso mehr, als formale Aspekte für die Dachüberstandsgestaltungen der Abstellhütten-Gebilde auszuschließen sind.

Das Wissen um diverse, **während der Bauphase aufgetretene, gravierende Ausführungsmängel** (siehe Punkt 9.2, 9.3; Baumeister-, Trockenbauarbeiten) ist dem Landesrechnungshof nur anhand der von der örtlichen Bauaufsicht erstellten Dokumentation geschaffen worden.

Damit kann der örtlichen Bauaufsicht sowohl eine **engagierte** als auch **mehrheitlich erfolgreiche Mängelbehebungsaktivität** attestiert werden.

10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontierträge

Die in der Förderungszusicherung (großzügig) festgelegte **Bauzeit** von maximal 18 Monaten wurde erheblich und zwar **um 6 Monate unterschritten**.

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

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** beliefen sich auf rund **S 200.000,--**.

Dieser - in Relation zu den Baukosten - hohe Betrag zeigt, daß der **Verpflichtung**, dem Interesse der Wohnungswerber **betreffend Skontierzielung** bestmöglich nachzukommen, vom Wohnbauträger durch termingerechte Schlußrechnungsprüfungen und zeitgerechte Geldüberweisungen **gut nachgekommen** wurde.

10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

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

zu 1. (Vorschriften, Auflagen)

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden - mit Ausnahme des laut Baugesetz erforderlichen Ansuchens bei der Baubehörde um die Vornahme der Rohbaubeschau - **eingehalten**. Als gute Aktivität der örtlichen Bauaufsicht ist ein erfolgreicher Einspruch gegen einen Bescheid der Marktgemeinde betreffend Höhe des zu zahlenden Kanalisationsbeitrages zu sehen. Hiebei wurde von der örtlichen Bauaufsicht nachgewiesen, daß die von der Gemeinde als Grundlage für die Kostenvorschreibung vorgenommene Flächenberechnung zu hoch war.

zu 2. (Ausführungsqualität)

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

Vorhanden gewesene Ausführungsmängel an - nach Baufertigstellung - nicht mehr sichtbaren Bauteilen (siehe Punkt 9.2, 9.3) wurden sowohl erkannt als auch deren Behebung veranlaßt.

zu 3. (Ausschreibung - Planung - Ausführung)

Die diesbezügliche **Übereinstimmung war** - bis auf wenige Ausnahmen (siehe Punkt 9.3) - **gut**.

zu 4. (Fristen)

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

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

Diese Prüfungen erfolgten mit **Sachkenntnis, Objektivität** und - trotz der vom Landesrechnungshof bei einigen, wenigen Professionisten festgestellten geringfügigen Fehlverrechnungen (siehe Punkt 9.3: übersehener Nachlaß bei Zusatzleistung; Nichtverfolgung des Verursacherprinzips) - mit insgesamt angemessener **Genauigkeit**; hiebei ist hervorzuheben, daß die Prüfungen grundsätzlich derart fristgerecht erfolgten, daß angemessene Skontierträge erzielt werden konnten.

zu 7. (Haftung)

Die **Kosten** für **Schadensbehebungen** an (während der Bauphase) bereits fertiggestellten Bauteilen wurden - bis auf zwei Ausnahmen (siehe Punkt 9.3) - korrekterweise **gemäß** dem **Verursacherprinzip** den Verursachern und nicht den Wohnungswerbern **angelastet**.

zu 8. (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete **Bautagebuch** wurde **nicht ausreichend aussagekräftig erstellt**.

Die darin enthaltenen Aufzeichnungen ermöglichen kein lückenloses Nachvollziehen des Baugeschehens.

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

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

Desweiteren fehlen im Bautagebuch Vermerke bezüglich Eisenabnahmen, Kontrollen der örtlichen Bauaufsicht, teilweise Temperaturangaben (u. a. auch bei Betonierarbeiten) sowie Eintragungen über die Rohbaubeschau.

Betreffend Baustellenkontrollen wird auf Punkt 10 der Förderungszusicherungsbedingungen hingewiesen.

Darin ist u. a. gefordert, daß die Durchführung von Kontrollen bzw. Anwesenheiten durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch nachzuweisen ist. Die Nichteintragung der Temperaturen mag bei manchen baulichen Tätigkeiten irrelevant sein, jedoch nicht bei Betonierarbeiten.

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

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

Die o. a. Unterlassungen bei der Bautagebuchführung betreffend Eintragungen von Professionisteneinsätzen, Baustellenkontrollen, Rohbaubeschauen und Temperaturen sind überaus konträr zu der aus den Prüfunterlagen ansonsten ersichtlichen guten Baudokumentation.

Hervorzuheben sind hiebei die aussagekräftigen, diverse Ausführungsmängel nachweisenden Bilddokumentationen.

Obwohl die Besuche der örtlichen Bauaufsicht in den Bautagebüchern nicht vermerkt wurden, kann u. a. aufgrund der getroffenen Mängelfeststellungen und des damit verbundenen umfangreichen Schriftverkehrs von einer guten Kontrollfrequenz ausgegangen werden.

Die **Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht** ist **positiv** zu sehen.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Prüfungsgrundlage (Prüfpunkt 1)

Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz

Geprüfter Wohnbauträger (Prüfpunkt 1)

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau“, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8786 Rottenmann, Weststrandsiedlung 312

Prüfungsauftrag (Prüfpunkt 1)

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage 8181 St. Ruprecht/Raab, Fünfinger-Ring 130 und 131

Prüfungsmaßstäbe (Prüfpunkt 1)

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

Prüfobjekte (Prüfpunkt 3)

Zwei nicht unterkellerte (hoher Grundwasserstand), 2 bzw. 3 Wohngeschoße aufweisende Häuser in Massivbauweise mit 4 bzw. 6 Mietwohneinheiten und insgesamt 13 überdachten PKW-Abstellplätzen/zwei erdgeschoßige Nebengebäudetrakte in Leichtbauweise (Abstell-, Müll-, Geräteraume, Heizraum)/ Wohnnutzflächen rund 70 m² bzw. 84 m²/Summe Wohnnutzflächen: rund 760 m²/bebaute Fläche: rund 428 m²/umbauter Raum: rund 4800 m³/ Bauzeit: Dezember 1995 - Dezember 1996.

Baukosten (Prüfpunkt 5)

Die vom Wohnbauträger eingereichten, tatsächlichen **Gesamtbaukosten** betragen **S 12 201 080,25**.

Die in der Förderungszusicherung mit einem Betrag von S 13 832 000,-- ausgewiesenen, **angemessenen Gesamtbaukosten wurden erheblich unterschritten (11,8%)**.

Die **von der Aufsichtsbehörde** - nach Honorarkorrektur von S 42 000,-- - **anerkannten Gesamtbaukosten** beliefen sich auf **S 12 159 000,--**.

Die **Überprüfung** der **Endabrechnung** durch den **Landesrechnungshof** hatte Honorarkorrekturen von insgesamt S 71 449,47 zur Folge und ergab **anzuerkennende Gesamtbaukosten** von **S 12 129 630,48**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** erfolgte **fristgerecht**.

Die **Höhe** der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontierträge zeigt u. a. das gute Bemühen des Wohnbauträgers**, die Interessen der Wohnungswerber bestmöglich zu vertreten.

Aufgabenteilung Hochbau (Prüfpunkt 7)

a) Büroleistung (laut GOA): A = Arch. Dipl.-Ing. Maitz; B=SG Rottenmann

	Σ (%)	A (%)	B (%)
- Vorentwurf	10	10	---
- Entwurf	15	10	5
- Einreichung	10	5	5
- Ausführungs- und Detailzeichnung	35	25	10
- Kostenberechnungsgrundlage	15	---	15
- künstlerische Oberbauleitung	5	5	0
- technische und geschäftliche Oberbauleitung	10	---	10
	<u>100</u>	<u>55</u>	<u>45</u>

b) Örtliche Bauaufsicht: 100 % SG Rottenmann

Planung [(ohne Haustechnik), Prüfpunkt 6]

Für die prüfungsgegenständlichen Objekte wurden **zwei** deutlich unterschiedliche **Entwurfsplanungen** erstellt. Die Erstplanung war formal gelungen und wies - bei gut akzentuierter Baukörpergliederung - sehr funktionelle, teilweise vom rechten Winkel abweichende Wohnungsgrundrisse auf. Nachteile dieser insgesamt guten Erstplanung waren - bedingt durch die Baukörpergliederung - relativ große Außenwandanteile (Bau-, Heiz-, Erhaltungskosten) und eine Enge zwischen den Häusern.

Der o. a. **Entwurf** wurde vom Wohnbauträger wegen der Befürchtung, daß dadurch die angemessenen Gesamtbaukosten überschritten werden könnten, **verworfen**. Diese unter Bedachtnahme auf die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungswerber getroffene Entscheidung ist anerkennenswert.

Der zweite, letztendlich realisierte Entwurf unterschied sich vom ersten im wesentlichen durch kompaktere Baumassen und eine schlichtere Architektur. Zudem entfiel für die Wohnungswerber dadurch die beim Erstentwurf zumindest teilweise gegebene Notwendigkeit von Möbel-Maßanfertigungen.

Die **Grundrißlösungen** sämtlicher Wohnungen, die prinzipiell von einem Grundrißtypus abgeleitet wurden, sind **funktionell**.

Die **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform**, die **Ausführungs-** und **Detailplanung ist umfassend und sachkundig**.

Die **Gesamtplanungsleistung** ist insgesamt als **solide** und **professionell** zu sehen.

Den - speziell im sozialen Wohnbau - nachzukommenden Grundsätzen von: „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ wurde gut entsprochen.

Honorare (Prüfpunkt 7)

Trotz - laut GOA - gleicher Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten) wurden vom Wohnbauträger in der Endabrechnung für die Ermittlung der Honorare „Planungsleistung“ und „örtliche Bauaufsicht“ unterschiedlich hohe - und in beiden Fällen unrichtige - Nettoherstellungskosten in Rechnung gestellt. Die Berechnungsbasis für die Planungsleistung war zu hoch und die für die

örtliche Bauaufsicht - gleich wie jene für die Errechnung der Bauverwaltungs-kosten - zu niedrig.

Die deswegen vom Landesrechnungshof vorgenommenen **Plus- und Minuskorrekturen** ergaben letztendlich eine **Honorarminderung** von **S 71 449,47**.

Positiv ist hervorzuheben, daß die **Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen vom Wohnbauträger nicht verrechnet** und zudem ein **Nachlaß von 20 % auf** die von ihm (zu 45 %) erbrachte **GOA-Planungsleistung** gewährt wurde.

Vergabe von Leistungen (Prüfpunkt 8)

Die diesbezüglichen **Vorgaben** wurden - trotz offensichtlich guten Bemühens - **teilweise nicht bzw. nicht vollständig eingehalten**.

Dies betraf nachstehende Punkte:

- * Die Angaben in den Angebotsschreiben betreffend die Dauer der Festpreise waren uneindeutig.
- * Die Mindest-Angebotsfristen wurden generell unterschritten.
- * Die Angebotseröffnungen haben durch eine aus mindestens **zwei** sachkundigen Vertretern des Auftraggebers zu bestehenden Kommission zu erfolgen. Die diesbezüglich zu erstellenden Niederschriften sind von den o. a. Vertretern zu unterfertigen.

Sämtliche Angebotsniederschriften weisen nur eine, der o. a. Vorgabe nachkommende Unterschrift auf (zweite Unterschrift unter Rubrik: „Schreibkraft“).

- * Die Beginnzeiten der diversen Angebotseröffnungen wurden - abgesehen von den Baumeisterarbeiten - in den Protokollen nicht ausgewiesen.
- * Die schriftlich vorzunehmenden Zuschlagserteilungen erfolgten zwar schriftlich, jedoch - trotz zweimaliger Verlängerung der diversen Zuschlagsfristen - generell erst nach Ablauf dieser Fristen.

Im Gegensatz zu den vorangeführten Mängeln, die (nur) als Formalfehler, ohne nachteilige Konsequenzen für Projektrealisierungen zu sehen sind, können durch verspätete Zuschlagserteilungen diesbezüglich gravierende, negative Folgen auftreten (z. B.: Auftragsannahmeverweigerungen, Terminverzögerungen, Mehrkosten).

Obwohl sich im gegenständlichen Fall dadurch keine monetären Nachteile ergaben, sollte der termingerechten Zuschlagserteilung künftighin größere Aufmerksamkeit zukommen.

- * Die **Angebotsprüfungen** erfolgten zwar kurzfristig und rechnerisch richtig, jedoch - betreffend Billigstbieterermittlung - **in 3 Fällen** (Fliesenleger, Bodenbelag, Trockenbau) **mit unangebrachten, unzulässigen Vereinfachungen**, die zudem in drastischem **Widerspruch zu** dem vom Wohnbauträger erstellten „**Vergebungsvorschlag mit Vergebungsbegründung**“ (Ergebnis der Ausschreibung = Ergebnis nach Durchrechnung und Berücksichtigung von Varianten, Massenreduzierungen, Sondernachlässen) standen.

Die nach (nur) rechnerischen Angebotsprüfungen - ohne die Vornahme von Angebotsbereinigungen - ermittelten „Billigstbieter“ wurden vom Wohnbauträger irrtümlicherweise bis zu deren Auftragserteilung als Billigstbieter gesehen. Erst im Zuge der Zuschlagserteilungen, bei denen die diversen Auftragssummen ermittelt wurden, kam es zu Angebotsbereinigungen (Variantenentscheidungen, Massen- und Leistungsreduzierungen).

Diese Aktivitäten betrafen jedoch nur die jeweils nach rechnerischen Angebotsprüfungen ermittelten „Billigstbieterangebote“. Die Offerte der Mitbewerber wurden unter dem Aspekt „Angebotsbereinigung“ überhaupt nicht geprüft.

Vom Wohnbauträger wurden bei insgesamt 3 Professionistenarbeiten (Fliesenleger, Bodenleger, Trockenbau) Angebotsbereinigungen durchgeführt, die erhebliche Differenzen zwischen den jeweiligen Angebots- und Auftragssummen zur Folge hatten. Zumindest aufgrund dieser Tatsache wäre - unter Bedachtnahme auf dadurch möglicherweise auftretende

Bieterreichungsstürze - eine ordnungsgemäße Angebotsprüfung unter Einbeziehung sämtlicher Offerte, angebracht gewesen.

Eine derartige Prüfung wurde vom Landesrechnungshof durchgeführt. Hierbei wurden bei zwei Professionistenarbeiten (Fliesenleger, Bodenleger) Bieterreichungsstürze gegenüber den vom Wohnbauträger (nur) rechnerisch ermittelten Bieterreichungen, die in weiterer Folge zur Auftragserteilung führten, festgestellt; d. h., in zwei Fällen wurden die falschen Billigstbieter beauftragt.

Beispielhaft hierfür werden die Bodenbelagsarbeiten, die mit einigen [(önormwidrig) nicht als solche deklarierten] Varianten ausgeschrieben und anzubieten waren, angeführt.

- Angebotsergebnis (inkl. Varianten) nach rechnerischer Prüfung:

1. Firma Stranzl	S 496 253,--	(100 %)
2. Firma INKU	S 515 700,--	(103,92 %)
3. Firma Hostra	S 530 270,--	(106,85 %)

Von diesem - betreffend Billigstbieterermittlung irrelevanten - Ergebnis ausgehend, wurde die Firma Stranzl als definitiver Billigstbieter ermittelt.

Nach Entscheidung über die Ausführungsvarianten ergab sich eine Auftragssumme von S 189 559,--; das waren (nur) 38,2 % der Angebotssumme.

Der geprüfte Schlußrechnungsbetrag des Auftragnehmers belief sich auf S 191 045,90.

Eine sorgsame, **nach** Variantenentscheidung vorgenommene Angebotsprüfung **aller** Offerte hätte nachstehendes Ergebnis mit sich gebracht:

1. Firma Hostra	S 178 820,--	(100 %)
2. Firma Stranzl	S 189 559,--	(106 %)
3. Firma INKU	S 194 070,--	(108,53 %)

Aus der o. a. Reihung ist ersichtlich, daß der tatsächliche Billigstbieter übergangen und die um 6 % teurere Firma Stranzl beauftragt wurde.

Der Schlußrechnungsbetrag des übergangenen Billigstbieters hätte - bei identen Leistungen - S 180 606,40 betragen. Die Differenz der beiden Schlußrechnungsbeträge (S 10 439,50 bzw. 5,78%) entspricht den vom Wohnbauträger verursachten, vermeidbar gewesenen Mehrkosten.

Die Billigstbieterermittlung bei den Fliesenlegerarbeiten erfolgte nach der gleichen Methode: Der monetäre Nachteil für die Wohnungswerber betrug hierbei S 17 428,-- (11,4 % der Schlußrechnungssumme des übergangenen Billigstbieters).

Die bei der prüfungsgegenständlichen kleinen Wohnanlage vermeidbar gewesenen Mehrkosten von insgesamt S 27 867,50 spiegeln den Grad der Fehlleistung des Wohnbauträgers hinsichtlich Angebotsprüfung bzw. Bestbieterermittlung nur unzureichend wider. Dieser ist vielmehr aus den o. a. hohen Prozentdifferenzen zu ermesen, woraus ersichtlich ist, daß unrichtige Billigstbieterermittlungen zwangsläufig nicht immer derart „kostengünstige Ergebnisse“ (S 27 867,50) zur Folge haben müssen.

Ein generelles Abgehen von der (zumindest) beim Prüfobjekt konsequent falsch gehandhabten Modalität der Billigstbieterermittlung (3 Optionen - dreimal falsch interpretiert) wird daher nachdrücklich angeraten.

Betreffend „Vergabe von Leistungen“ wurde vom Wohnbauträger **insgesamt** anerkennenswert **aufwendiges Bemühen** um Einhaltung der einschlägigen Vorgaben eingebracht; bei zielgerechterem Einsatz dieses Engagements wäre diesbezüglich - ohne vermehrten Arbeitsaufwand - eine bessere Effizienz erreichbar gewesen.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung [ohne Haustechnik (Prüfpunkt 9)]

Sämtliche Gewerke wurden zu Festpreisen ausgeschrieben. Daher fielen - obwohl einige Arbeiten erst nach Ablauf der diversen Festpreisbindungsfristen beendet bzw. begonnen wurden - keine Kostenerhöhungen durch Preis-erhöhungen an.

Die vom Wohnbauträger durchgeführten **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten **objektiv und mit angemessener Sorgfalt**.

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

Aus gegebenem Anlaß wird darauf hingewiesen, daß im Angebot gewährte Preisnachlässe auch bei Zusatzleistungen zu berücksichtigen sind.

Zudem sollte veranlaßt werden, daß in Schlußrechnungen die Ausführungszeiten der Arbeiten deklariert werden.

Baudurchführung (Prüfpunkt 10)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist - trotz einiger (weniger) vom Landesrechnungshof aufgezeigten, künftighin zu vermeidenden Detailmängel - **insgesamt gut**.

Die während der Bauphase im Zuge der Baumeister- und Trockenbauarbeiten „produzierten“, teilweise gravierenden Ausführungsmängel (siehe Punkte 9.2, 9.3) wurden von der örtlichen Bauaufsicht nicht nur erkannt und sehr gut dokumentiert (Fotos, Schriftverkehr), sondern deren Behebungen auch mit anerkennenswertem Einsatz veranlaßt.

Die vom Förderungsgeber (großzügig) mit maximal 18 Monaten limitierte **Bauzeit** wurde erheblich und zwar **um 6 Monate unterschritten**. Die **Vorlage der Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **fristgerecht**.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontierträge** (rund S 200 000,--) waren in Relation zu den Baukosten **angemessen**. Der diesbezüglichen Verpflichtung, den Interessen der Wohnungswerber bestmöglich nachzukommen, wurde gut entsprochen.

Die örtliche **Bauaufsicht** wurde mit **Fachkompetenz, Engagement** und **Objektivität** ausgeübt. Das im gegenständlichen Fall verabsäumte Ansuchen bei der Baubehörde um Vornahme einer Rohbaubeschau ist - anders als die **unvollständige Bautagebuchführung** bzw. das offensichtlich unzureichende Einwirken auf eine ordnungsgemäße Bautagebuchführung - der Kategorie „einmaliges Übersehen“ zuzuordnen.

Eine bessere, **aussagekräftigere Erstellung der Bautagebücher**, unter Angabe von u. a.: Temperaturen, Baustellenkontrollen, Eisenabnahmen, Rohbaubeschau und Professionisteneinsätzen **wird nachdrücklich nahegelegt**.

Die Schlußbesprechung fand am 2. März 1999 mit folgenden Teilnehmern statt:
vom Steirischen Hilfswerk für Eigenheimbau:

Dir. Bmst. Karl Pusterhofer

Dir. Günther Posch

Ing. Bmst. Udo Tschrieter

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich Rauchlatner

ORR Dr. Dietlinde Forster

AS Ing. Gerhard Haider

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Günther Grollitsch

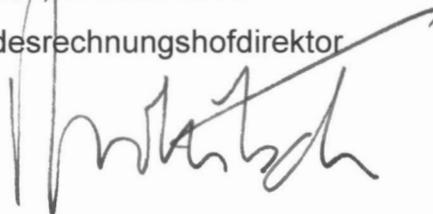
HR Dipl.-Ing. Horst Sparer

OBR Dipl.-Ing. Herbert Unger

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

Graz, 3. März 1999

Der Landesrechnungshofdirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grollitsch', with a long horizontal stroke extending to the right.

(Dr. Grollitsch)