

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**  
**LANDESRECHNUNGSHOF**



**BERICHT**

**LRH 24 St 3 - 1999/13**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der**

**Gemeinde St. Stefan ob Stainz**

**8511 St. Stefan ob Stainz**

**errichteten Wohnanlage**

**St. Stefan ob Stainz, Sommerweg 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 20, 23,**

**13 und 15**

**sowie Rumpfweg 2 und 4**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....</b>	<b>1</b>
<b>II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG.....</b>	<b>4</b>
1. PRÜFUNGSAUFTRAG .....	4
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT .....	5
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN .....	5
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN .....	6
5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG .....	7
6. PLANUNG .....	12
6.1 Allgemeines .....	12
6.2 Einreichplanung .....	14
6.3 Ausführungs- und Detailplanung .....	14
7. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN .....	16
8. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG .....	21
8.1 Allgemeines .....	21
8.2 Baumeister .....	21
8.3 Professionisten .....	22
9. HONORARNOTEN .....	30
10. BAUDURCHFÜHRUNG .....	32
<b>III. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>34</b>

Graz, im Mai 2000

## 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.

Gemäß Pkt. 19 der Förderungszusicherung vom 15. Juli 1996, GZ.: 14-32 210 66 hat der Förderungswerber die Gebarungskontrolle für dieses Bauvorhaben durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

**Gemeinde St. Stefan ob Stainz**  
**8511 St. Stefan ob Stainz**

errichteten Wohnanlage

**St. Stefan ob Stainz, Sommerweg 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 20, 23, 13 und 15**  
**sowie Rumpfweg 2 und 4**  
**„RUMPFGRÜNDE“**

durchgeführt.

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

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/93 i. d. g. F. und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i. d. g. F.

Vorweg wird bemerkt, dass die **Prüfunterlagen äußerst mangelhaft und unvollständig sind**. Obwohl die Gemeinde den Planer, **Trend Bau Ges.m.b.H. & Co. KG.**, Graz, der auch mit der Bauaufsicht betraut war, mehrmals aufforderte, alle Unterlagen das Bauvorhaben betreffend dem Landesrechnungshof zu übermitteln, zeigte dieser **keine Kooperationsbereitschaft**.

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Sowohl aus dem Text des Berichtes als auch aus der Stellungnahme der Gemeinde geht hervor, dass diese bemüht war von der Trend Bau, die Planer, Projektant und Bauaufsicht war, die zur Prüfung notwendigen Unterlagen zu erhalten. Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme dazu, dass aufgrund der Büroschließung und Verlegung der Firma Trend Bau wesentliche Unterlagen vorübergehend nicht greifbar waren, jetzt jedoch zur Verfügung stehen.*

***Der Landesrechnungshof repliziert:***

- Die o. a. Stellungnahme ging beim Landesrechnungshof am 7. April 2000 ein.
- Erst seit diesem Zeitpunkt ist bekannt, dass die bereits am 2. Juli 1999 angeforderten und mehrfach schriftlich und fernmündlich urgierten Prüfunterlagen „...jetzt jedoch zur Verfügung stehen“.
- Die Schlussbesprechung fand am 31. Jänner 2000 statt; zu diesem Zeitpunkt standen die fehlenden Prüfunterlagen dem Landesrechnungshof (noch immer) nicht zur Verfügung.
- Die Zeitspanne zwischen der 1. Anforderung der Prüfunterlagen und der Schlussbesprechung betrug rund 7 Monate und wird vom Landesrechnungshof - für die Bereitstellung von Prüfunterlagen - als mehr als angemessen lang erachtet.
- Die Erklärung der Gemeinde, dass „...wesentliche Unterlagen vorübergehend nicht greifbar waren ...“, stellt eine überaus **extensive** Auslegung des Begriffs „vorübergehend“ dar.
- Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes und unter Bedachtnahme darauf, dass vom Landesrechnungshof vorgenommene Prüfungen prinzipiell nicht ad infinitum dauern können, wird auf die Beistellung der ursprünglich nicht und nunmehr doch zur Verfügung stehenden Unterlagen verzichtet und die gegenständliche Prüfung - ohne

*Eingehen auf diese Unterlagen und unter Beibehaltung der Feststellung „Prüfunterlagen äußerst mangelhaft und unvollständig“ - als abgeschlossen gesehen.*

## II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### 1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

**Prüfunterlagen** waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 und die von der Gemeinde St. Stefan ob Stainz zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

#### **Qualitätskontrolle**

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

#### **Quantitätskontrolle**

- \* Überprüfung der Konformität von Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- \* Überprüfung von Honorarnoten
- \* Überprüfung der verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Konformität mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen

- \* Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- \* Überprüfung von Preiserhöhungen

## **2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT**

- \* Hochbauplanung: Trend Bau Ges.m.b.H. & Co. KG., 8010 Graz,  
Körösisstraße 1
- \* Bauphysik: Trend Bau Ges.m.b.H. & Co. KG., 8010 Graz,  
Körösisstraße 1
- \* Statik: Trend Bau Ges.m.b.H. & Co. KG., 8010 Graz,  
Körösisstraße 1
- \* Bauaufsicht: Trend Bau Ges.m.b.H. & Co. KG., 8010 Graz,  
Körösisstraße 1

## **3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN**

Die gegenständliche Wohnanlage umfasste ursprünglich 13 Häuser mit 45 Mietwohnungen. Während des Förderungsverfahrens wurde die Anzahl auf 14 Häuser mit 49 Mietwohnungen erhöht (laut Förderungszusicherung). Nach einer Nachförderung, die nicht im gegenständlichen Rechtsakt der Rechtsabteilung 14 enthalten ist (?), wurden schlußendlich 15 Häuser mit 53 Wohneinheiten gebaut.

Die Siedlung fügt sich durch die Kleingliedrigkeit (3-4 Wohneinheiten/Haus) positiv in das Landschaftsbild ein und hat dörflichen Charakter.

Die Nutzfläche beträgt laut Förderungszusicherung 2 952,54 m<sup>2</sup> (ohne Nachförderung). Die detaillierte Beschreibung des Prüfobjektes erfolgt im Kapitel 6 „Planung“.

### **Konstruktion:**

- \* Tragwerksystem: Ziegelmassivbauweise

- \* Gründung: Flachgründung (Platte)
- \* Außenwände: Ziegel mit teilweiser Holzfassade
- \* Innenwände: Ziegelmauerwerk
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonelementdecken
- \* Dach: Satteldach mit Tondachdeckung
- \* Fenster: Holz

#### **Ver- und Entsorgung:**

- \* Wasserversorgung: Örtliches Trinkwassernetz
- \* Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- \* Müllbeseitigung: Örtliche Müllabfuhr
- \* Elektroversorgung: STEG
- \* Heizung: Fernwärme (Biomasse)

#### **4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN**

- \* Widmungsbewilligung:  
Bescheid der Gemeinde St. Stefan ob Stainz vom 18. August 1995,  
Zl.: 03/1995
- \* Baubewilligung:  
Bescheid der Gemeinde St. Stefan ob Stainz vom 7. September 1995,  
Zl.: 14/1995
- \* Ortplanerische Stellungnahme der FA I b:  
GZ.: LBD-I b 53 St 21/21-1995 vom 20. Februar 1995
- \* Baugeologisches Gutachten:  
Zivilingenieurbüro Dipl.-Ing. Dr. techn. Walter Prodinger vom  
14. Oktober 1995, 8010 Graz, Tegetthoffplatz 3
- \* Förderungsansuchen:  
Ersteinreichung 1. September 1995; **Vollständige Zweiteinreichung fehlt!**
- \* Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:  
11. September 1995 und 18. Juni 1996

- \* Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:  
11. Oktober 1995
- \* Regierungssitzungsbeschluß:  
8. Juli 1996
- \* Förderungszusicherung:  
15. Juli 1996
- \* Baubeginn:  
13. November 1995  
Vorzeitiger Baubeginn laut Schreiben vom 2. Oktober 1995  
GZ.: 14 - 32 210 66-1995
- \* Bauende:  
September 1997
- \* Benützungsbewilligung:  
Bescheide der Gemeinde St. Stefan ob Stainz vom 29. Juni 1998  
GZ.: 14/1995 und 10/1996
- \* Vorgegebene Bauzeit laut Förderungszusicherung:  
24 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit:  
23 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:  
1. Juli 1998  
Laut Förderungszusicherung ist das Vorlagedatum der  
Benützungsbewilligung als Endabrechnungszeitpunkt anzusehen.

## 5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG

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

Im folgenden wird die Chronologie des Förderungsablaufes wiedergegeben:

Das erste Ansuchen auf Förderung langte am **1. September 1995** bei der zuständigen Rechtsabteilung 14 ein. Das 1. Technische Gutachten wurde am

**8. September 1995** mit einigen Auflagen erstellt. Die positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat erfolgte am **11. Oktober 1995**.

Mit Schreiben vom **21. September 1995** ersuchte die Gemeinde St. Stefan ob Stainz um einen vorzeitigen Baubeginn. Diesem wurde am **2. Oktober 1995** von der Rechtsabteilung 14 zugestimmt.

Am 11. Oktober 1995 erging das Ersuchen der Rechtsabteilung 14 an die Gemeinde, die fehlenden Unterlagen für die Zweiteinreichung vorzulegen.

Internen Aktenvermerken der Rechtsabteilung 14 vom 8. November 1995 und 6. März 1996 ist zu entnehmen, daß das technische Referat jegliche Verantwortung für das gegenständliche Bauvorhaben ablehnt, da keine prüfbaren Unterlagen seitens des Förderungswerbers vorgelegt wurden. Desweiteren wurde vorgeschlagen eine „**pauschalierte Förderung**“ auszusprechen, wobei ein nachträglicher Antrag auf „**ungewöhnliche Umstände**“ auszuschließen ist. Das 2. Technische Gutachten zeigt auf, daß sich gegenüber der Beiratsvorlage eine Änderung ergab. Anstelle der 12 Häuser mit 42 Wohnungen werden nunmehr 14 Häuser mit 49 Wohnungen errichtet.

Mit Regierungssitzungsbeschluß vom **8. JULI 1996** wurde das Bauvorhaben bewilligt und die Förderungszusicherung am **15. JULI 1996** erteilt.

Der Finanzierungsplan lautet:

Förderungsdarlehen (25 %)	S 13 698 000,00
Darlehen RAIBA St. Stefan	S 41 093 000,00
<u>Restfinanzierung</u>	<u>S 549 000,00</u>
<u>Gesamtbauposten:</u>	<u>S 55 340 000,00</u>

Die **Förderungszusicherung wurde als Pauschale ausgesprochen**, so daß bei Vorlage des Benützungsbewilligungsbescheides das 2. Technische Gutachten als Endabrechnung gilt.

Desweiteren ist lediglich dem „Technischen Akt“ der Rechtsabteilung 14 zu entnehmen, daß es zu einer Nachförderung für ein weiteres Haus mit 4 Mietwohnungen gekommen ist.

Das diesbezügliche Ansuchen langte am 6. März 1997 bei der Rechtsabteilung 14 ein und wurde die Förderungszusicherung mit Regierungssitzungsbeschluß vom 30. Juni 1997 erteilt.

Der Finanzierungsplan lautet:

Förderungsdarlehen (25 %)	S 1 394 000,00
Darlehen Österr. Postsparkasse	S 4 181 000,00
<u>Gesamtbaukosten:</u>	<u>S 5 575 000,00</u>

Somit betragen die der Förderung zugrunde liegenden Gesamtbaukosten für 15 Häuser mit 53 Wohneinheiten

**S 60 915 000,00.**

Diese Art der Förderung und die Begleitumstände, wie diese zustande kam, werden als „**außergewöhnlicher Sonderfall**“ beurteilt.

Ein Vergleich der Einreich- und Endabrechnungskosten ist aufgrund der Pauschalförderung **nicht** möglich.

Da aufgrund der Pauschalförderung keine Endabrechnung vorliegt, wurde die Gemeinde ersucht die Gesamtbaukosten für diese Wohnanlage bekanntzugeben.

Folgende Aufstellung wurde dem Landesrechnungshof übermittelt:

Baukosten:	S 68 580 564,15
Außenanlagen:	S 145 480,15
Grundaufschließung:	S 1 665 849,54
Stromaufschließung:	S 844 204,02
<u>Gesamtbaukosten:</u>	<u>S 71 236 097,86</u>

Dadurch ist ersichtlich, daß mit den der Förderung zugrunde liegenden Gesamtbaukosten **bei weitem nicht** das Auslangen gefunden wurde.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Die Förderungszusicherung wurde als Pauschale ausgesprochen. Diese Art der Förderung wurde von der Rechtsabteilung 14 vorgeschlagen, nachdem für das eingereichte Bauvorhaben

- die ortsplanerische Stellungnahme
- das baugelogische Gutachten und
- die Beurteilung durch den Wohnbautisch

positiv waren,

die Kleingliedrigkeit der Anlage jedoch höhere Gesamtbaukosten erwarten ließ und erkennbar war, dass seitens der Gemeinde und des von ihr beauftragten Planers mit Zeitverzögerungen betreffend „Zweiteinreichung“ (Bauphysik und Kostenkontrolle) zu rechnen sein würde.

Die Gemeinde bemerkt in ihrer Stellungnahme, „dass die Wohnanlage so exponiert vor dem Ort St. Stefan liegt, dass besonders auf die Kleingliedrigkeit geachtet werden musste um das Ortsbild nicht zu stören. Aus der Erfahrung war der Gemeinde bekannt, dass ohne diese Rücksichtnahme die Baukosten wesentlich niedriger gewesen wären. Allerdings hätte keine Wohnbaugenossenschaft dieses Projekt in dieser Form und mit Pauschalförderung gebaut“.

Durch diese Vorgangsweise der Rechtsabteilung 14 sollten Mehrkosten für die Gemeinde wie z. B. höhere Baukreditkosten vermieden werden.

Zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens ist festzustellen, daß es die Gemeinde **verabsäumt hat**, der seit 1. September 1981 geltenden Bestimmung, für jedes Bauvorhaben **ein gesondertes Bankkonto zu führen**, nachzukommen.

Das gesamte Bauvorhaben wurde über das Konto der Gemeinde St. Stefan ob Stainz abgerechnet.

Ergänzend dazu ist zu bemerken, daß auch die angefallene Vorsteuer sowie die Skontoerträge auf das Gemeindegkonto geflossen sind.

Durch die Verbuchung der Belege auf verschiedenste Konten und die dadurch notwendigen Umbuchungen am Jahresende war es für den Landesrechnungshof mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich, fiktiv ein Bankkonto zu erstellen.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Zur finanziellen Abwicklung über das Gemeindegkonto, entgegen der seit 1981 geltenden Bestimmungen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, verweist die Gemeinde auf die für sie geltende Haushaltsordnung, die dies nicht zulässt.

Die gesonderte Kontenführung wurde seinerzeit in der Wohnbauförderung zum Schutz der Mieter bzw. Wohnungseigentumsanwärter geschaffen. Der Einwand der Gemeinde unter Bezug auf die Haushaltsordnung besteht grundsätzlich zurecht, die Rechtsabteilung 14 ist jedoch der Ansicht, dass sich auch Gemeinden als Bauträger und

*Förderungswerber den landesgesetzlichen Bestimmungen der Wohnbauförderung unterzuordnen haben. Die Gemeinden werden in letzter Zeit verstärkt in dieser Richtung kontrolliert.*

**Der Landesrechnungshof repliziert:**

*Der auf die Haushaltsordnung bezugnehmende Einwand der Gemeinde betreffend die Unzulässigkeit einer gesonderten Baukontoführung für Bauvorhaben trifft - weil nicht explizit untersagt - nicht zu.*

*Daher ist die diesbezügliche landesgesetzliche Bestimmung (Stmk. WFG 93 § 47 Abs.3 Z.2) „...für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu eröffnen...“ auch von Gemeinden einzuhalten.*

Aus einer von der Gemeinde erstellten Aufstellung, deren Richtigkeit vom Landesrechnungshof nicht angezweifelt wird, die aber aufgrund der unvollständigen Unterlagen auch **nicht** bestätigt werden kann, ist zu ersehen, daß für dieses Bauvorhaben Gesamtaufwendungen in Höhe von rund **S 71,3 Mio.** getätigt wurden, denen Förderungsdarlehen in Höhe von rund **S 60,4 Mio.** gegenüberstehen.

Der Differenzbetrag in Höhe von rund **S 10,9 Mio.** wurde von der Gemeinde vorfinanziert.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

*Zu den über die Förderung hinausgehenden Mehrkosten gibt die Gemeinde an:*

*„Es war der Gemeinde von Anfang an klar, dass das Bauvorhaben in der durchgeführten Bauweise mit einer Pauschalförderung nicht auskommt. Mit einer 10%igen Überschreitung wurde von Anfang an gerechnet. Zudem wurden im Einvernehmen mit den Wohnbauwerbern eine Reihe von weiteren Verbesserungen vorgenommen, welche sich natürlich kostenmäßig zu Buche schlagen. Die Gemeinde hat die Mehrkosten zwischenfinanziert und holt sich das Geld durch einen Aufschlag von **S 6,--** pro m<sup>2</sup> und Monat zurück.“*

Da es sich um eine Pauschalförderung handelt, gibt es auch keine Baukreditzinsaufstellung.

Zur Mietberechnung wurde dem Landesrechnungshof von der Gemeinde St. Stefan ob Stainz mitgeteilt, daß nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung 14 eine Quadratmeterbelastung aufgrund der Pauschalförderung von **S 39,--** pro m<sup>2</sup> vorgeschrieben wurde. Zur Finanzierung der Mehrkosten, die unter anderem auch durch die Erfüllung von Mieterwünschen entstanden sind, hebt die Gemeinde zusätzlich **S 6,--** je m<sup>2</sup> ein. Der Mietpreis, der **nicht** auf einer

Kalkulation sondern auf Erfahrungswerte der Rechtsabteilung 14 basiert, beträgt daher **S 45,--** je m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde St. Stefan ob Stainz hat das zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen erforderliche Formular „Eidesstattliche Erklärung“ ausfüllen und unterfertigen lassen.

Von der Gemeinde wurde dem Landesrechnungshof zwar eine Aufstellung der Erstmieter vorgelegt, doch ist es dem Landesrechnungshof aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht möglich zu prüfen, ob diese Personen förderungswürdig waren.

Die Nachvollziehbarkeit der Wohnungsvergabe gemäß § 3 (2) des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 ist ebenfalls **nicht** gegeben.

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Die Wohnungsvergabe erfolgte durch die Gemeinde. Von jedem Wohnungswerber liegt die eidesstattliche Erklärung betreffend begünstigte Person vor.*

*Der Mietpreis basiert zwar nicht auf einer Kalkulation der Baukosten, es konnte aber durch Nachrechnung der Rechtsabteilung 14 festgestellt werden, dass das Bauvorhaben zu durchaus üblichen Preisen errichtet wurde und die Mieten mit tatsächlich **S 40,60** je m<sup>2</sup> den derzeitigen Gegebenheiten voll entsprechen.*

Zusammenfassend ist daher vom Landesrechnungshof festzustellen, daß **wesentliche Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes nicht beachtet wurden.**

## **6. PLANUNG**

### **6.1 Allgemeines**

Die „Rumpfgründe St. Stefan“ liegen auf einem vom Ortskern St. Stefan nach SW abfallenden Hang, der ein mittleres Gefälle von 8° aufweist.

Das rund 15 000 m<sup>2</sup> große, von öffentlichem Gut (Gemeindestraße) aus erschließbare, langgestreckte Grundstück ist annähernd trapezförmig; die Längsrichtung verläuft NW - SO.

Für die Vorplanung und Raumaufteilung der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage wurde von der Gemeinde ein Studentenwettbewerb ausgeschrieben. Das hierbei erstgereichte Projekt war Grundlage für die weiteren Planungen, mit denen ein Grazer Planer betraut wurde.

Die Bebauungsplanung sah - im Rahmen des Programms „Wohnen für Jung und Alt“ ursprünglich (nur) 13 Geschoßwohnbauten mit 45 Wohnungen in Ein- und Doppelhäusern vor. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage wurden noch zusätzlich 2 Häuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten (rund 600 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in das Areal eingeplant und hinzugefügt.

Die Wohnanlage umfaßt somit 15 Geschoßwohnbauten mit insgesamt 53 Wohnungen wovon 16 als Seniorenwohnungen (kleinere Wohneinheiten für 1 bis 2 Personen) sowie einige als Maisonetten geplant wurden.

Sowohl die Besucherparkplätze als auch die den jeweiligen Wohneinheiten zugeordneten Parkplätze befinden sich innerhalb der Siedlung.

Die Summe der bebauten Flächen beträgt rund 2 200 m<sup>2</sup>, die der Wohnnutzflächen 3 200 m<sup>2</sup>.

Alle Häuser sind mit Satteldächern und Tondachdeckungen versehen, unterkellert und weisen 2 Wohngeschoße (EG, 1. OG) auf. Die Dachräume wurden generell nicht ausgebaut.

Die Ausführung der Häuser erfolgte - abgesehen von den Kellergeschoßen - in Ziegelbauweise und unter reichlicher Verwendung von Holz in den Fassaden -, Hauseingangs- und Balkonbereichen.

Die **Grundstücksbebauung** und die internen Verkehrserschließungen wurden - unter guter Anpassung an die Hanglage - **ökonomisch** vorgenommen.

Als hervorhebenswerte gute planerische Leistung ist der Umstand zu sehen, daß **alle Häuser - trotz** durchwegs **schlichter und kompakter Baukörperformen sowie ausschließlicher Verwendung von einfachen formalen Hilfsmitteln** - überaus **ansprechend gestaltet** wurden.

Nicht nur die einzelnen Häuser, sondern auch deren „Gesamtkomposition“, die eher den Eindruck eines gewachsenen Dorfes als den einer Sozialwohnbau-Siedlung vermittelt, ist als gut gelungen und zudem landschaftsangepaßt zu

sehen. Die **Wohnanlage** stellt zweifelsfrei eine **bauliche Bereicherung** für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz dar.

Alle **Grundrißlösungen** der diversen, unterschiedlich großen sowie generell zentral (vom Vorraum aus/ keine Durchgehzimmer) erschließbaren Wohnungen sind **kompakt und funktionell**.

## 6.2 Einreichplanung

Die **Einreichplanung**, die zu einem Zeitpunkt erstellt wurde als die Ausführung von Grundschutzräumen noch verpflichtend war, erfolgte - abgesehen von vereinzelt Mängeln in diesem Bereich - **bauvorschriftenkonform**.

Alle Kriterien, die für eine Beurteilung hinsichtlich Einhaltung der Bauvorschriften wesentlich sind, wurden in den Plänen bzw. der Baubeschreibung ausreichend genau und vollständig ausgewiesen.

Die o. a. Mängel bei den Schutzräumen betrafen den Eingangsbereich und zwar die Situierungen der Schutzraumtüren, die mehrmals - von den einschlägigen Richtlinien abweichend - (nur) 10 cm starken Gangwänden gegenüber vorgesehen waren.

Diese Planungsfehler waren jedoch im konkreten Fall deswegen bedeutungslos, weil - durch eine Änderung der Bauvorschriften ermöglicht - letztendlich keine Schutzräume errichtet wurden.

## 6.3 Ausführungs- und Detailplanung

Differenzen zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung ergaben sich im wesentlichen nur durch den bereits erwähnten Entfall der ursprünglichen jeweils in den Kellergeschoßen der einzelnen Häuser vorgesehenen Schutzräume, an deren Stelle Kellerräume errichtet wurden sowie durch die Vergrößerung der Wohnanlage von 13 auf 15 Häuser.

Die **Polierplanung** wurde **sachkundig** erstellt.

Hinsichtlich der **Detailplanung** ist festzustellen, daß **nur ein Teil der für die Errichtung der Wohnanlage erforderlich gewesenen Detailpläne dem**

**Landesrechnungshof vorliegt. Daher kann der Bereich „Detaillösungen“** - da viele Details verbaut und damit nicht mehr sichtbar sind - **schwerlich gesamtbeurteilt werden**. Beurteilbar hingegen sind die ausgeführten und vor Ort sichtbaren, **vielfach nicht planbelegten** Details; diese wurden sowohl technisch als auch formal gut gelöst.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, bei der auch wirtschaftliche Überlegungen Berücksichtigung fanden und durch welche die Voraussetzungen für die Realisierung dieser bemerkenswert gut gelungenen Wohnanlage geschaffen wurden, **positiv hervorzuheben**. **Bemängelt** wird jedoch das Fehlen von Detailplanungen.

## 7. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN

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

### \* **Art der Vergabe**

Der § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung legt fest, daß Leistungen mit einem Gesamtwert von über S 2,0 Mio. im offenen Verfahren auszuschreiben sind. Unter dieser Wertgrenze kann ein nicht offenes Verfahren erfolgen, wobei bei einem Gesamtwert der Leistung von über S 1,0 Mio. mindestens 5 Bieter, bei einem diesen Betrag nicht übersteigenden Gesamtwert mindestens 3 Bieter zur Angebotlegung einzuladen sind.

Es wird festgestellt, daß die Baumeister-, Zimmermann- und Tischlerarbeiten im offenen Verfahren auszuschreiben gewesen wären. In dem Ausschreibungsunterlagen ist **kein** Hinweis vorhanden, daß dies geschehen ist. Eine Nachfrage bei der Gemeinde ergab jedoch, daß die Baumeister-, Zimmermann-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten in der Grazer Zeitung vom 3. März 1995 ausgeschrieben wurden.

### \* **Gesamt- und Teilvergabe**

Die großen zusammengehörigen Leistungen wurden ungeteilt vergeben und somit eine einheitliche Gewährleistung erreicht. Es gibt jedoch eine Vielzahl von Rechnungen für Kleinleistungen, die eine Unüberschaubarkeit bewirkten.

### \* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die Preise in den Angeboten wurden aufgrund der Ausschreibungsunter-

lagen nach dem Preisangebotsverfahren bekannt gegeben und für die Einheitspreise ein 14-monatiger Festpreis in den Angeboten vereinbart. Entgegen dieser Bindung wurde in den Auftragschreiben Festpreise **bis Baufertigstellung** vereinbart.

Diese Festpreisfestlegung ist nicht kalkulierbar und verstößt gegen die Förderungsbestimmungen.

\* **Sicherstellungen**

Der Haftrücklaß wurde gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. festgelegt.

Beim Deckungsrücklaß wurde aber **entgegen** der Regel 10 % - Regelfall 7 % - vereinbart. Die ÖNORM A2050 sagt hierzu aus, daß ein Wert von höher als 10 % sich nicht mehr rechtfertigen läßt.

\* **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist soll so bemessen sein, daß den Bietern unter Berücksichtigung des Postlaufes **hinreichend** Zeit zur Erstellung der Angebote bleibt. In der ÖNORM A2050 vom 1. Jänner 1993 sind folgende **Mindestzeiten** vorgeschrieben:

- \* offene Ausschreibung: 4 Wochen
- \* nicht offene Ausschreibung: 3 Wochen

Die Frist für die offene Ausschreibung wurde **nicht** eingehalten. Eine Überprüfung der Fristen für die nicht offenen Ausschreibungen ist aufgrund fehlender Unterlagen **nicht** möglich.

\* **Zahlungsfrist**

Die Zahlungsfristen sind kürzer als die ÖNORM A2050 (3 Monate) vorgibt.

\* **Ausschreibung/Grundsätzliches**

Ausschreibungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn die **ernsthafte** Absicht besteht, die Leistungen auch tatsächlich zu bestellen. Die Beschreibung der Leistung soll möglichst erschöpfend sein und

erforderlichenfalls sind Pläne, Zeichnungen usw. beizugeben. Die Leistungen müssen auch mengenmäßig, „zumindest annähernd“ bestimmt sein.

Diesen Erfordernissen ist der Ausschreibende **nicht** nachgekommen, da es zwischen den Angebots- und Auftragsbeträgen **gewaltige** Differenzen gibt. Eine der Ursachen für diese Diskrepanzen dürfte darin liegen, daß sich die Ausschreibung nur auf 13 Häuser mit 44 Wohneinheiten bezog. Errichtet wurden hingegen 15 Häuser mit 53 Wohneinheiten.

Aufgrund dieser Leistungs- und Massenänderungen wären nach Ansicht des Landesrechnungshofes teilweise Neuausschreibungen notwendig gewesen.

#### \* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge (Nummer), in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen werden, mit Nummern zu versehen. Die geöffneten Angebote wurden **nicht** mit den entsprechenden Nummern versehen.

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

Es wird bemerkt, daß die Einhaltung diese Bestimmung in einigen Fällen **nicht bzw. unzulänglich** erfolgt ist.

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

- \* Datum und Uhrzeit von Beginn und Ende der Öffnung
- \* Geschäftszahl
- \* Gegenstand und Hinweis auf die Art des Verfahrens
- \* Namen der Anwesenden
- \* Vermerke über offensichtliche Mängel
- \* Unterfertigung der Niederschriften von den Mitgliedern der Kommission

Folgende Angaben **fehlen** in den Niederschriften:

- \* Ende der Öffnung
- \* Geschäftszahl
- \* Hinweis auf die Art des Verfahrens
- \* Namen der Anwesenden
- \* Vermerke über offensichtliche Mängel
- \* Unterfertigung der Niederschriften von **allen** Mitgliedern der Kommission

Zur Anbieteröffnung ist noch zu bemerken, daß der Beginn der Öffnungen zeitlich **nicht** gestaffelt wurde. Bei einer önormgemäßen Eröffnung - diese kann u. a. aufgrund der fehlenden Angabe über das Ende der Eröffnung **nicht** überprüft werden - bedeutet die dadurch zustande kommende Zeiterfordernis eine unzumutbare Belastung für die anwesenden Anbieter.

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

\* **Verhandeln mit Bietern**

Es wurden bei einigen Gewerken Preisverhandlungen geführt, die zu Preisnachlässen führten.

\* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Einhaltung der Zuschlagsfrist konnte aufgrund fehlender Angaben in den vorliegenden Prüfunterlagen **nicht** überprüft werden.

**Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang nicht eingehalten wurden. Die Gemeinde, die nunmehr auch dem Steiermärkischen Vergabegesetz unterliegt, soll daher Vorsorge treffen, daß die lückenlose Einhaltung der Vergabevorschriften künftig gewährleistet ist.**

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Fehler bei der Einhaltung der Formalvorschriften werden von der Gemeinde als solche anerkannt und bedauert. Die Gemeinde versichert, sich bei einem neuen Bauvorhaben zu bemühen, die Formalvorschriften des Steiermärkischen Vergabegesetzes möglichst lückenlos einzuhalten.*

## 8. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### 8.1. Allgemein

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

Der **Haustechnikbereich** war **nicht** Gegenstand der Prüfung. Die angegebenen Geldbeträge sind alle **ohne** Mehrwertsteuer.

### 8.2 Baumeister (Firma BAU-POSCH, Wies)

a) Auftrag:	S 28 038 277,77
b) Schlußrechnung:	S 36 953 610,19
c) Differenz a - b:	+ S 8 915 332,42
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	S 1 330 329,97
f) Feststellungen:	

Von 18 Firmen, die ein Angebot anforderten, gaben nur 9 eines ab. Laut Eröffnungsprotokoll war die Firma **Opferkuch, St. Stefan im Rosental** Billigstbieter. Diese Reihung ist sonderbar, da bei dieser nicht das Ergebnis des Angebotes, sondern ein zusätzlich abgegebenes Pauschalangebot berücksichtigt wurde. Warum dieses Pauschalangebot sodann bei der Auftragsvergabe nicht berücksichtigt wurde, ist aufklärungsbedürftig. Den Prüfunterlagen kann eine diesbezügliche Erklärung **nicht** entnommen werden. Nach Aussage des Bürgermeisters war das Angebot der Firma Opferkuch unvollständig und wurde daher ausgeschieden.

Nach Prüfung der Angebote und Nichtberücksichtigung des Pauschalangebotes der Fa. **Opferkuch** war die Firma BAU-POSCH

Billigstbieter und erhielt nach Gewährung eines Nachlasses von **3 %** den Auftrag. Beachtlich ist der Unterschied zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme von rund **S 8,9 Mio.**, das sind ca. **32 %** des Auftragsvolumens.

Die Ursachen hierfür sind:

- \* Erweiterung des Bauumfanges (15 anstelle 13 Häuser)
- \* Zusätzliche Erd- und Sicherungsarbeiten aufgrund der Bodenverhältnisse
- \* Nachtragsleistungen außerhalb des Angebotes
- \* Gravierende Fehler in der Massenberechnung des Angebotes
- \* Regieleistungen

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre aufgrund der gravierenden Leistungs- und Massenänderungen eine **Neuausschreibung** notwendig gewesen. Die Frage ob bei diesem gravierenden Unterschied zwischen Angebot- und Schlußrechnung die Firma BAU-POSCH überhaupt Billigstbieter geblieben ist, steht im Raum.

Eine Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ist aufgrund fehlender Massenberechnungen sowie Abrechnungspläne in einem vertretbaren Zeitaufwand nicht möglich.

### 8.3. Professionisten

Die stichprobenweise Prüfung umfasst folgende Professionisten: Zimmermann, Dachdecker, Spengler, Fliesenleger, Tischler und Bodenleger.

* <b>Zimmermann</b> (Firma Bau & Holz, Eibiswald)	
a) Auftrag:	<b>S 9 407 176,00</b>
b) Schlußrechnung:	<b>S 7 086 663,38</b>
c) Differenz a - b:	<b>- S 2 320 512,62</b>
d) Kostenerhöhungen:	0

e) Skonti: **S 42 229,19**

f) Feststellungen:

Der Angebotbilligstbieter erhielt ohne Preisverhandlungen den Auftrag zur Angebotssumme von **S 9 407 176,00**. Ein Auftragschreiben ist den Prüfunterlagen zwar zu entnehmen, jedoch ist dieses vom Auftragnehmer **nicht** gegengezeichnet und es fehlt auch das Datum der Auftragserteilung.

Auffallend ist die **große** Differenz **(25,0 %)** zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme. Durch die Anzahl und das Ausmaß von Nachtragsleistungen in Höhe von rund **S 1,1 Mio.** bzw. den gleichzeitigen Entfall von ausgeschriebenen Leistungen von rund **S 6,1 Mio.** und von Zusatzmassen bei ausgeschriebenen Positionen erhöht sich die Differenz so exorbitant, so daß der Landesrechnungshof zur Ansicht gelangte, daß die Abrechnung mit dem Angebot nur mehr im **weitesten** Sinne eine Ähnlichkeit hat.

Die Ursachen hierfür sind eine **mangelhafte** Detailplanung, damit verbunden eine **äußerst ungenaue** Ausschreibung sowie Ausführungsabänderungen während der Bauausführung.

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Firma Bau & Holz bei diesen Abweichungen vom Angebot überhaupt Billigstbieter blieb.

Der Endabrechnung liegt zwar eine Massenberechnung bei, jedoch ist dem Landesrechnungshof eine Überprüfung infolge **fehlender Abrechnungspläne** in einem vertretbaren Zeitaufwand **nicht** möglich.

\* **Dachdecker** (Firma Anton Koch, Schwanberg)

a) Auftrag: **S 1 124 266,60**

b) Schlußrechnung: **S 1 185 696,99**

c) Differenz a - b: **+ S 61 470,39**

d) Kostenerhöhungen: **0**

e) Skonti: **S 41 404,54**

f) Feststellungen:

Der Angebotbilligstbieter war die Firma Anton Koch. Bei den durchgeführten Preisverhandlungen gewährte der Zweitbieter (Fa. Norbert Koch) einen 5 %igen Nachlaß und wurde zunächst Billigstbieter. In weiterer Folge räumte die Firma Anton Koch wiederum einen 2 %igen Nachlaß ein und wurde somit neuerlich Billigstbieter und erhielt daraufhin den Auftrag.

Das Angebot enthielt 12 Leistungs- und 7 Alternativpositionen. In der Schlußrechnung wurden 5 Positionen verrechnet; 4 davon waren ausgeschrieben. Die Hauptposition „Dacheindeckung mit Gleinstätter Strangfalz“ war **nicht** ausgeschrieben, obwohl das Angebot 2 Arten von Dachdeckungen aufweist. Desweiteren bestehen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen - z. B. Schneenasen: Ausschreibung 1200 Stück = S 16 800,00; Abrechnung: 6402 Stück = S 89 628,00 - große Differenzen.

Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes gelangt der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß die Ausschreibung dadurch ad absurdum geführt worden ist und es stellt sich des weiteren die Frage, ob die Firma Anton Koch bei den vorliegenden Abrechnungsleistungen und Massen überhaupt Billigstbieter geblieben ist. Bei derart gravierenden Ausführungsänderungen wäre nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine **Neuausschreibung** erforderlich gewesen.

Die Schlußrechnung und die dazugehörige Massenaufstellung weist **keine** Prüfvermerke seitens der Bauaufsicht auf.

\* **Spengler** (Firma Pribernig, Völkermarkt)

a) Auftrag:	S 346 545,75
b) Schlußrechnung:	S 1 453 002,29
c) Differenz a - b:	+ S 1 106 456,54
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	S 18 933,40
f) Feststellungen:	

An dieser Ausschreibung beteiligten sich 12 Firmen. 11 Firmen wurden in die Angebotsbewertung aufgenommen und es bestehen beachtliche Differenzen zwischen den Angeboten (ca. 34 %). Mit der erst- und zweitgereihten Firma wurden Preisverhandlungen geführt, die keinen Bieterreihungssturz ergaben. Der Billigstbieter, die Firma Pribernig erhielt nach Gewährung eines **5 %igen** Nachlasses den Auftrag mit **S 346 545,75**.

Die Schlußrechnungssumme lautet **S 1 453 002,29**. Somit wurde die Auftragssumme um **S 1,1 Mio.** überschritten; das ist ungefähr eine **Verdreifachung des Auftrages**.

Den Prüfunterlagen konnte des weiteren ein das Bauvorhaben betreffendes Angebot der Firma Pribernig vom 26. März 1996 - Eröffnung der Ausschreibung 23. März 1995 - mit einer Summe von **S 516 035,00** entnommen werden. Dieses Angebot ist hinsichtlich der Positionen und Massen ident mit der Ausschreibung, weist aber **höhere Einheitspreise** auf. Die Differenz zwischen diesem Angebot und der Ausschreibung beträgt rund **+ S 170 000,00**.

Da die örtliche Bauaufsicht **keine** Kooperationsbereitschaft gegenüber dem Landesrechnungshof zeigte - obwohl die Gemeinde diesen mehrmals dazu aufforderte - und die Prüfunterlagen äußerst mangelhaft und unvollständig sind, besteht seitens der Gemeinde ein Aufklärungsbedarf.

Vom Bürgermeister wurde mitgeteilt, daß die Ausführungsqualität geändert wurde und es deshalb zu den Mehrkosten gekommen ist.

Weitere Gründe für die **enorme** Auftragerweiterung sind:

- \* Erweiterung des Bauumfanges
- \* Zu geringe Massen im Angebot
- \* Unzulängliche Leistungserfassung
- \* Unnotwendige Regiearbeiten
- \* Zusätzliche Leistungen

Auch bei diesem Gewerke wäre aufgrund der geschilderten Tatsachen eine **Neuausschreibung** notwendig gewesen.

In Ermangelung von Detailplänen und Abrechnungsskizzen ist dem Landesrechnungshof in einem vertretbaren Zeitaufwand die Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen **nicht** möglich.

\* **Fliesenleger** (Fa. Fliesen Lerch)

a) Auftrag:	S 1 038 903,00
b) Schlußrechnung:	S 1 026 251,40
c) Differenz a - b:	- S 12 651,60
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	S 13 730,36
f) Feststellungen:	

6 Firmen nahmen an der Ausschreibung teil. Zwischen dem erst- und sechstgereihten Bieter besteht ein großer Preisunterschied von rund 35 %. Die Auftragsvergabe erfolgte ohne Preisverhandlungen.

Trotz Auftragserweiterung (15 anstelle 13 Häuser) kam es bei diesem Gewerke zu **keiner** Kostenerhöhung, d. h. das Angebot muß genügend Reserven enthalten haben.

Die stichprobenweise Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keine nennenswerten Beanstandungen.

\* **Tischler**

**Türen:** (Firma Peißl, St. Stefan ob Stainz)

a) Auftrag:	S 1 176 233,00
b) Schlußrechnung:	S 1 372 306,00
c) Differenz a - b:	+ S 196 073,00
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	S 49 403,20
f) Feststellungen:	

**Fenster:** (Firma Brodnig, Klagenfurt)

a) Auftrag:	S 2 033 576,00
b) Schlußrechnung:	S 2 913 102,00
c) Differenz a - b:	+ S 879 526,00
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	S 6 834,61
f) Feststellungen:	

Die Tischlerarbeiten (Türen + Fenster) wurden **gemeinsam** ausgeschrieben. Es beteiligten sich 15 Firmen an der Ausschreibung. Die Auftragsvergabe erfolgte getrennt in Tischlerarbeiten (LG. 37) und Fenster und Fenstertüren (LG. 51).

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest:

Unter Punkt 0201 der allgemeinen Bestimmungen des Angebotes ist vermerkt, daß sich der Ausschreibende die Auswahl unter den Angeboten und, **soweit** dies im Leistungsverzeichnis oder in allfälligen besonderen Bestimmungen für den Einzelfall vorgesehen ist, auch die Vergabe der Leistungen **in Teilen** vorbehält.

**Weder** im Leistungsverzeichnis **noch** in den besonderen Bestimmungen ist ein Hinweis zu finden, welche Leistungsgruppen in Teilen vergeben werden sollten, lediglich die Praxis zeigt dies. Aus diesem Grund erfolgte die Teilung des Auftrags **nicht** önormgemäß. Der finanzielle Vorteil, der dadurch entstanden ist, kann die Nichteinhaltung der Ausschreibungsbedingungen **keinesfalls** rechtfertigen.

Der Gesamtbilligstbieter (Fenster + Türen) war bei **keiner** Teilleistungsgruppe Billigstbieter und ging daher leer aus.

Bei der Leistungsgruppe „Türen“ besteht zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme ein Differenzbetrag von rund + S 196 000,00, das sind **17 %** des Auftragsvolumens. Der Grund hierfür sind Änderungs- bzw. Sonderwünsche wie z. B. Glasausschnitte, Abänderung der Hauseingangstüren und im Angebot vergessene Leistungen, wie z. B., Schließzylinder.

Bei der Leistungsgruppe „Fenster + Fenstertüren“ ist die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme noch beachtlicher als bei den „Türen“, nämlich rund **S 880 000,00**, das sind **43 %** des Auftragsvolumens.

Die Gründe hierfür sind:

- \* Zu geringe Massen im Angebot
- \* Zusatzleistungen

Auch bei diesem Gewerke wäre aufgrund der Änderung des Leistungsumfanges eine Neuausschreibung erforderlich gewesen.

Der Vollständigkeit wird noch ausgeführt, daß im Mai 1997 ein nicht offenes Verfahren für die Lieferung und Montage von **Fensterbalken** durchgeführt worden ist. Den Auftrag erhielt die Firma Brodnig - Billigstbieter bei der Leistungsgruppe „Fenster“. Die Abrechnungssumme für diese Arbeiten beträgt rund **S 1,0 Mio.**

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die Ausstattung einer Wohnanlage bereits bei Ende des Planungsprozesses gegeben sein soll und nicht zu Bauende.

\* **Bodenleger** (Firma Schatz und Söhne, Wolfsberg)

a) Auftrag:	<b>S 1 816 635,00</b>
b) Schlußrechnung:	<b>S 1 541 111,77</b>
c) Differenz a - b:	<b>- S 275 523,23</b>
d) Kostenerhöhungen:	0
e) Skonti:	<b>S 21 644,37</b>
f) Feststellungen:	

An der Ausschreibung beteiligten sich 6 Firmen. Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, daß die drittgerierte Firma **Zach-Parkett** einen Nachlaß von **10 %** gewährte. Weitere Nachlaßgewährungen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Durch die Gewährung dieses Nachlaßes wurde die **Fa. Zach** Billigstbieter. Warum diese nicht den Auftrag erhielt, ist **nicht** nachvollziehbar.

Desweiteren ist festzustellen, daß zwischen den Auftrags- und Schlußrechnungsbetrag ein nennenswerter Unterschied (rund 15 %) besteht.

Die Ursachen hierfür sind:

- \* Entfall von ausgeschriebenen Leistungspositionen
- \* Änderung der ausgeschriebenen Bodenart
- \* Massungenauigkeiten.

Auch bei diesem Gewerke muß festgestellt werden, daß zum Zeitpunkt der Ausschreibung der Leistungsumfang und die Art **nicht** hinlänglich bekannt gewesen waren, sodaß es zu gravierenden Änderungen während der Bauphase gekommen ist.

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Beiliegend wird die der Rechtsabteilung 14 vorgelegte Stellungnahme des für die Firma Trend Bau verantwortlichen Bauleiters Dipl.-Ing. Unterweger weitergereicht, die nach Meinung der Rechtsabteilung 14 eine umfassende und übersichtliche Aussage zu den Ausführungen und Rechnungen der einzelnen Gewerke darstellt.*

***Der Landesrechnungshof repliziert:***

*Gleiche Feststellungen wie Seite 2 und 3.*

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Insgesamt ist seitens der Rechtsabteilung 14 festzustellen, dass die Entscheidung der Pauschalförderung dem Gesamtbauvorhaben und schließlich seinen Bewohnern und der Gemeinde zum Vorteil gereicht hat. Wie auch der Landesrechnungshof bemerkt, sind nicht nur die einzelnen Häuser, sondern auch deren „Gesamtkomposition“, die eher den Eindruck eines gewachsenen Dorfes als den einer Sozialwohnbausiedlung vermittelt, als gut gelungen und zu dem landschaftsangepasst zu sehen. Die Wohnanlage stellt nach Meinung des Landesrechnungshofes zweifelsfrei eine bauliche Bereicherung für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz dar. Alle Grundrisslösungen der diversen, unterschiedlich großen sowie generell zentral erschließbaren Wohnungen sind kompakt und funktionell und bieten den Bewohnern auch in der Gestaltung des Mietzinses ein im Sinne der Wohnbauförderung leistbares und doch qualitativ ausgereiftes Wohnen.*

## 9. HONORARE

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 den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmende Abrechnungsmodalitäten (z. B. maximal zulässige Honorarobergrenzen) vorhanden sind.

Bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage wurden die beiden **Förderungszusicherungen** (S 55 340 000,00 und S 5 575 000,00 = S 60 915 000,00) vom Förderungsgeber als **Pauschale** ausgesprochen und unter dem Auflagepunkt 22 bzw. Punkt 21 vorgegeben, daß die 2 technischen Gutachten - bei Vorlage der Benützungsbewilligung - als Endabrechnung gelten.

Aufgrund dieser Pauschalkostenregelungen scheinen in den technischen Gutachten auch - anders als üblich - keine Kostenaufschlüsselungen (z. B.: reine Baukosten, Haustechnik, Nebenkosten, Honorare udgl.) auf.

Somit ist unter anderem auch keine Gegenüberstellung von eingereichten und tatsächlich angefallenen bzw. verrechneten Honorarkosten möglich.

Die Überprüfung der Honorare durch den Landesrechnungshof bezog sich daher auf die Bereiche

- Vertragskonformität
- Angemessenheit sowie
- sachliche und rechnerische Richtigkeit

### HONORARE

- Hochbauplanung
- Örtliche Bauaufsicht
- Statik
- Haustechnik (nicht Prüfungsgegenstand)

## 10. BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 24 Monaten wurde um 1 Monat unterschritten.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe wurde eingehalten, da laut Förderungszusicherung das Vorlagedatum der Benützungsbewilligung als Endabrechnungszeitpunkt anzusehen ist.

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

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

Dem Auftragschreiben für die Baumeisterarbeiten ist ein genereller Bauzeitplan beigeheftet. Ein detaillierter und der Realität entsprechender Bauzeitplan fehlt hingegen.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien bewertet:

- \* Einhaltung der Steiermärkischen Baugesetze sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- \* Qualität der Ausführung
- \* Einhaltung der Baufristen

- \* Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie der Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- \* Einhaltung der präliminierten Baukosten
- \* Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit

Eine Gesamtbeurteilung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht war **nicht** möglich, da die Unterlagen zahlreicher Bewertungskriterien, wie z. B. Aufstellung der Schlußrechnungsmassen, Abrechnungspläne, Zusatzangebote, Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit **nicht** vorhanden sind.

Das im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonto** betrug rund **S 1,58 Mio.**; dieser **Skontoertrag** (ca. 2 %) ist in Relation zu den skontofähigen Gesamtbaukosten als zufriedenstellend anzusehen.

### **III. ZUSAMMENFASSUNG**

#### **Geprüfter Bauträger**

Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz

#### **Prüfungsgrundlage**

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

#### **Prüfungsgegenstand**

Wohnanlage: „Rumpfgründe“

#### **Prüfungsmaßstäbe**

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

### **BAUTECHNISCHE PRÜFUNG**

#### **Prüfobjekt**

Die gegenständliche Wohnanlage umfaßt schlußendlich 15 Häuser mit 53 Wohneinheiten.

#### **Förderung und finanzielle Abwicklung**

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

Im folgenden wird die Chronologie des Förderungsablaufes wiedergegeben:

Das erste Ansuchen auf Förderung langte am **1. September 1995** bei der zuständigen Rechtsabteilung 14 ein. Das 1. Technische Gutachten wurde am **8. September 1995** mit einigen Auflagen erstellt. Die positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat erfolgte am **11. Oktober 1995**.

Mit Schreiben vom **21. September 1995** ersuchte die Gemeinde St. Stefan ob Stainz um einen vorzeitigen Baubeginn. Diesem wurde am **2. Oktober 1995** von der Rechtsabteilung 14 zugestimmt.

Am 11. Oktober 1995 erging das Ersuchen der Rechtsabteilung 14 an die Gemeinde, die fehlenden Unterlagen für die Zweiteinreichung vorzulegen.

Internen Aktenvermerken der Rechtsabteilung 14 vom 8. November 1995 und 6. März 1996 ist zu entnehmen, daß das technische Referat jegliche Verantwortung für das gegenständliche Bauvorhaben ablehnt, da keine prüfbaren Unterlagen seitens des Förderungswerbers vorgelegt wurden. Desweiteren wurde vorgeschlagen eine „**pauschalierte Förderung**“ auszusprechen, wobei ein nachträglicher Antrag auf „**ungewöhnliche Umstände**“ auszuschließen ist. Das 2. Technische Gutachten zeigt auf, daß sich gegenüber der Beiratsvorlage eine Änderung ergab. Anstelle der 12 Häuser mit 42 Wohnungen werden nunmehr 14 Häuser mit 49 Wohnungen errichtet.

Mit Regierungssitzungsbeschluß vom **8. JULI 1996** wurde das Bauvorhaben bewilligt und die Förderungszusicherung am **15. JULI 1996** erteilt.

Der Finanzierungsplan lautet:

Förderungsdarlehen (25 %)	S 13 698 000,--
Darlehen RAIBA St. Stefan	S 41 093 000,--
Restfinanzierung	S 549 000,--
<u>Gesamtbaukosten:</u>	<u>S 55 340 000,--</u>

Die **Förderungszusicherung wurde als Pauschale ausgesprochen**, so daß bei Vorlage des Benützungsbewilligungsbescheides das 2. Technische Gutachten als Endabrechnung gilt.

Desweiteren ist lediglich dem „Technischen Akt“ der Rechtsabteilung 14 zu entnehmen, daß es zu einer Nachförderung für ein weiteres Haus mit 4 Mietwohnungen gekommen ist.

Das diesbezügliche Ansuchen langte am 6. März 1997 bei der Rechtsabteilung 14 ein und wurde die Förderungszusicherung mit Regierungssitzungsbeschluß vom 30. Juni 1997 erteilt.

Der Finanzierungsplan lautet:

Förderungsdarlehen (25 %)	S 1 394 000,--
Darlehen Österr. Postsparkasse	S 4 181 000,--
<u>Gesamtbaukosten:</u>	<u>S 5 575 000,--</u>

Somit betragen die der Förderung zugrunde liegenden Gesamtbaukosten für 15 Häuser mit 53 Wohneinheiten

**S 60 915 000,--.**

Diese Art der Förderung und die Begleitumstände, wie diese zustande kam, werden als „**außergewöhnlicher Sonderfall**“ beurteilt.

Ein Vergleich der Einreich- und Endabrechnungskosten ist aufgrund der Pauschalförderung **nicht** möglich.

Zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens wird festgestellt, daß **wesentliche Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes nicht beachtet wurden**, wie z. B.:

- \* Kein gesondertes Bankkonto
- \* Keine Mietzinskalkulation
- \* Keine nachvollziehbare Form der Wohnungsvergabe

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Sowohl aus dem Text des Berichtes als auch aus der Stellungnahme der Gemeinde geht hervor, dass diese bemüht war von der Trend Bau, die Planer, Projektant und Bauaufsicht war, die zur Prüfung notwendigen Unterlagen zu erhalten. Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme dazu, dass aufgrund der Büroschließung und Verlegung*

der Firma Trend Bau wesentliche Unterlagen vorübergehend nicht greifbar waren, jetzt jedoch zur Verfügung stehen.

**Der Landesrechnungshof repliziert:**

- Die o. a. Stellungnahme ging beim Landesrechnungshof am 7. April 2000 ein.
- Erst seit diesem Zeitpunkt ist bekannt, dass die bereits am 2. Juli 1999 angeforderten und mehrfach schriftlich und fernmündlich urgieren Prüfunterlagen „...jetzt jedoch zur Verfügung stehen“.
- Die Schlussbesprechung fand am 31. Jänner 2000 statt; zu diesem Zeitpunkt standen die fehlenden Prüfunterlagen dem Landesrechnungshof (noch immer) nicht zur Verfügung.
- Die Zeitspanne zwischen der 1. Anforderung der Prüfunterlagen und der Schlussbesprechung betrug rund 7 Monate und wird vom Landesrechnungshof - für die Bereitstellung von Prüfunterlagen - als mehr als angemessen lang erachtet.
- Die Erklärung der Gemeinde, dass „...wesentliche Unterlagen vorübergehend nicht greifbar waren ...“, stellt eine überaus extensive Auslegung des Begriffs „vorübergehend“ dar.
- Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes und unter Bedachtnahme darauf, dass vom Landesrechnungshof vorgenommene Prüfungen prinzipiell nicht ad infinitum dauern können, wird auf die Beistellung der ursprünglich nicht und nunmehr doch zur Verfügung stehenden Unterlagen verzichtet und die gegenständliche Prüfung - ohne Eingehen auf diese Unterlagen und unter Beibehaltung der Feststellung „Prüfunterlagen äußerst mangelhaft und unvollständig“ - als abgeschlossen gesehen.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Die Förderungszusicherung wurde als Pauschale ausgesprochen. Diese Art der Förderung wurde von der Rechtsabteilung 14 vorgeschlagen, nachdem für das eingereichte Bauvorhaben

- die ortsplanerische Stellungnahme
- das baugelogische Gutachten und
- die Beurteilung durch den Wohnbautisch

positiv waren,

die Kleingliedrigkeit der Anlage jedoch höhere Gesamtbaukosten erwarten ließ und erkennbar war, dass seitens der Gemeinde und des von ihr beauftragen Planers mit Zeitverzögerungen betreffend „Zweiteinreichung“ (Bauphysik und Kostenkontrolle) zu rechnen sein würde.

Die Gemeinde bemerkt in ihrer Stellungnahme, „dass die Wohnanlage so exponiert vor dem Ort St. Stefan liegt, dass besonders auf die Kleingliedrigkeit geachtet werden musste um das Ortsbild nicht zu stören. Aus der Erfahrung war der Gemeinde bekannt, dass ohne diese Rücksichtnahme die Baukosten wesentlich niedriger gewesen wären. Allerdings hätte keine Wohnbaugenossenschaft dieses Projekt in dieser Form und mit Pauschalförderung gebaut“.

Durch diese Vorgangsweise der Rechtsabteilung 14 sollten Mehrkosten für die Gemeinde wie z. B. höhere Baukreditkosten vermieden werden.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Zur finanziellen Abwicklung über das Gemeindekonto, entgegen der seit 1981 geltenden Bestimmungen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, verweist die Gemeinde auf die für sie geltende Haushaltsordnung, die dies nicht zulässt.

Die gesonderte Kontenführung wurde seinerzeit in der Wohnbauförderung zum Schutz der Mieter bzw. Wohnungseigentumsanwärter geschaffen. Der Einwand der Gemeinde unter Bezug auf die Haushaltsordnung besteht grundsätzlich zurecht, die Rechtsabteilung 14 ist jedoch der Ansicht, dass sich auch Gemeinden als Bauträger und Förderungswerber den landesgesetzlichen Bestimmungen der Wohnbauförderung unterzuordnen haben. Die Gemeinden werden in letzter Zeit verstärkt in dieser Richtung kontrolliert.

**Der Landesrechnungshof repliziert:**

Der auf die Haushaltsordnung bezugnehmende Einwand der Gemeinde betreffend die Unzulässigkeit einer gesonderten Baukontoführung für Bauvorhaben trifft - weil nicht explizit untersagt - nicht zu.

Daher ist die diesbezügliche landesgesetzliche Bestimmung (Stmk. WFG 93 § 47 Abs.3 Z.2) „...für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu eröffnen...“ auch von Gemeinden einzuhalten.

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Zu den über die Förderung hinausgehenden Mehrkosten gibt die Gemeinde an:

„Es war der Gemeinde von Anfang an klar, dass das Bauvorhaben in der durchgeführten Bauweise mit einer Pauschalförderung nicht auskommt. Mit einer 10%igen Überschreitung wurde von Anfang an gerechnet. Zudem wurden im Einvernehmen mit den Wohnbauwerbern eine Reihe von weiteren Verbesserungen vorgenommen, welche sich natürlich kostenmäßig zu Buche schlagen. Die Gemeinde hat die Mehrkosten zwischenfinanziert und holt sich das Geld durch einen Aufschlag von S 6,- pro m<sup>2</sup> und Monat zurück.“

**Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:**

Die Wohnungsvergabe erfolgte durch die Gemeinde. Von jedem Wohnungswerber liegt die eidesstattliche Erklärung betreffend begünstigte Person vor.

Der Mietpreis basiert zwar nicht auf einer Kalkulation der Baukosten, es konnte aber durch Nachrechnung der Rechtsabteilung 14 festgestellt werden, dass das Bauvorhaben zu durchaus üblichen Preisen errichtet wurde und die Mieten mit tatsächlich S 40,60 je m<sup>2</sup> den derzeitigen Gegebenheiten voll entsprechen.

## Planung

Für die **Vorplanung und Raumaufteilung** der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage wurde von der Gemeinde ein Studentenwettbewerb ausgeschrieben. Das hierbei erstgereichte Projekt war Grundlage für die weiteren Planungen, mit denen ein Grazer Planer betraut wurde.

Die Wohnanlage umfaßt 15 Geschosßwohnbauten mit insgesamt 53 Wohnungen wovon 16 als Seniorenwohnungen sowie einige als Maisonetten geplant wurden.

Die **Grundstücksbebauung** und die internen Verkehrserschließungen wurden **ökonomisch** vorgenommen.

Alle Häuser wurden - trotz durchwegs schlichter und kompakter Baukörperformen sowie ausschließlicher Verwendung von einfachen formalen Hilfsmitteln - überaus ansprechend gestaltet.

Die **Wohnanlage** stellt zweifelsfrei eine **bauliche Bereicherung** für die Gemeinde dar.

Alle **Grundrißlösungen** sind **kompakt** und **funktionell**.

Die **Einreichplanung** erfolgte **bauvorschriftenkonform** und die **Polierplanung** wurde **sachkundig** erstellt.

Hinsichtlich der **Detailplanung** ist festzustellen, daß **nur ein Teil der für die Errichtung der Wohnanlage erforderlich gewesenen Detailpläne dem Landesrechnungshof vorliegt**. Daher ist eine Gesamtbeurteilung der „Detaillösungen“ schwerlich möglich.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung positiv, bemängelt wird jedoch das Fehlen von Detailplanungen**.

## Einhaltung der Vergabebestimmungen

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden im § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993 i.d.g.F. geregelt.

Folgende Formalvorschriften wurden nicht bzw. nur teilweise eingehalten:

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Die großen zusammengehörigen Leistungen wurden zwar ungeteilt vergeben, jedoch gibt es eine **Vielzahl** von Rechnungen für Kleinleistungen, die eine Unüberschaubarkeit bewirkten.

\* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Entgegen der 14-monatigen Festpreisbindung laut Ausschreibung wurden in den Auftragschreiben Festpreise **bis Baufertigstellung** vereinbart. Diese Festpreisfestlegung ist nicht kalkulierbar und widerspricht daher den Förderungsbestimmungen.

\* **Sicherstellungen**

Der Deckungsrücklaß wurde entgegen der ÖNORM (7 %) mit 10 % festgelegt.

\* **Angebotsfrist**

Die 4-wöchige Frist für die offene Ausschreibung wurde **nicht** eingehalten. Eine Überprüfung der 3-wöchigen Frist für die nicht offenen Ausschreibungen ist aufgrund der fehlenden Unterlagen **nicht** möglich.

\* **Zahlungsfrist**

Die Zahlungsfristen sind kürzer als die ÖNORM A2050 vorgibt.

\* **Ausschreibung/Grundsätzliches**

Den Erfordernissen, die Leistungen mengenmäßig „zumindest annähernd“ zu bestimmen, wurde **nicht** nachgekommen, da es **gewaltige** Differenzen zwischen Angebots- und Auftragsbeträgen gibt. Diese sind nicht allein mit der Vermehrung der Wohneinheiten zu rechtfertigen. Aufgrund der Größenordnung der Leistungs- und Massenänderungen wären nach Ansicht des Landesrechnungshofes teilweise Neuausschreibungen notwendig gewesen.

**\* Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote wurden nicht mit den entsprechenden Nummern (laut Eingangsverzeichnis) versehen.

Die **Kennzeichnung** der Angebote erfolgte **nicht bzw. unzulänglich**.

In den **Angebotniederschriften** fehlen:

- \* Ende der Eröffnung
- \* Geschäftszahl
- \* Hinweis auf die Art des Verfahrens
- \* Namen aller Anwesenden
- \* Vermerke über offensichtliche Mängel
- \* Unterfertigung der Niederschriften von **allen** Mitgliedern der Kommission

Die Anbieteröffnung wurde des weiteren **nicht** zeitlich gestaffelt. Dies bedeutet eine unzumutbare zeitliche Belastung für die Anbieter.

**\* Zuschlag und Leistungsverträge**

Die Einhaltung der Zuschlagsfrist konnte aufgrund der fehlenden Angaben in den Prüfunterlagen **nicht** überprüft werden.

**Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang nicht eingehalten wurden. Die Gemeinde, die nunmehr auch dem Steiermärkischen Vergabegesetz unterliegt, soll daher Vorsorge treffen, daß die lückenlose Einhaltung der Vergabevorschriften künftig gewährleistet ist.**

***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Die vom Landesrechnungshof aufgezeigten Fehler bei der Einhaltung der Formalvorschriften werden von der Gemeinde als solche anerkannt und bedauert. Die Gemeinde versichert, sich bei einem neuen Bauvorhaben zu bemühen, die Formalvorschriften des Steiermärkischen Vergabegesetzes möglichst lückenlos einzuhalten.*

## **Massen- und Schlußrechnungsprüfung**

Die stichprobenweise durchgeführten Prüfungen der Schlußrechnungen ergaben gravierende Abweichungen zwischen den Ausschreibung- bzw. Auftragssummen. Aus diesem Grund wären teilweise **Neuausschreibungen notwendig gewesen**.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen konnte überhaupt **nicht bzw. in einem nicht vertretbaren Zeitaufwand** aufgrund der fehlenden Abrechnungspläne und Massenaufstellungen erfolgen. Näheres ist dem Kapitel 8 zu entnehmen.

### ***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Beiliegend wird die der Rechtsabteilung 14 vorgelegte Stellungnahme des für die Firma Trend Bau verantwortlichen Bauleiters Dipl.-Ing. Unterweger weitergereicht, die nach Meinung der Rechtsabteilung 14 eine umfassende und übersichtliche Aussage zu den Ausführungen und Rechnungen der einzelnen Gewerke darstellt.*

### ***Der Landesrechnungshof repliziert:***

*Gleiche Feststellungen wie Seite 2 und 3.*

### ***Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:***

*Insgesamt ist seitens der Rechtsabteilung 14 festzustellen, dass die Entscheidung der Pauschalförderung dem Gesamtbauvorhaben und schließlich seinen Bewohnern und der Gemeinde zum Vorteil gereicht hat. Wie auch der Landesrechnungshof bemerkt, sind nicht nur die einzelnen Häuser, sondern auch deren „Gesamtkomposition“, die eher den Eindruck eines gewachsenen Dorfes als den einer Sozialwohnbausiedlung vermittelt, als gut gelungen und zu dem landschaftsangepasst zu sehen. Die Wohnanlage stellt nach Meinung des Landesrechnungshofes zweifelsfrei eine bauliche Bereicherung für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz dar. Alle Grundrisslösungen der diversen, unterschiedlich großen sowie generell zentral erschließbaren Wohnungen sind kompakt und funktionell und bieten den Bewohnern auch in der Gestaltung des Mietzinses ein im Sinne der Wohnbauförderung leistbares und doch qualitativ ausgereiftes Wohnen.*

## **Honorarnoten**

Aufgrund der **Pauschalförderung** scheinen in den technischen Gutachten - anders als üblich - keine Honoraraufschlüsselungen auf. Somit ist unter anderem auch keine Gegenüberstellung von eingereichten und tatsächlich angefallenen bzw. verrechneten Honorarkosten möglich.

Der auf die HOB (Honorarordnung der Baumeister) basierende Pauschalbetrag, auf den ein Nachlaß gewährt wurde, lautet **S 1 984 176,--**.

Der vom Planer in Rechnung gestellte und von der Gemeinde anerkannte Gesamthonorarbetrag belief sich auf **S 2 824 917,--**.

Die **nicht unerhebliche** Differenz zwischen den o. a. Beträgen (rund **43 %**) ist primär auf die Erweiterung der Planungsleistungen zurückzuführen. In den **überaus unübersichtlichen und teilweise unvollständigen Prüfunterlagen** gibt es **keine** Hinweise betreffend vertraglicher Änderung der Pauschalauftragssumme. Das **tatsächlich verrechnete** Honorar liegt jedoch **weit unter** der im sozialen Wohnbau **üblichen** bzw. **zulässigen** Werten.

### **Baudurchführung**

#### **\* Qualität der Ausführung**

Die Qualität der sichtbaren Bauteile ist als **gut** zu bewerten.

#### **\* Einhaltung der Fristen und Skonti**

Die Vorlage der Endabrechnung - laut Förderungszusicherung ist das Vorlagdatum der Benützungsbewilligung als Endabrechnungszeitpunkt anzusehen - wurde eingehalten.

Die Einhaltung der Baufristen konnte **nicht** überprüft werden, da das Bautagebuch - wie so viele andere Unterlagen - anscheinend in Verlust geraten ist.

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

#### **\* Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Eine Gesamtbeurteilung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht war **nicht** möglich, da die Unterlagen zahlreicher Bewertungskriterien, wie Aufstellung der Schlußrechnungsmassen, Abrechnungspläne, Zusatzangebote, Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit dem Landesrechnungshof nicht zur Verfügung standen.

**\* Bauzeitplanung**

Den Prüfunterlagen konnte ein genereller Bauzeitplan entnommen werden. Ein detaillierter und der Realität entsprechender ist jedoch **nicht** vorhanden. Eine fundierte Bauzeitplanung ist jedoch in Verbindung mit dem vorschriftsmäßig geführten Bautagesberichten bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von unschätzbaren Wert.

Die Schlußbesprechung fand am 31. Jänner 2000 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Gemeinde St. Stefan ob Stainz:

Bgm. Franz NINAUS

Bgm.-Stv. Rupert STIPPER

Maria A. BONSTINGL

vom Büro Landesrat Architekt Dipl.-Ing. Michael Schmid:

ORR Dr. Heinz HASELWANDER

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

OBR Dipl.-Ing. Walter KUSCHEL

vom Landesrechnungshof:

HR Dipl.-Ing. Horst SPARER

OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER

OAR Othmar ROTTENSCHLAGER

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

***Stellungnahme der Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic:***

*Von Frau Landeshauptmann langte keine Stellungnahme ein.*

***Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:***

*Vom Landesfinanzreferenten wurde der Prüfbericht zustimmend zur Kenntnis genommen.*

Graz, 15. Mai 2000

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter



(Dr. Leikauf)