



LANDESRECHNUNGSHOF  
STEIERMARK

# PRÜFBERICHT

## Kinderbetreuungseinrichtungen – Querschnittsprüfung

---

## VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idgF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Prüfberichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen und die eingelangten Stellungnahmen werden im Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF  
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

[lrh@lrh-stmk.gv.at](mailto:lrh@lrh-stmk.gv.at)

T +43 (0) 316 877 2250  
F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>



Berichtszahl: LRH-25093/2016-68

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	5
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht .....	6
<b>2. PRÜFUNGSABLAUF</b> .....	<b>7</b>
2.1 Prüfungsziel und Prüfungsumfang .....	7
2.2 Ausgewählte Bauvorhaben .....	8
2.3 Angeforderte Unterlagen.....	9
<b>3. GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>11</b>
3.1 Kinderbetreuungswesen .....	11
3.2 Bauwesen.....	12
3.3 Vergabewesen.....	14
<b>4. BAUVORHABEN KINDERKRIPPE FELDKIRCHEN</b> .....	<b>17</b>
4.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung.....	17
4.2 Organisation und Projektmanagement.....	18
4.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau .....	19
4.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren.....	20
4.5 Kostenverfolgung .....	21
4.6 Bauausführung und Raumprogramm .....	23
4.7 Projektkennwerte .....	24
4.8 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung.....	25
<b>5. BAUVORHABEN KINDERGARTEN UND KINDERKRIPPE KIRCHBERG AN DER RAAB</b> .....	<b>36</b>
5.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung.....	36
5.2 Organisation und Projektmanagement.....	38
5.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau .....	38
5.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren.....	39
5.5 Kostenverfolgung .....	40
5.6 Bauausführung und Raumprogramm .....	42
5.7 Projektkennwerte .....	44
5.8 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung.....	45
<b>6. BAUVORHABEN KINDERGARTEN UND KINDER-KRIPPE KALSDORF SÜD</b> .....	<b>55</b>
6.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung.....	55
6.2 Organisation und Projektmanagement.....	56
6.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau .....	57
6.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren.....	58
6.5 Kostenverfolgung .....	58
6.6 Bauausführung und Raumprogramm .....	61
6.7 Projektkennwerte .....	63
6.8 Generalmietvertrag .....	64
6.9 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung.....	65
<b>7. ZUSAMMENFASSUNG UND VERGLEICHENDE DARSTELLUNG</b> .....	<b>72</b>
<b>8. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>78</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A6	Abteilung 6 Bildung und Gesellschaft
A7	Abteilung 7 Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau
A17	Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung
BGF	Bruttogrundfläche
BVergG	Bundesvergabegesetz 2006
GU	Generalunternehmer
HKLS	Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär
Kiga	Kindergarten
Kikri	Kinderkrippe
LB-HB	Leistungsbeschreibung Hochbau
LRH	Landesrechnungshof
LV	Leistungsverzeichnis
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
KG	Kostengruppen gemäß ÖNORM B 1801-1
NF	Nutzfläche
NL	Nachlass
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
SG Ennstal	Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen
StKBBG	Steiermärkisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz
StKBFG	Steiermärkisches Kinderbetreuungsförderungsgesetz
Z-Position	Zusatzposition

## KURZFASSUNG

Der LRH führte eine Querschnittsprüfung von neu errichteten Kinderbetreuungseinrichtungen in ausgewählten Gemeinden durch. Die Prüfung umfasste ausschließlich Bauvorhaben, die im Zeitraum von 2012 bis 2015 errichtet und gefördert wurden.

Überprüft wurden Bauvorhaben in den Gemeinden Feldkirchen bei Graz, Kirchberg an der Raab sowie Kalsdorf bei Graz. Bei den beiden erstgenannten Bauvorhaben war jeweils die Gemeinde Bauherr und Errichter, Betreiber sind externe Unternehmen. Beim Bauvorhaben in Kalsdorf bei Graz war die gemeinnützige SG Ennstal Bauherr und Errichter, Betreiber ist die Gemeinde selbst.

Grundlegend war festzustellen, dass bei allen drei geprüften Projekten enormer Zeitdruck vorherrschte, der die Gemeinden gelegentlich dazu veranlasste, das Bundesvergabegesetz zumindest bei den Vorbereitungsarbeiten bzw. bei den Planungsvergaben nicht einzuhalten. Dennoch setzten alle drei Projekteigner ihre Projekte in vorbildlicher Weise um und errichteten die Kinderbetreuungseinrichtungen ohne nennenswerte Mängel in der Ausführung teilweise in Rekordzeiten von einigen wenigen Monaten.

Bei den beiden Projekten, welche die Gemeinden als Bauherr umsetzten, war zu beobachten, dass die Dokumentation und Archivierung der Bauakte auf unterschiedliche Weise erfolgte. Große Teile der Originalunterlagen und viele baurelevante Dokumente wurden bei den planenden Architektur- bzw. Ingenieurbüros archiviert. Der LRH empfahl in diesem Zusammenhang, Bauakten für gemeindeeigene Bauvorhaben in den Gemeindeämtern selbst zu archivieren und Originalangebote und die damit zusammenhängenden Unterlagen zur Dokumentation der Ordnungsmäßigkeit des Vergabevorgangs gesichert aufzubewahren. Auch lag bei diesen beiden Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme keine rechtsgültige Benützungsbewilligung vor.

Bei den beiden gemeindeeigenen Bauvorhaben kritisierte der LRH zudem, dass Planung und Örtliche Bauaufsicht in ein und dieselben Hände gelegt wurden. Der LRH empfiehlt bei Projekten dieser Größenordnung die getrennte Vergabe, um eine zusätzliche Kontrollebene zu schaffen und dadurch das Vier-Augen-Prinzip zu wahren.

Bei Betrachtung der bereinigten Projektkennwerte war feststellbar, dass der Kindergarten Kalsdorf Süd, welcher von der SG Ennstal errichtet wurde, die geringsten Errichtungskosten bezogen auf die Bruttogrundfläche aufwies.

Anders verhielt es sich bei der Nutzfläche je Kinderbetreuungsplatz. Hier lag der geringste Flächenbedarf beim Projekt in Kirchberg an der Raab. Den höchsten Flächenbedarf wies das Kalsdorfer Projekt auf.

Beim Vergleich der Kostenkennwerte waren keine auffallenden Abweichungen festzustellen. Das Projekt in Feldkirchen bei Graz hatte prozentuell gesehen die höchsten Honorarkosten sowie die höchsten Kosten für die Außenanlagen. Beim Projekt in Kirchberg an der Raab sind prozentuell die höchsten Kosten für die Einrichtung angefallen. Das Projekt in Kalsdorf bei Graz war lediglich bei den Nebenleistungen am teuersten. Bei der ausschließlichen Betrachtung der Bauwerkskosten war eine durchschnittliche Kostenverteilung zu beobachten.

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) führte im Rahmen seiner Zuständigkeit eine Querschnittsprüfung von neu errichteten Kinderbetreuungseinrichtungen in drei ausgewählten Gemeinden durch.

Die Prüfung umfasste ausschließlich Bauvorhaben, die im Zeitraum von 2012 bis 2015 errichtet und gefördert wurden.

Gemäß der Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung lag der Geschäftsbereich der Abteilung Bildung und Gesellschaft und somit die politische Zuständigkeit bis zum 21. Jänner 2013 bei Landesrätin Mag. Elisabeth Grossmann. Bis zur Wahl der Landesregierung im Landtag am 16. Juni 2015 war Landesrat Mag. Michael Schickhofer zuständig. Seitdem ist Landesrätin Mag. Ursula Lackner das zuständige Regierungsmitglied.

Die Abteilung 6 Bildung und Gesellschaft (A6) ist gemäß der derzeit gültigen Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung für Belange des Kinderbetreuungswesens zuständig.

Überprüft wurden Kinderbetreuungseinrichtungen in den Gemeinden:

- Feldkirchen bei Graz
- Kirchberg an der Raab
- Kalsdorf bei Graz

Seit 1. Juni 2015 kontrolliert der LRH von Amts wegen die Gebarung von Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

Während der jeweiligen Prüfzeiträume übten bzw. aktuell üben folgende Bürgermeister in den überprüften Gemeinden diese Funktion aus:

- Erich Gosch (ÖVP) in Feldkirchen bei Graz (bis April 2014: Adolf Pellischek)
- Florian Gölles (ÖVP) in Kirchberg an der Raab und
- Ursula Rauch (SPÖ) in Kalsdorf bei Graz.

Innerhalb des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist gemäß geltender Geschäftseinteilung die Abteilung 7 Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau (A7) für Gemeinden zuständig. Die Angelegenheiten der kommunalen Infrastruktur sind der Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung (A17) übertragen.

Politischer Referent für Gemeinden mit SPÖ-Bürgermeistern und für Gemeindeverbände mit überwiegend industrieller Infrastruktur ist nach der geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Landesregierung Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Michael Schickhofer, für die übrigen Gemeinden und Gemeindeverbände Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer.

Für die Gemeindeaufsicht und Aufsichtsmaßnahmen gegenüber Gemeinden und deren Organen ist für Gemeinden mit SPÖ-Bürgermeistern Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer und für die übrigen Gemeinden Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Michael Schickhofer zuständig.

Der Geschäftsbereich der Abteilung Landes- und Regionalentwicklung fällt ebenso in die Zuständigkeit von Landeshauptmann-Stellvertreter Mag. Michael Schickhofer.

## **1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab**

Die Zuständigkeit des LRH zur Prüfung der Gebarung von Gemeinden ist gemäß Art. 50 Abs. 2 Z. 1 L-VG gegeben.

Zudem ist der LRH gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 6 L-VG berechtigt, die Gebarung physischer Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und aller juristischer Personen des privaten und des öffentlichen Rechts zu kontrollieren, sofern das Land diesen finanzielle Zuwendungen (insbesondere Subventionen, Darlehen, Zinszuschüsse) gewährt und sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Art. 50 Abs. 1 Z. 8 erweitert diese Prüfkompetenz auf Gemeinden, die vom Land Mittel erhalten.

Es existieren zu allen drei Bauvorhaben Förderungsverträge mit einem entsprechenden Kontrollvorbehalt in den Bedingungen und Nebenverpflichtungen.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der A6, der Gemeinden Feldkirchen bei Graz, Kirchberg an der Raab und Kalsdorf bei Graz, der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (SG Ennstal) sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Prüfung um eine Querschnittsprüfung handelt und die Prüfkompetenz nicht nur gemäß Art. 50 Abs. 2 L-VG (Gebarungskontrolle von Gemeinden) sondern auch nach Art. 50 Abs. 1 Z. 6 und 8 L-VG vorliegt, wird dieser Prüfbericht nach Abschluss der Gebarungskontrolle sowohl gemäß Art. 50 Abs. 1 L-VG als auch nach Art. 50 Abs. 2 L-VG behandelt und jenen Regierungsmitgliedern, deren Geschäftsbereich vom Bericht sachlich berührt ist, sowie den zuständigen Bürgermeistern, zur Stellungnahme binnen sechs Wochen übermittelt und nach Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung dem Landtag und den betreffenden Gemeinderäten vorgelegt.

## 1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Folgende politische Referenten gaben Stellungnahmen ab:

- **Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer**
- **Landesrätin Mag. Ursula Lackner**

Die Stellungnahmen sind in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

## **2. PRÜFUNGSABLAUF**

### **2.1 Prüfungsziel und Prüfungsumfang**

Das Land Steiermark fördert gemeinsam mit dem Bund den Ausbau des institutionellen Kinderbetreuungsangebotes. Für derartige Baumaßnahmen wurde ein eigener Baufonds eingerichtet (siehe Prüfbericht des LRH „Baufonds für Kinderbetreuungseinrichtungen“, Berichtszahl: LRH-255129/2015-6).

Fördernehmer sind vorwiegend Gemeinden, aber auch kirchliche Einrichtungen sowie private und institutionelle Betreiber. Grundsätzlich ist der Errichter (Bauherr) zugleich auch Betreiber. In einigen Fällen greifen Gemeinden auf gemeinnützige Wohnbauträger als Errichter zurück und übernehmen nur den Betrieb. Ebenso ist zu beobachten, dass häufig Gemeinden nur Errichter sind und der Betrieb von Externen geführt wird. Inwieweit hierbei Unterschiede bei der Ausführungsqualität der Bauvorhaben als auch bei den Errichtungskosten bestehen, wurde im Zuge dieser Prüfung anhand ausgewählter Neubauprojekte erhoben.

Aufgrund seiner Prüfkompetenz beschränkte der LRH die Auswahl der Bauherren auf Gemeinden unter 10.000 Einwohnern sowie auf gemeinnützige Wohnbauträger.

Die stichprobenweise bautechnische Überprüfung umfasste die zugrundeliegende Projektorganisation der jeweiligen Bauvorhaben sowie einzelne ausgewählte Gewerke und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche Qualitäts- und Quantitätskontrolle. Insbesondere erfolgte eine vertiefte Überprüfung von Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung der prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben.

#### **Qualitätskontrolle**

- Überprüfung des Projektmanagements
- Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen bei den Gewerken Baumeisterarbeiten und Zimmermeisterarbeiten sowie allfälliger weiterer Gewerke bei Bedarf
- Überprüfung der Ausschreibungs- und Vergabevorgänge
- Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen (LV) und Ausführungen
- Überprüfung der Tätigkeiten und Aufgabenwahrnehmung der Bauherren

#### **Quantitätskontrolle**

- Überprüfung der bei den Gewerken Baumeisterarbeiten und Zimmermeisterarbeiten sowie allfälliger weiterer Gewerke 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 und Indexanpassungen

Die Prüfergebnisse sind in den nachfolgenden Kapiteln jeweils getrennt nach Bauvorhaben dargestellt.

## 2.2 Ausgewählte Bauvorhaben

Vom LRH wurde bei der A6 eine Auflistung sämtlicher baulicher Neuerrichtungen von Kindergärten oder Kinderkrippen mit mindestens einer Gruppe (auch Zubauten, jedoch keine Sanierungen),

- bei denen eine steirische Gemeinde – mit Ausnahme der Stadt Graz – Mittel aus dem Baufonds für Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen oder Zuschüsse für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes erhalten hat bzw.
- die bei der A6 als geförderte Baumaßnahmen gelistet bzw. bewilligt wurden,
- für die eine Antragstellung bzw. Auszahlung von Fördermitteln im Zeitraum von 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2015 erfolgt ist und
- für die ein Förderbetrag von mindestens € 50.000,-- gewährt wurde,

angefordert.

Insgesamt wurden vom LRH aus insgesamt 115 Förderfällen drei Bauvorhaben anhand der nachfolgenden Kriterien mittels Zufallsprinzips ausgewählt:

- Neubau eines Kindergartens, einer Kinderkrippe oder beides
- Gesamtbaukosten im Bereich von rund € 1 bis 4 Mio.
- mindestens zwei Kindergarten- und/oder Kinderkrippengruppen
- Fertigstellung zwischen 2013 und 2015

Die prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben lauten wie folgt:

- **Kinderkrippe Feldkirchen** - Errichtung 4 Gruppen, Anton-Bruckner-Gasse 4, 8073 Feldkirchen bei Graz
- **Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab** - Errichtung 6 Gruppen, 8324 Kirchberg an der Raab 277
- **Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd** - Errichtung 4 Gruppen, Koralmstraße 40, 8401 Kalsdorf bei Graz

## 2.3 Angeforderte Unterlagen

Auf Basis der von der A6 vorgelegten Projektliste und aufgrund eigener Recherchen des LRH wurden 15 Gemeinden, in denen Kinderbetreuungseinrichtungen errichtet wurden, aufgefordert, anhand eines Fragebogens Daten zur Projektchronologie, zu Projektbeteiligten, Kosten- und Flächenkennwerten bekannt zu geben.

Bei den drei mittels Auswahlverfahrens eruierten Bauvorhaben wurden die jeweiligen Bauherren mit Schreiben vom 7. April 2016 aufgefordert, nachstehende Unterlagen vorzulegen:

### Projektgrundlagen

- Projektbeschreibung
- Grundsatzentscheidung zur Baumaßnahme (Gemeinderatsprotokolle, Vorstudien etc.)
- baubehördliche Verfahren

### Planungsunterlagen

- Wettbewerb/Projektstudien, Vorentwurf
- Verträge zu Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistungen
- Kostenschätzungen
- Vergabedokumentation, Schlussrechnungen
- Einreichplanung

### Ausführung

- Ausschreibungsunterlagen [Ausschreibungsmassenermittlung, (Original-)Angebote aller Bieter (mit Kuverts und allfälligen Datenträgern), Angebotseröffnungs-, Prüf-, Vergabeprotokolle (Vergabebegründung), Preisspiegel, Unterlagen betreffend allfällige Preisverhandlungen, Auftragschreiben auch über Zusatz- bzw. Nachtragsangebote samt Begründung, Abnahmeprüfungen] zu den Gewerken Baumeisterarbeiten, Zimmermeisterarbeiten, Trockenbauarbeiten und weiterer Gewerke.

### Abrechnung

- Projektkostenverfolgung
- Schlussrechnungen betreffend Honorare, samt Honorarermittlungen (Planer, Sonderfachleute, Örtliche Bauaufsicht)
- Schlussrechnungen zu den oben angeführten Gewerken
- Begründung für (allfällige) Über- bzw. Unterschreitung der präliminierten Gesamtkosten

- Aufschlüsselung der erzielten Skonti
- Übersicht der tatsächlichen Errichtungskosten (vorzugsweise Kostengruppierung gemäß ÖNORM 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement – Objektterrichtung)

**Betrieb und vertragliche Gestaltung**

- Verträge mit dem Betreiber (sofern die Gemeinde nicht selbst Betreiber der Einrichtung ist)
- Verträge mit Land und Bund betreffend Förderungen und Bedarfszuweisungen

### 3. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 Kinderbetreuungswesen

Das Kinderbetreuungswesen ist Landessache in Gesetzgebung und Vollziehung (Art. 14 Abs. 4 lit. b Bundesverfassungsgesetz). Die wichtigsten landesgesetzlichen Grundlagen im Kinderbetreuungswesen sind das Steiermärkische Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (StKBGG) und das Steiermärkische Kinderbetreuungs-förderungsgesetz (StKBFG).

Das StKBFG sieht seit dessen Erlassung im Jahr 2000 im II. Abschnitt die Einrichtung eines Baufonds *„zur Unterstützung der Gemeinden als Erhalter öffentlicher Kinderbetreuungseinrichtungen und der Erhalter von privaten Kinderbetreuungs-einrichtungen“* als Sondervermögen des Landes vor (Baufonds).

Die innere Organisation der Kinderbetreuungseinrichtungen ist im 2. Abschnitt des StKBGG definiert. Der § 14 regelt hierbei die Kinderhöchstzahlen und Kindermindestzahlen von Kinderbetreuungsgruppen.

In allen Arten von Kinderbetreuungseinrichtungen, ausgenommen in der Integrativen Zusatzbetreuung in den Heilpädagogischen Kindergärten, sind die Kinder in Gruppen zusammenzufassen. Die Zahl der eingeschriebenen und anwesenden Kinder pro Gruppe hat in Kinderkrippen höchstens 14 (wobei Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren mit dem Faktor 1,5 zu bewerten sind) und in Kindergärten höchstens 25 zu betragen. In alterserweiterten Gruppen beträgt die Höchstzahl 20, wobei Kinder im Alter von 18 Monaten bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres doppelt zählen und nicht mehr als maximal drei Kinder dieser Altersstufe in eine Gruppe eingeschrieben werden dürfen. Eine geringfügige Überschreitung der Kinderhöchstzahlen bzw. Unterschreitung der Kindermindestzahlen kann in begründeten Fällen von der Landesregierung bewilligt werden.

## 3.2 Bauwesen

Abgesehen von den Bauvorschriften für das Land Steiermark, welche durch das Steiermärkische Baugesetz (Stmk. BauG) definiert werden, legt auch das StKBBG im 3. Abschnitt bauliche Vorgaben für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen fest.

§ 34 StKBBG regelt allgemeine Voraussetzungen wie bspw. Erfordernisse des Wohles und der Sicherheit der Kinder, Nutzflächen und Räume. § 35 konkretisiert das erforderliche Raumprogramm und die Freispielflächen. So ist bspw. für eine Kinderkrippengruppe ein Gruppen- und ein Ruheraum mit insgesamt mind. 70 m<sup>2</sup> Bodenfläche vorgesehen, für eine Kindergartengruppe ein Gruppenraum mit mind. 60 m<sup>2</sup>.

Für jede Kinderbetreuungseinrichtung sind zudem u. a. ein Therapieraum, Garderobenplätze entsprechend der Zahl und den Körpermaßen der Kinder, ein Büro, eine Küche (Teeküche) kombiniert mit Personalraum, eine ausreichende Zahl von Abstellräumen, eine Erwachsenen sanitäranlage und je Gruppe eine Kindersanitäranlage vorzusehen. Für jede Kinderbetreuungseinrichtung ist im unmittelbaren Anschluss an die Einrichtung ein Spielplatz im Freien mit möglichst 20 m<sup>2</sup> je Kind vorzusehen.

Die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung bedarf der Bewilligung der Landesregierung. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Lage-, Bau-, Umbau- oder Bestandspläne den Bestimmungen der §§ 34 und 35 StKBBG entsprechen, wobei die Landesregierung über Antrag der Erhalter aus wichtigen Gründen, wie bei geringer Zahl an eingeschriebenen Kindern, Abweichungen von den Bestimmungen bewilligen kann. Gemäß § 36 ist die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen zu erteilen, soweit diese zur Erfüllung der Bestimmungen der §§ 34 und 35 notwendig sind.

Die A6 hat hierzu einen „Auflagenkatalog Kindergarten und Kinderkrippe“ entwickelt, der derzeit 56 mögliche Auflagen enthält.

Die A6 hat zusätzlich im Jahr 2003 Informationsschriften zu Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorten herausgegeben, die explizit das erforderliche Raumprogramm definieren und Einrichtung bzw. Ausstattungen sowie pädagogische Materialien empfehlen.

Gemäß Auskunft der A6 ist geplant, die Broschüren zu überarbeiten. Die Informationsschriften weisen zwar nicht den Letztstand auf, dennoch sind laut A6 wesentliche Informationen enthalten, die eine Publikation auf deren Internetauftritt rechtfertigen.

**Der LRH empfiehlt der A6, die publizierten Informationsschriften hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen zu evaluieren und auf künftige Anforderungen betreffend Raumprogramm und notwendiger Ausstattung hin zu überprüfen.**

Nachfolgend sind weitere Gesetze und Verordnungen, welche für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung in baulicher Hinsicht relevant sind, angeführt:

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG)
- Richtlinien des Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB-Richtlinien)
- Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz (TRVB)
- ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement - Objekterrichtung
- ÖNORM B 1600: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen
- ÖNORM B 1602: Barrierefreie Bildungseinrichtungen - Planungsgrundlagen
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

**Stellungnahme der Landesrätin Mag. Ursula Lackner:**

*Die Abteilung 6 stellt auf ihrer Homepage eine Vielzahl an Rechtsgrundlagen und Informationsschriften u. a. auch betreffend die Errichtung und den Betrieb von Kinderbildungs- und betreuungseinrichtungen zur Verfügung. Festgehalten wird, dass sich sämtliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien auf dem aktuellen Stand befinden.*

*Zudem ist geplant, diese im Rahmen der Novellierung des steirischen Kinderbildungs- und betreuungsgesetzes zu evaluieren und die angesprochene Informationsschrift für ErhalterInnen und PlanerInnen ehestmöglich zu überarbeiten.*

### 3.3 Vergabewesen

Das Bundesvergabegesetz 2006 (BVerG) gilt mit Ausnahme seines 3. Teiles für die Vergabeverfahren von öffentlichen Auftraggebern. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 der Bund, die Länder, die Gemeinden und Gemeindeverbände.

**Für die prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben war – mit Ausnahme der Vergaben seitens der SG Ennstal – das BVerG anzuwenden.**

**Das BVerG unterscheidet bei einer öffentlichen Auftragsvergabe nach Ober- und Unterschwellenbereich. Unabhängig von der Auftragsgröße hat der öffentliche Auftraggeber die maßgeblichen Bestimmungen des BVerG, insbesondere die Grundprinzipien von Transparenz und Nicht-Diskriminierung, einzuhalten.**

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die historischen sowie aktuellen Schwellenwerte im klassischen Bereich.

Art	ab 01.01.2008	ab 01.01.2010	ab 01.01.2012	ab 01.01.2016
Liefer- und Dienstleistungsaufträge (§ 12 Abs. 1 Z. 2)	€ 206.000	€ 193.000	€ 200.000	€ 209.000
Öffentliche Bauaufträge, Baukonzessionsverträge (§ 12 Abs. 1 Z. 3)	€ 5.150.000	€ 4.845.000	€ 5.000.000	€ 5.225.000
Liefer- und Dienstleistungsaufträge von Auftraggebern iSd Anhang V (§ 12 Abs. 1 Z. 1)	€ 133.000	€ 125.000	€ 130.000	€ 135.000

Generell regelt das BVerG ein übereinstimmendes Vergabeverfahren sowohl für den Ober- als auch für den Unterschwellenbereich. Soweit für den Unterschwellenbereich Vereinfachungen und Erleichterungen gelten, sind diese Regelungen im BVerG enthalten.

Mit Stand vom 1. Jänner 2013 und somit auch für die geprüften Projekte (Ausnahme: Vergabeteil der SG Ennstal) sah das BVerG im Unterschwellenbereich folgende zugelassenen Vergabeverfahren vor:

Auftrag	Schwellenwerte	Vergabeart
<b>Bauaufträge</b>	ab € 5 Mio.	- offenes/nicht offenes Verfahren, EU-weite Bekanntmachung
	bis € 5 Mio.	- offenes/nicht offenes Verfahren mit Bekanntmachung
	bis € 1 Mio.	- Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung - nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung
	bis € 100.000	- Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung - Direktvergabe
<b>Lieferaufträge</b>	ab € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren, EU-weite Bekanntmachung
	bis € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren mit Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung

	bis € 100.000	- nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung - Direktvergabe
<b>Dienstleistungsaufträge</b>	ab € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren, EU-weite Bekanntmachung
	bis € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren mit Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung
	bis € 100.000	- nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung - Direktvergabe

Das **nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung** war zulässig, sofern dem Auftraggeber genügend geeignete Unternehmer bekannt waren, um einen freien und lauterer Wettbewerb sicherzustellen. Der geschätzte Auftragswert durfte bei dieser Vergabeart bei Bauaufträgen € 1 Mio. bzw. bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen € 100.000,-- nicht erreichen.

Im Unterschwellenbereich konnten Liefer- und Dienstleistungsaufträge im **Verhandlungsverfahren nach vorheriger Bekanntmachung** bis zu einem geschätzten Auftragswert von € 200.000,-- vergeben werden und Bauaufträge, wenn der geschätzte Auftragswert € 1 Mio. nicht erreicht wurde.

Aufträge im **Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung** konnten vergeben werden, wenn bei Bauaufträgen oder bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen der geschätzte Auftragswert € 100.000,-- nicht erreichte, oder auf Grund einer besonders günstigen Gelegenheit, die sich für einen sehr kurzen Zeitraum ergeben hat, Waren oder Dienstleistungen von einem Unternehmer zu einem Preis beschafft werden konnten, der erheblich unter den marktüblichen Preisen lag. Auch wenn im Rahmen eines durchgeführten Vergabeverfahrens kein oder kein im Sinne des BVergG geeignetes Angebot abgegeben worden ist und die ursprünglichen Bedingungen für den Auftrag nicht grundlegend geändert werden, ist diese Vergabeart zulässig.

Auftraggeber konnten Aufträge über geistige Dienstleistungen in einem **Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer** vergeben, sofern die Durchführung eines Wettbewerbes auf Grund der Kosten des Beschaffungsvorganges für den Auftraggeber wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und der geschätzte Auftragswert die Hälfte des jeweiligen Schwellenwertes nicht erreichte.

Sofern dem Auslober genügend geeignete Unternehmer bekannt waren, war die Durchführung eines **geladenen Wettbewerbes** im Unterschwellenbereich zulässig. Die für die Durchführung eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung oder eines geladenen Wettbewerbes maßgeblichen Gründe waren schriftlich festzuhalten.

Eine **Direktvergabe** war nur zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert € 100.000,-- nicht erreichte. Die bei der Durchführung einer Direktvergabe gegebenenfalls eingeholten Angebote oder unverbindlichen Preisauskünfte waren entsprechend zu dokumentieren.

Seit der Novelle 2012 des Vergabegesetzes existiert auch ein neues Vergabeverfahren: Eine **Direktvergabe mit vorheriger Bekanntmachung**. Diese ist nur zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen € 130.000,-- und bei Bauaufträgen € 500.000,-- nicht erreicht. Bei einer Direktvergabe mit vorheriger Bekanntmachung sind alle wesentlichen Festlegungen und Vorgänge im Vergabeverfahren schriftlich festzuhalten.

## 4. BAUVORHABEN KINDERKRIPPE FELDKIRCHEN

### 4.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung

Die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz errichtete als Bauherr eine viergruppige Kinderkrippe am Standort Anton-Bruckner-Gasse 4, 8073 Feldkirchen bei Graz. Der fünfmonatige Errichtungszeitraum erstreckte sich von Mai bis September 2013.

In den vier Gruppen werden vorzugsweise Kinder zwischen 0 und 3 Jahren aus Feldkirchen bei Graz sowie den umliegenden Gemeinden Seiersberg-Pirka, Kalsdorf bei Graz, Premstätten, Wundschuh und Werndorf betreut.

Als Betreiber wurde ein externes, auf Kinderbetreuung spezialisiertes Unternehmen, gewählt.



Quelle: LRH

## 4.2 Organisation und Projektmanagement

Als Bauherr und Auftraggeber fungierte die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz, wobei sie sich für die Projektentwicklung und Projektsteuerung eines externen Ingenieurbüros bediente. Dieses führte auch im Namen der Marktgemeinde einen Realisierungswettbewerb durch, bei der ein Grazer Architekturbüro, welches auch mit der örtlichen Bauaufsicht betraut wurde, als Sieger hervorging.

Das Architekturbüro führte die Ausschreibungen sowie das Vergabeprozedere der meisten Gewerke durch.

Für die Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht betreffend Haustechnik und Elektroinstallation wurde ein eigener Fachplaner engagiert.

Die Rechnungsprüfungen erfolgten grundsätzlich durch das mit der Projektsteuerung beauftragte Ingenieurbüro.

Ein begleitendes Projektcontrolling durch die Marktgemeinde war für den LRH nicht ersichtlich. Nach Beurteilung der Aktenlage beschränkte sich die Mitwirkung der Marktgemeinde auf die grundlegenden Aufgaben während der Errichtung. Diese umfassten lediglich die Einholung der erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse und die zeitgerechten Zahlungsanweisungen der extern geprüften Rechnungen.

Eine überwiegende Auslagerung der Bauherrnverantwortung an externe Auftragnehmer bringt eine hohe Abhängigkeit mit sich. Die Auslagerung von immateriellen Leistungen an Dritte entbindet den Bauherrn nicht von einer Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Planung, der Projektsteuerung und des Projektcontrollings. Der Bauherr sollte nach Möglichkeit die Projektsteuerung selbst wahrnehmen, weil sonst wesentliche Steuerungs- und Kontrollfunktionen verloren gehen.

Die Archivierung der allgemeinen Bauakte sowie der Originalrechnungen erfolgte in der Marktgemeinde, Vergabe- und die Ausführungsakte wurden beim Architekturbüro bzw. beim Ingenieurbüro gelagert.

**Der LRH empfiehlt, Bauakten grundsätzlich im Gemeindeamt zu führen und zu archivieren, da die Marktgemeinde längerfristig Zugriff auf diese Unterlagen haben sollte.**

### 4.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau

Im Jahr 2011 wurde seitens der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz eine Umfrage im Zusammenhang mit dem Projekt „familienfreundliche Gemeinde“ durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Errichtung einer Kinderkrippe vorrangig gewünscht war.

Gemäß Bundesministerium für Familien und Jugend ist das „Audit familienfreundliche Gemeinde“ ein kommunalpolitischer Prozess für österreichische Gemeinden und Städte, dessen Ziel es ist, darzulegen, welche familienfreundlichen Maßnahmen in der Gemeinde bereits vorhanden sind und zu erkennen, wo noch Bedarf besteht. Unter Einbindung der Bürger aller Generationen entwickelt eine Projektgruppe individuell und bedarfsorientiert neue Maßnahmen zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit und damit auch der Lebensqualität in der Gemeinde.

Die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz wurde als eine von sechs steirischen Gemeinden mit dem staatlichen Gütezeichen „familienfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet.

Die Entscheidung, mit wie vielen Gruppen die Kinderkrippe errichtet werden sollte, wurde erst nach der Angebotsabgabe der ersten Tranche (April 2013) getroffen.

Das ursprüngliche Planungskonzept beschränkte sich vorerst auf die Errichtung eines Gebäudes, das für vier Gruppen konzipiert, aber nur für zwei Gruppen ausgeführt wurde. Die Kostenprognosen wurden jedoch sowohl für einen dreigruppigen Ausbau als auch für den Vollausbau mit vier Gruppen prognostiziert.

Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt vielen Anmeldungen und dem ehrgeizigen Plan zur Eröffnung im Herbst 2013 entschied man sich schlussendlich gleich für den Vollausbau.

#### 4.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren

Zum Zeitpunkt der Vergabe der Projektentwicklung war geplant, dass die Planungs- und Ausführungsvorbereitungsphase von Herbst 2012 bis Frühjahr 2013 stattfinden soll. Die Ausführungsphase war von Sommer 2013 bis Sommer 2014, die Inbetriebnahmephase war ursprünglich für Herbst 2014 geplant. Die tatsächliche Inbetriebnahme erfolgte jedoch bereits ein Jahr früher, nämlich mit Beginn des Schuljahres 2013/2014.

Die Verfahrensschritte zum Neubau der Kinderkrippe waren folgende:

Datum bzw. Zeitraum	Maßnahme bzw. Entscheidung
2011	Umfrage Projekt „familienfreundliche Gemeinde“
April 2012	Beauftragung Projektentwicklung und Projektsteuerung
Oktober 2012	Realisierungswettbewerb und Jurysitzung
November 2012	Beauftragung Planer und Fachplaner
8. Februar 2013	Ansuchen um Baubewilligung
18. März 2013	Bescheid zur Erteilung der Baubewilligung
April 2013	Vergabe Tranche 1 (u. a. Baumeisterarbeiten)
Mai 2013	Baubeginn
29. August 2013	Ansuchen um Benützungsbewilligung
25. September 2013	Bauendbeschau
<b>1. Oktober 2013</b>	<b>Fertigstellung und Inbetriebnahme</b>
18. Oktober 2013	Erteilung der Benützungsbewilligung

Quelle: div. Einreichunterlagen Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz; aufbereitet durch den LRH

#### **Der LRH stellte fest, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme keine rechtsgültige Benützungsbewilligung vorlag.**

Der obigen Tabelle ist zu entnehmen, dass entgegen der ursprünglich geplanten einjährigen Ausführungsphase lediglich eine Bauzeit von rund fünf Monaten benötigt wurde. Dies lässt auf eine sehr von Zeitdruck geprägte Umsetzung schließen.

## 4.5 Kostenverfolgung

Die Kostenentwicklung wurde von der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz ausführlich in einem Erläuterungsbericht dargelegt. Die ursprüngliche Kostenprognose des Projektentwicklers wurde für den zwei-, drei- und viergruppigen Ausbau gestellt.

Mit Stand vom 5. Dezember 2012 wurden auf Basis des Wettbewerbsprojektes folgende Kosten prognostiziert:

	2 Gruppen	3 Gruppen	4 Gruppen
Baukosten netto (KG 1 bis 6)	€ 1.186.100	€ 1.644.600	€ 2.010.600
<b>Gesamtkosten netto (KG 0 bis 9)</b>	<b>€ 1.985.300</b>	<b>€ 2.528.600</b>	<b>€ 2.969.300</b>

Quelle: Kostenprognose vom 5. Dezember 2012, Ingenieurbüro

Die obige Aufstellung beinhaltet den Grundankauf in Höhe von € 254.600,-- zuzüglich Aufschließungskosten von € 41.300,-- sowie eine rund 10%ige Reserve.

Der Ankauf des Grundstückes 69/2 KG 63290 Katastralgemeinde Wagnitz im Ausmaß von 2.753 m<sup>2</sup> erfolgte per Kaufvertrag vom 26. März 2012 mit tatsächlichen Kosten von € 240.887,50 (ohne USt. und Nebenkosten). Dies entspricht einem marktüblichen Quadratmeterpreis von € 87,50.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Kostenrahmen, das ursprüngliche Kostenziel sowie die tatsächlich abgerechneten Kosten ohne Berücksichtigung des Grundankaufes:

Kostenentwicklung	Kostenrahmen 19.11.2012	Kostenberechnung 10.01.2013	Kostenfeststellung 27.05.2015
Baukosten netto (KG 1 bis 6)	€ 1.683.639	€ 1.968.000	<b>€ 1.810.312</b>
<b>Errichtungskosten netto (KG 1 bis 9)</b>	<b>€ 2.410.950</b>	<b>€ 2.723.000</b>	<b>€ 2.215.591</b>

Quelle: Erläuterungsbericht zur Kostenentwicklung (vor Skontoabzug), Ingenieurbüro; Stand: 2. Juli 2016

Die abgerechnete Summe und somit die **tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten** inkl. Grundstückankauf beliefen sich nach Skontoabzug auf **netto € 2.412.324,94** und setzte sich gemäß ÖNORM B1801-1 wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten nach KG
0 Grund GRD					€ 256.723
1 Aufschließung AUF					€ 32.637
2 Bauwerk-Rohbau BWR					€ 645.600
3 Bauwerk-Technik BWT	€ 1.404.773	€ 1.745.135		€ 2.412.325	€ 272.348
4 Bauwerk-Ausbau BWA					€ 486.825
5 Einrichtung EIR					€ 136.698
6 Außenanlagen AAN					€ 171.029
7 Planungsleistungen PLL			€ 2.155.602		€ 369.151
8 Nebenleistungen NBL					€ 41.315
9 Reserven RES					---
<b>Gesamt</b>					<b>€ 2.412.325</b>

Quelle: Kostenfeststellung vom 27. Mai 2015; aufbereitet durch den LRH

**Die abgerechneten Kosten lagen somit um 8,1 % unter dem Kostenrahmen.**

In Summe wurden € 59.990,-- an Skonti einbehalten. Die Skonti wurden bei den obigen Beträgen bereits berücksichtigt.

Die stichprobenweise Überprüfung von ausgewählten Teil- und Schlussrechnungen durch den LRH führte in allen Fällen zur Einhaltung der vereinbarten Zahlungsziele und zur Einbehaltung von Skonti.

**Der LRH stellt fest, dass die Marktgemeinde bzw. der beauftragte Projektsteuerer ihrer Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nachkamen. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti entsprechend der Vereinbarungen lukriert werden.**

Die Marktgemeinde erhielt vom Land Steiermark für dieses Projekt im Rahmen des Ausbaues des institutionellen Kinderbetreuungsangebotes Zuschüsse für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen in Höhe von € 762.600,--.

Da der Neubau der Kinderkrippe zum Zeitpunkt der Grundlagenermittlungsphase nicht budgetiert war, musste die Marktgemeinde für die Finanzierung teilweise auf Fremdmittel zurückgreifen. Für ein Finanzierungsvolumen von € 500.000,-- holte die Marktgemeinde bei fünf Kreditinstituten Angebote zur Darlehensfinanzierung ein.

## 4.6 Bauausführung und Raumprogramm

Die Kinderkrippe Feldkirchen wurde als eingeschößiger, nicht unterkellertes Bau mit zwei Nebengebäuden (vier Geräteräume) mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von 821,24 m<sup>2</sup> ausgeführt. Zusätzlich wurden auf dem 2.753 m<sup>2</sup> großen Grundstück 18 PKW-Abstellplätze ohne Schutzdach errichtet. Die Freifläche beträgt 1.123,5 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung des Hauptgebäudes erfolgte in Stahlbetonmassivbau mit Mineralwolldämmung und hinterlüfteter Lärchenholzfassade. Die Dachform des Stahlbetonwärmtdaches beschreibt ein flachgeneigtes Zeltdach, in welches vier Zeltdächer mit kleinerer Grundfläche eingeschnitten sind.

Grundsätzlich wurde sowohl bei der Außengestaltung als auch in den Innenräumen sehr viel Wert auf Holzoptik gelegt. So wurden beispielsweise neben den Parkettböden in den Aufenthaltsräumen auch die Innentüren und Fenster in Holz bzw. Holz-Aluminium-Verbund sowie die Terrassen mit Lärchenholzbohlen ausgeführt.

**Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt. Insgesamt vermittelt das Gebäude einen sehr guten Erhaltungszustand.**

Grundsätzlich sind die Räumlichkeiten der vier Gruppen ident ausgeführt. Diese bestehen jeweils aus einem 41,5 m<sup>2</sup> großen Spiel- und Bewegungsraum, einem 31,6 m<sup>2</sup> großen Ruheraum sowie einem Sanitärbereich und einem Abstellraum.

Die Garderoben für die Kinder sind jeweils im Gangbereich vor den Gruppenräumen situiert. Weiters sind im Gebäude eine Küche, ein Personalraum, ein Therapie-raum, ein Putz- und Waschräum sowie das Leiterbüro untergebracht. Im Außenbereich befinden sich noch vier Geräteräume.

**Der LRH stellt fest, dass bei der Realisierung der Kinderkrippe Feldkirchen ein sehr gut durchdachtes Raumkonzept vorhanden ist und hebt besonders das sparsame und auf das Wesentliche reduzierte Raumprogramm hervor.**

## 4.7 Projektkennwerte

<b>Errichtungskosten netto (ohne Grundstück) nach Skontoabzug</b>	<b>€ 2.155.602</b>
<b>Gesamtkosten netto (nach Skontoabzug)</b>	<b>€ 2.412.325</b>
hiervon Förderung	€ 762.600
Bruttogrundfläche	821,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	701,35 m <sup>2</sup>
BGF/NF-Verhältnis	1,17
<b>Errichtungskosten je m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€ 2.625</b>
Anzahl betreute Gruppen	4 Kikri
Freifläche	1.123,50 m <sup>2</sup>
maximal betreubare Kinder <sup>1</sup>	56
Kosten Errichtung je Kinderbetreuungsplatz	€ 44.148
NF je Kinderbetreuungsplatz	12,5 m <sup>2</sup>

Quelle: div. Einreichunterlagen Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz; aufbereitet durch den LRH

---

<sup>1</sup> Da bei der Berechnung der Kinderzahlen in Kinderkrippen vorgesehen ist, dass Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren mit dem Faktor 1,5 zu bewerten sind, reicht die Spanne der maximal je Kinderkrippengruppe zu betreuenden Kinder von 9 bis 14 Kinder.

## 4.8 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung

### 4.8.1 Allgemeines

Die Ausschreibungen wurden aufgrund der engen zeitlichen Vorgaben in mehreren Etappen durchgeführt. Hierbei wurden jeweils die Angebotseinholungen zeitlich zusammenhängender Arbeiten in einzelnen Tranchen zusammengefasst:

#### Tranche 1

- Baumeister (\*)
- HKLS-Installation
- Elektroinstallation
- Flachdach und Verblechung
- Holz-Alu-Fenster

#### Tranche 2

- Zimmermeister (\*)
- Trockenbau
- Schlosser
- Innentüren
- Bewegliche Abschlüsse
- Baumeister – Außenanlagen (\*)

#### Tranche 3

- Baumeister (\*)  
(Ersatz aufgrund von Insolvenz)
- Betonfertigteile
- Stahlbetonbewehrung
- Materiallieferung – Beton

#### Tranche 4

- Fliesenleger
- Holzfußböden
- Maler
- Bewegliche Möbel (\*)
- Fixes Mobiliar (\*)

Der LRH hat die Planung und die Durchführung des Bauvorhabens stichprobenweise geprüft. Um die Ausschreibung und Vergabe beispielhaft zu prüfen, hat er die Planungsleistungen sowie die mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Gewerke ausführlich geprüft und die Ergebnisse in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

**Für das gegenständliche Bauvorhaben war das BVergG anzuwenden** (Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 3).

### 4.8.2 Gewerk Baumeisterarbeiten

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde ausschließlich der Angebotspreis angeführt.

Acht Unternehmen wurden eingeladen, ein Angebot für die Baumeisterarbeiten abzugeben. Sieben folgten dieser Einladung.

Im Unterschwellenbereich können Aufträge im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben werden, sofern dem Auftraggeber genügend geeignete

Unternehmer bekannt sind, um einen freien und lautereren Wettbewerb sicherzustellen und wenn bei Bauaufträgen der geschätzte Auftragswert € 1 Mio. nicht erreicht wird.

**Der LRH stellt fest, dass die Wahl des Vergabeverfahrens in Übereinstimmung mit dem BVerG stand.**

### **Ausschreibungsunterlagen**

Grundlage für die Ausschreibung war die Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-HB). Diese enthält standardisierte Positionen mit festgelegten Leistungen und die entsprechenden beschreibenden Texte. Darüber hinaus wurde in dieser Ausschreibung auch eine Vielzahl frei formulierter – d. h. nicht in der LB-HB enthaltener – Zusatzpositionen (Z-Positionen) verwendet. Solche Positionen müssen klar beschrieben sein, da im weiteren Projektverlauf Auslegungsunterschiede zu Tage treten können, die erfahrungsgemäß bei der Abrechnung zu Problemen führen.

Die vorliegende Baumeister-Ausschreibung basierte auf einem Kostenanschlag von € 471.762,25 und enthielt 159 anzubietende Positionen, wovon 61 sogenannte Z-Positionen waren. Dies entspricht einem Anteil von rund 38 %.

**Der LRH ist der Meinung, dass grundsätzlich die in der LB-HB enthaltenen Standardpositionen zur Ausschreibung gelangen sollten. Nur in Ausnahmefällen soll von der Möglichkeit, Positionen frei zu formulieren, Gebrauch gemacht werden.**

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

Die Leistungen wurden je nach Art als Einheits-, Pauschal- oder Regiepreise ausgeschrieben, wobei diese als Festpreise (bis 31. Dezember 2013) definiert wurden.

### **Öffnung der Angebote**

Die Angebotsfrist endete am 2. April 2013, die Zuschlagsfrist wurde mit sechs Monaten festgelegt.

Es liegen nur eine Niederschrift über die Angebotsprüfung sowie ein Preisspiegel vor. Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis waren laut beauftragtem Architekturbüro nicht mehr auffindbar.

§ 118 BVerG regelt die Vorgangsweise bei der Öffnung der Protokolle. **Niederschrift und Eingangsverzeichnis stellen wichtige Dokumente zur Nachverfolgung dar und sollten stets mit den Bauakten archiviert werden.**

Einem öffentlichen Auftraggeber trifft bei der Vergabe von Aufträgen eine Dokumentationspflicht (z. B. Angebotsöffnungsprotokoll, Angebotseingangsverzeichnis) bzw. die

Verpflichtung, Sicherungsmaßnahmen (z. B. Lochung der Angebote)<sup>2</sup> zu ergreifen, um eine nachträgliche Veränderung der Angebote zu verhindern.

**Der LRH stellt fest, dass bei der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten als auch bei den nachfolgend geprüften Gewerken, keine Kennzeichnung der eingelangten Angebote erfolgte.**

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 01	€ 495.847	100,00
2.	Bieter 02	€ 504.589	101,76
3.	Bieter 03	€ 519.324	104,73
4.	Bieter 04	€ 521.558	105,19
5.	Bieter 05	€ 527.739	106,43
6.	Bieter 06	€ 528.857	106,66
7.	Bieter 07	€ 539.707	108,85

Quelle: Preisspiegel vom 2. April 2013; aufbereitet durch den LRH

[Anm. LRH: Die Reihungsnummerierung der Bieter spiegelt die tatsächliche Reihung nicht wider, da kein Angebotseingangsverzeichnis vorgelegt werden konnte].

Alle sieben Angebote bewegten sich in einer Bandbreite von unter 9 %, wobei der Billigstbieter und der zweitgereichte Bieter nur geringfügig voneinander abwichen.

### Prüfung der Angebote; Zuschlagsentscheidung

Die vertiefte Prüfung der Angebote erstreckte sich auf die beiden erstgereichten Angebote. Das Architekturbüro empfahl, Bieter 01 aufgrund der Billigstbietersumme den Zuschlag zu erteilen.

**Der LRH empfiehlt bei derart geringen Abweichungen, vertiefte Angebotsprüfungen auch bei den nächstgereichten Bietern vorzunehmen.**

Mit dem Billigstbieter erfolgte am 26. April 2013 ein Bieteraufklärungsgespräch. Die Beauftragung erfolgte unmittelbar im Anschluss. Die Vergabe erfolgte zu einem Betrag von netto € 495.846,80.

<sup>2</sup> Gemäß § 118 Abs. 4 BVergG sind bei der Öffnung des Angebotes vorliegende Teile während der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, dass ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Zuvor wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 10. April 2013 die beabsichtigte Vergabe beschlossen.

Kurz vor Beendigung der Rohbauarbeiten meldete das beauftragte Baumeisterunternehmen Insolvenz an. Aufgrund der Dringlichkeit und, um weiteren Schaden abzuwenden, wurden die noch nicht ausgeführten Positionen als Teilleistungen (Ersatz Baumeister, Betonfertigteile, Stahlbetonbewehrung und Materiallieferung Beton) vergeben.

Festzuhalten ist, dass das mit den Ersatzvornahmen beauftragte Bauunternehmen in das Angebot des insolventen Unternehmens eintrat und sich die Positionspreise daher nicht veränderten.

### **Schlussrechnungen**

Die **Schlussrechnungssumme des insolventen Bauunternehmens** belief sich für die gesamten erbrachten Leistungen (inkl. beauftragter Nachträge) vor Skontoabzug auf **€ 208.248,79**.

Die **Schlussrechnungssumme** des mit den **Ersatzvornahmen** beauftragten Bauunternehmens war vor Skontoabzug mit € 293.676,22 ausgewiesen. Hinzu kamen noch weitere Beträge für Betonfertigteile (€ 4.607,51), Stahlbetonbewehrung (€ 6.150,01) und Betonlieferung (€ 9.796,85).

In Summe wurde somit für die **Baumeisterarbeiten** ein **Gesamtbetrag** von **€ 522.479,38** geleistet. Dies entspricht einer Steigerung zur ursprünglichen Auftragssumme von 5,4 % bzw. 10,8 % zum Kostenanschlag.

Der LRH stellt fest, dass es bei der Ausführung der Baumeisterarbeiten aufgrund der insolvenzbedingten unterschiedlichen Auftragnehmer zu Massenänderungen im Vergleich zum ursprünglich beauftragten Einzelangebot kam.

Von 159 ausgeschriebenen Positionen wurden 108 ausgeführt und abgerechnet. Das sind rund 68 %. 78 Positionen – also 49,1 % – wurden innerhalb einer Bandbreite von +/- 50 % abgerechnet. Die übrigen Positionen gelangten entweder nicht zur Ausführung oder wurden mit Mehr- oder Mindermassen von mehr als 50 % abgerechnet.

**Der LRH hebt hervor, dass es trotz der Insolvenz des Bauunternehmens und des engen zeitlichen Rahmens dennoch zu einem vertretbaren Anstieg bei den Baumeisterkosten gekommen ist.**

### 4.8.3 Gewerk Zimmermeister

Der Kostenanschlag für das Gewerk Zimmermeisterarbeiten ergab zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung am 16. April 2013 einen Betrag von € 164.430,--.

Die Ausschreibung erfolgte in Übereinstimmung mit dem BVergG im Unterschwellenbereich mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde ausschließlich der Angebotspreis angeführt. Sechs Unternehmen wurden eingeladen, ein Angebot für die Zimmermeisterarbeiten abzugeben. Es langten Angebote von fünf Bietern ein.

**Der LRH empfiehlt, bei künftigen Ausschreibungen ohne Bekanntmachung auch in den Ausschreibungsunterlagen festzuhalten, ob die ausgeschriebenen Leistungen nach den Bestimmungen des BVergG für den Ober- oder den Unterschwellenbereich erfolgt und welches Vergabeverfahren zur Anwendung kommt. Weiters sollte angeführt werden, ob der Zuschlag dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot oder dem Angebot mit dem niedrigsten Preis erteilt werden soll.**

#### Ausschreibungsunterlagen

Die Zimmermeister-Ausschreibung enthielt 43 anzubietende Positionen, wovon 34 sogenannte Z-Positionen sowie zwei Eventualpositionen waren.

Der LRH verweist auf seine Feststellung bezüglich Zusatzpositionen auf das vorhergehende Kapitel.

#### Erstellung der Preise; Preisarten

Die Leistungen wurden je nach Art als Einheits-, Pauschal- oder Regiepreise ausgeschrieben, wobei diese als Festpreise definiert wurden.

#### Öffnung der Angebote

Die Angebotsfrist endete am 8. Mai 2013. Die Zuschlagsfrist war mit einer Mindestdauer von drei Monaten angeführt. Die Art des Vergabeverfahrens war weder im Angebotstext, noch in der Ausschreibungseinladung vermerkt.

Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis konnten nicht vorgelegt werden (siehe hierzu auch die Feststellungen des LRH aus dem Kapitel 4.8.2.).

**Der LRH stellt fest, dass lediglich die Originalangebote der unterlegenen Bieter vorgelegt werden konnten. Das Angebot des beauftragten Bieters wurde jedoch auf Nachfrage elektronisch nachgereicht.**

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 01	156.017	100,00
2.	Bieter 02	178.146	114,18
3.	Bieter 03	191.001	122,42
4.	Bieter 04	194.439	124,63
5.	Bieter 05	197.523	126,60

Quelle: Preisspiegel vom 10. Mai 2013; aufbereitet durch den LRH

[Anm. LRH: Die Reihungsnummerierung der Bieter spiegelt die tatsächliche Reihung nicht wider, da kein Angebotseingangsverzeichnis vorgelegt werden konnte].

Das Angebot des Billigstbieters erreichte in etwa den prognostizierten Kostenanschlag. Das Ergebnis der Ausschreibung war weit gestreut. Die Preisspanne der eingelangten Angebote war weit gestreut und ergab Preisunterschiede von bis zu 27 %.

Bieter 01, dessen Angebot eine Nettoangebotssumme von € 156.016,58 aufwies, wurde als Billigstbieter bestätigt.

### Prüfung der Angebote

Eine Niederschrift über die Angebotsprüfung wurde auf Aufforderung des LRH elektronisch nachgereicht. Die Angebotsprüfung erfolgte durch das mit der Ausschreibung betraute Architekturbüro und war mit 13. Mai 2013 datiert.

In den Niederschriften ist angemerkt, dass Prüfungen der rechnerischen Richtigkeit und der Preisangemessenheit stattgefunden haben. Eine vertiefte Angebotsprüfung erfolgte bei den beiden erstgereichten Angeboten, die innerhalb einer Preisspanne von 14,2 % lagen.

### Zuschlag, Vertragsabschluss

Der Zuschlag erfolgte nach Angebotsprüfung an den Billigstbieter. Mit diesem erfolgte am 23. Mai 2013 ein Bieteraufklärungsgespräch. Die Beauftragung erfolgte unmittelbar im Anschluss. Die Vergabe erfolgte zu einem Betrag von netto € 156.016,58.

### Nachtragsangebote und Schlussrechnung

Insgesamt wurden fünf Nachtragspositionen gemeinsam mit dem Hauptauftrag abgerechnet. Die Schlussrechnungssumme belief sich auf € 144.991,50 netto und lag somit rund 7 % unter der Auftragssumme.

**Der LRH stellt fest, dass es bei der Ausführung der Zimmermeisterarbeiten zu geringfügigen Leistungsreduktionen kam, die zu einer Kostenminderung dieses Gewerkes führten.**

Von ursprünglich 43 ausgeschriebenen Positionen wurden 38 ausgeführt und abgerechnet. Das sind rund 88 %.

33 Positionen – also ca. 77 % – wurden innerhalb einer Bandbreite von +/- 50 % abgerechnet. Die übrigen Positionen gelangten entweder nicht zur Ausführung oder wurden mit Mehr- oder Mindermassen von mehr als 50 % abgerechnet.

Ein vom LRH durchgeführter Abrechnungsvergleich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen führte zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung.

#### **4.8.4 Gewerk Möblierung**

Die Gewerke feste Möblierung und bewegliche Möblierung wurden getrennt ausgeschrieben. Begründet wurde dies damit, dass für die bewegliche Möblierung Standardmöbel ausgesucht wurden, um direkt bei Herstellern – ohne Zwischenhandel über Tischler – Angebote einholen zu können.

Beide Vergaben wurden im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ausgeschrieben. Es langten jeweils vier Angebote ein.

Die Angebotssummen für die feste Möblierung lagen zwischen € 48.115,-- und € 61.767,35 sowie für die bewegliche Möblierung zwischen € 76.221,-- und € 93.585,--. Es wurde in beiden Fällen der Billigstbieter beauftragt.

Die Öffnung der Angebote erfolgte am 24. Juni 2013. Protokolle über die Angebotseröffnungen liegen vor.

Die Schlussrechnungssummen führten zu geringen Abweichungen. Diese lagen für die feste Möblierung bei € 53.623,-- sowie für die bewegliche Möblierung bei € 69.725,--.

#### **4.8.5 Gewerk Außenanlagen und Gartengestaltung**

Der Kostenanschlag für das Gewerk Außenanlagen und Gartengestaltung ist mit € 148.597,50 ermittelt worden. Dieser war Basis für die Ausschreibung in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung im Unterschwellenbereich gemäß BVergG. Als Zuschlagskriterium wurde ausschließlich der Angebotspreis angeführt.

Von den eingeladenen Unternehmen gaben sechs Bieter ein Angebot ab.

Die Ausschreibung enthielt 87 anzubietende Positionen, wobei fast ausschließlich Standardpositionen gemäß LB-HB zur Anwendung kamen.

Das Ende der Angebotsfrist sowie die Öffnung der einlangenden Angebote datierten mit 6. Mai 2013.

Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis konnten auch bei diesem Gewerk nicht vorgelegt werden.

Der LRH stellt fest, dass lediglich die Originalangebote der unterlegenen Bieter vorgelegt werden konnten. Das Angebot des beauftragten Bieters wurde jedoch auf Nachfrage elektronisch nachgereicht.

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 01	€ 139.592	100,00
2.	Bieter 02	€ 147.324	105,54
3.	Bieter 03	€ 147.456	105,63
4.	Bieter 04	€ 149.572	107,15
5.	Bieter 05	€ 154.095	110,39
6.	Bieter 06	€ 155.281	111,24

Quelle: Preisspiegel vom 10. Mai 2013; aufbereitet durch den LRH

[Anm. LRH: Die Reihungsnummerierung der Bieter spiegelt die tatsächliche Reihung nicht wider, da kein Angebotseingangsverzeichnis vorgelegt werden konnte].

Das Angebot des Billigstbieters lag unter dem prognostizierten Kostenanschlag. Die Preisspanne der sechs Angebote lag in einem Bereich von rund 11 %.

Bieter 01, dessen Angebot eine Nettoangebotssumme von € 139.592,42 aufwies, wurde nach der Angebotsprüfung als Billigstbieter bestätigt. Eine vertiefte Angebotsprüfung erfolgte bei den drei erstgereihten Angeboten.

### Schlussrechnung und Nachtragsangebote

Insgesamt wurden 25 zusätzliche Nachtragspositionen mit einem Nettobetrag von € 13.916,60 gemeinsam mit dem Hauptauftrag abgerechnet. Die Schlussrechnungssumme belief sich daher gesamt auf € 152.468,41 netto und lag somit 9,2 % über der Auftragssumme.

Von den ursprünglichen 87 Positionen wurden 67 Positionen – hiervon 48 in einer Bandbreite von +/- 50 % – abgerechnet.

Ein vom LRH durchgeführter Abrechnungsvergleich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen führte zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung.

#### **4.8.6 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung**

##### **Projektleitung und Projektsteuerung**

Die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz bediente sich eines Ingenieurbüros für die Projektleitung und Projektsteuerung. Hierfür holte sie drei Angebote ein.

Beauftragt wurde mittels Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Mai 2012 ein bereits für die Gemeinde tätig gewesenes Ingenieurbüro zu einem Honorar von € 63.416,74 (inkl. Berücksichtigung eines 25%igen Nachlasses).

Vertragsinhalt waren sämtliche Projektphasen laut der Honorarleitlinie für Projektsteuerung. Das Honorar beinhaltete auch Sonderleistungen für bspw. den geladenen Architekturwettbewerb.

Der Schlussrechnungsbetrag für die Projektsteuerung belief sich gemäß Rechnungsaufstellung auf € 75.153,78. Der höhere Betrag resultierte aus einer Honoraranpassung aufgrund einer höheren Bemessungsgrundlage. Dieser wurden bei Beauftragung noch die Kosten für einen zweigruppigen Ausbau zugrunde gelegt. In Folge mussten auch weitere Planerhonorare angepasst werden. Die Erhöhung aller Honorare wurde vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 26. Juni 2013 genehmigt.

**Der LRH hebt die sehr professionelle Projektabwicklung des Ingenieurbüros hervor.**

##### **Planung und Örtliche Bauaufsicht**

Die Findung des Architekten erfolgte mittels Realisierungswettbewerbs als geladener Wettbewerb mit Verhandlungsverfahren mit einem Bieter im Anschluss.

Eingeladen wurden sechs Architekturbüros aus dem Raum Graz und Graz-Umgebung, welche alle ein Wettbewerbsprojekt eingereicht haben.

Durch das mit der Projektleitung beauftragte Ingenieurbüro erfolgte eine umfassende Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte. In der anschließenden Fachjury ging der Entwurf eines Grazer Architekturbüros als Siegerprojekt hervor.

Die Beauftragung des Architekturbüros erfolgte mittels Werkvertrag vom 3. Dezember 2012 zu einer Auftragssumme von € 82.420,25. Zuvor erfolgte der Beschluss durch den Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 14. November 2012. Die Schlussrechnungssumme nach Honoraranpassung belief sich auf € 117.757,62.

Dasselbe Architekturbüro wurde auch mit der Wahrnehmung der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) beauftragt. Hierfür wurde ein Honorar von € 37.357,60 netto (inkl. 25 % Nachlass) vereinbart.

Auffallend war, dass in den Abrechnungsunterlagen immer wieder Prüfstempel eines weiteren Ziviltechnikers auftauchten, von diesem aber keine Rechnungen vorlagen. Es ist also davon auszugehen, dass die ÖBA von diesem Ziviltechniker als Subunter-

nehmer für das Architekturbüro erbracht wurde, zumal die Schlussrechnung auch vom Architekturbüro gestellt wurde. Diese belief sich auf € 50.077,92.

Der LRH stellt fest, dass Planung und ÖBA im Prinzip vom selben Auftragnehmer durchgeführt wurden. Dadurch geht ein wichtiges Kontrollinstrument verloren, da das Vier-Augen-Prinzip nicht gewahrt wird.

**Der LRH regt an, künftig Planung und ÖBA getrennt an unterschiedliche Auftragnehmer zu vergeben, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**

### Fachplaner

Die Vergabe der Planungsleistungen weiterer Fachplaner wurde jeweils nach Einholung von drei Angeboten im Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben.

Der Gesamtbetrag aller honorarwürdigen Planungsleistungen belief sich auf € 372.781,48. Dies entspricht einem Kostenanteil von 17,1 % an den Errichtungskosten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Honorarentwicklung der wichtigsten Projektbeteiligten dar:

	Auftragssumme	Auftragssumme nach Anpassung	Abrechnungssumme
Projektsteuerung	€ 63.417	€ 81.430	€ 75.154
Planung	€ 82.420	€ 127.849	€ 117.758
ÖBA	€ 37.358	€ 52.033	€ 50.078
EHLS*	€ 21.375	€ 44.320	€ 43.856
Statik	€ 22.724	€ 38.143	€ 38.324
Planungs- und Baustellenkoordination	€ 9.943	€ 13.918	€ 9.082
Bauphysik	€ 11.365	€ 17.633	€ 15.119
Sonstige und Preise Wettbewerb	n. a.	n. a.	€ 23.411
<b>KG 7 – Planungsleistungen gesamt</b>			<b>€ 372.781</b>

Quelle: Kostenfeststellung vom 27. Mai 2015; aufbereitet durch den LRH

\*Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär

**Der LRH stellt fest, dass sämtliche honorarwürdigen Planungsleistungen entsprechend dem BVergG vergeben wurden.**

**Der LRH stellt abschließend fest, dass die Kosten für die KG 7 – Planungsleistungen über den durchschnittlichen Kosten vergleichbarer Projekte liegen.**

Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass sich die Gemeinde eines eigenen Projektsteuerers bediente.

Wie bereits einleitend in Kapitel 4.2 angeregt, sollte der Bauherr nach Möglichkeit die Projektsteuerung selbst wahrnehmen, weil sonst wesentliche Steuerungs- und Kontrollfunktionen verloren gehen.

## **5. BAUVORHABEN KINDERGARTEN UND KINDERKRIPPE KIRCHBERG AN DER RAAB**

### **5.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung**

Im Zuge der Steiermärkischen Gemeindestrukturreform wurden die Gemeinden Kirchberg an der Raab, Fladnitz im Raabtal, Oberdorf am Hohegg, Studenzen sowie die von der Gebietsänderung betroffenen Teile der Gemeinde Oberstorcha zu einer Gemeinde – nämlich Kirchberg an der Raab – vereinigt.

Aufgrund der Zusammenlegung wurden auch Überlegungen hinsichtlich eines gemeinsamen Standortes für einen Kindergarten angestellt. Bisher waren an Kinderbetreuungseinrichtungen für die fünf Gemeinden ein Gemeindekindergarten in Fladnitz (eine Gruppe) sowie ein Pfarrkindergarten (zwei Gruppen) und ein privat geführtes Kinderhaus in Kirchberg an der Raab (eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe), welches im Eigentum der Gemeinde stand, vorhanden.

Für die Projektentwicklung (Bestandsaufnahme/Analyse/Alternativen/Kosten/Termine) wurde 2013 ein regionales Architekturbüro beauftragt. Dieses analysierte sowohl den baulichen Zustand samt allfällig notwendiger Sanierungs- und Umbaumaßnahmen als auch die Alternative zur Beibehaltung der Standorte – nämlich die Errichtung eines zentralen Kindergartenentrums.

Die Studie führte zum Ergebnis, dass die Sanierungen und Ergänzung von Raumfehlbeständen an den bisherigen Standorten zu Kosten von ca. € 2,4 Mio. führen würden. Eine Neuerrichtung an einem gemeinsamen Standort wurde mit ca. € 3,6 Mio. geschätzt. Als neuer Standort wäre laut Studie eine Baufläche neben der bestehenden Volksschule und Neuen Mittelschule am besten geeignet gewesen. Im neuen Kindergartenzentrum<sup>3</sup> waren fünf (statt bisher vier) Kindergartengruppen und eine Kinderkrippengruppe vorgesehen.

Die Gemeinde entschied sich schlussendlich trotz der höheren Kosten, aufgrund der überwiegend positiven Aspekte eines zentralen Standortes für einen Neubau. Allfällige Erträge aus der Verwertung der bisherigen Standorte waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt.

Errichtet wurde die neue Kinderbetreuungseinrichtung am Standort 8324 Kirchberg an der Raab 277 auf einem Grundstück, welches im Eigentum der „Gemeinde Kirchberg

---

<sup>3</sup> Die offizielle Bezeichnung lautet gemäß Auskunft der Gemeinde: „Kindergarten Kirchberg“. Da diese Kinderbetreuungseinrichtung jedoch auch eine Kinderkrippengruppe beinhaltet, verwendet der LRH in seinem Bericht die Bezeichnung „Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab“.

an der Raab Schulbausanierungs-Kommanditerwerbsgesellschaft“ steht. Als Komplementär dieser Gesellschaft – und damit unbeschränkt haftend – tritt die Gemeinde Kirchberg an der Raab auf. Als Kommanditist ist der Bürgermeister im Firmenbuch eingetragen.

**Der LRH stellt fest, dass in der Projektvorphase besonders umfangreich und sorgfältig recherchiert wurde, um einen reibungslosen Projektstart zu ermöglichen.**



Quelle: LRH

Positiv zu erwähnen ist auch, dass die Gemeinde Kirchberg an der Raab bestrebt war, die bisherigen Standorte, die im Eigentum der Fusionsgemeinden standen, möglichst gewinnbringend zu veräußern.

Die Gemeinde bediente sich hierbei eines Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen, um einen Verkehrswert zu erhalten und veräußerte in Folge die Liegenschaft in Kirchberg an der Raab (Kinderhaus) sowie das Gemeindeamt in Fladnitz im Raabtal, in dem der dortige Kindergarten untergebracht war, zu marktüblichen Preisen.

Als Betreiber für die neue Kinderbetreuungseinrichtung wurde ein externes, auf Kinderbetreuung spezialisiertes Unternehmen gewählt, welches bereits das bisherige Kinderhaus in Kirchberg an der Raab betrieb.

Das Personal vom ehemaligen Pfarrkindergarten wurde, ebenso wie jenes des aufgelassenen Kindergartens in Fladnitz im Raabtal, übernommen.

## 5.2 Organisation und Projektmanagement

Als Bauherr und Auftraggeber fungierte die Gemeinde Kirchberg an der Raab. Für die Projektentwicklung wurde ein regionales Architekturbüro beauftragt. Dieses wurde in weiterer Folge auch mit der Planung und der ÖBA beauftragt.

Für die Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht betreffend Haustechnik und Elektroinstallation wurden eigene Fachplaner engagiert.

Die Rechnungsprüfungen erfolgten grundsätzlich durch das Architekturbüro.

Ein begleitendes Projektcontrolling durch die Marktgemeinde war für den LRH nicht ersichtlich. Nach Beurteilung der Aktenlage beschränkte sich die Mitwirkung der Gemeinde(n) auf die grundlegenden Aufgaben während der Vorprojektphase und der Errichtungsphase. Diese umfassten die Einholung der erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse und die zeitgerechten Zahlungsanweisungen der extern geprüften Rechnungen.

Nichtsdestotrotz war die Kommunikation und Information zwischen dem Architekturbüro und den beteiligten Gemeinden – insbesondere der „Bauherrengemeinde“ – in ausreichendem Maße gegeben.

Eine überwiegende Auslagerung der Bauherrenverantwortung an externe Auftragnehmer bringt eine hohe Abhängigkeit mit sich. Die Auslagerung von immateriellen Leistungen an Dritte entbindet den Bauherrn nicht von einer Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Planung, der Projektsteuerung und des Projektcontrollings. Der Bauherr sollte nach Möglichkeit die Projektsteuerung selbst wahrnehmen, weil sonst wesentliche Steuerungs- und Kontrollfunktionen verloren gehen.

**Grundlegend ist jedoch festzuhalten, dass die Prüfungsunterlagen dem LRH sehr gut aufbereitet vorgelegt wurden.**

## 5.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau

Von der Gemeinde Kirchberg an der Raab wurde – wie bereits erwähnt – 2013 eine Projektentwicklungsstudie beauftragt, dessen Ergebnis die Errichtung eines zentralen Kindergartenzentrums war.

Da in diesem Zeitraum zwar schon Gespräche zwischen den zu fusionierenden Gemeinden stattfanden, aber die Gemeindestrukturreform erst mit Beginn 2015 rechtlich umgesetzt wurde, musste in allen betreffenden Gemeinden die Grundsatzentscheidung einzeln mittels Gemeinderatsbeschlusses herbeigeführt werden.

Dem LRH wurden die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse vorgelegt:

In der Gemeinde Oberdorf am Hohegg wurde der Grundsatzbeschluss für die Planung des Projektes am 12. März 2013 herbeigeführt. Die Gemeinde Studenzen fasste den Grundsatzbeschluss am 11. März 2013.

Die Gemeinde Fladnitz im Raabtal beschloss am 7. März 2013 die Schließung des bestehenden Kindergartens in Fladnitz, unter der Voraussetzung, dass der Neubau durchgeführt wurde und rechtzeitig bezugsfertig sei.

Seitens der Gemeinden Kirchberg an der Raab gingen die Beschlüsse des Gemeinderates bereits auf das Jahr 2012 zurück. Beispielsweise wurde am 27. April 2012 der Beschluss gefasst, „das Projekt in Angriff zu nehmen“. In der Gemeinderatssitzung vom 12. November 2013 wurde die Planungsvergabe beschlossen. Dies führte in Folge zu einer Aufsichtsbeschwerde an die A7 seitens des damaligen Bürgermeisters der Gemeinde Oberdorf am Hohegg (siehe hierzu auch Kapitel 5.8.5).

## 5.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, dauerte der Zeitraum von der Projektentwicklung bis zur Inbetriebnahme nur rund ein Jahr. Der Errichtungszeitraum erstreckte sich hierbei auf ca. sieben Monate. Die geplante Inbetriebnahme im Herbst 2014 konnte aufgrund des straffen Zeitplanes eingehalten werden.

Die Verfahrensschritte zum Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung waren folgende:

Datum bzw. Zeitraum	Maßnahme bzw. Entscheidung
April 2012	Grundsatzbeschluss der Gemeinde Kirchberg an der Raab
August 2013	Projektentwicklung (Bestandsaufnahme/Analyse/Alternativen/Kosten/Termine)
30. September 2013	Beauftragung Planer
6. Dezember 2013	Ansuchen um Baubewilligung
13. Jänner 2014	Bescheid Baubewilligung
5. März 2014	Vergabe Baumeister-, Zimmermeister- und Trockenbauarbeiten
März 2014	Baubeginn
12. Mai 2014	Errichtungsbewilligung Landesregierung
<b>8. September 2014</b>	<b>Inbetriebnahme</b>
20. November 2014	Fertigstellungsanzeige
24. November 2014	Benützung ab 20. November 2014 durch Baubehörde freigegeben

Quelle: div. Einreichunterlagen Gemeinde Kirchberg an der Raab; aufbereitet durch den LRH

**Der LRH stellt fest, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme keine rechtsgültige Benützungsbewilligung vorlag.**

## 5.5 Kostenverfolgung

Die Gesamtkosten waren der Kostenübersicht (Stand: 9. Oktober 2015) sowie den einzelnen Schlussrechnungen zu entnehmen. Eine Kostenverfolgung bzw. eine Darstellung der Kostenentwicklung wurden nicht vorgelegt. Die geschätzten Kosten bzw. Kostenrahmen waren jedoch teilweise aus den Unterlagen ersichtlich.

So wurden beispielsweise zum Zeitpunkt der Projektentwicklung Gesamtkosten von € 3.598.000,-- für den Neubau von fünf Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe prognostiziert. Hier waren jedoch noch Kosten für den Ankauf des Grundstückes in Höhe von € 132.000,-- berücksichtigt.

Dem vorliegenden Kostenrahmen vom 12. März 2014 waren Gesamtkosten (inkl. Grundstücksankauf) von € 3.630.400,-- zu entnehmen. Diese Aufstellung beinhaltete eine rund 5%ige Reserve.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kostenentwicklung ohne Berücksichtigung eines allfälligen Grundankaufes:

Kostenentwicklung	Kostenrahmen 08.2013	Kostenberechnung 12.03.2014	Kostenfeststellung 09.10.2015
Baukosten netto (KG 1 bis 6)	€ 2.749.000	€ 2.977.000	€ 3.254.309
<b>Errichtungskosten netto (KG 1 bis 9)</b>	€ 3.466.000	€ 3.498.000	€ 3.605.044

Quelle: div. Einreichunterlagen Gemeinde Kirchberg an der Raab; aufbereitet durch den LRH

Die abgerechnete Summe und somit die **tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten** exkl. Grundstückankauf (= Errichtungskosten) beliefen sich auf **netto € 3.605.044,22** und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten nach KG
0 Grund GRD					---
1 Aufschließung AUF					€ 74.183
2 Bauwerk-Rohbau BWR	€ 2.807.420	€ 3.254.309	€ 3.605.044	€ 3.605.044	€ 2.807.420
3 Bauwerk-Technik BWT					
4 Bauwerk-Ausbau BWA					
5 Einrichtung EIR					€ 340.540
6 Außenanlagen AAN					€ 32.166
7 Planungsleistungen PLL					€ 334.600
8 Nebenleistungen NBL					€ 16.136
9 Reserven RES					---
<b>Gesamt</b>					<b>€ 3.605.044</b>

Quelle: Kostenfeststellung vom 9. Oktober 2015; aufbereitet durch den LRH

Bei der Kostenfeststellung wurden die Kosten aus den Bereichen Bauwerk Rohbau, Technik und Ausbau zusammenfassend dargestellt. Eine Zuordnung gemäß ÖNORM B 1801-1 wurde nicht vorgenommen.

**Der LRH stellt fest, dass die abgerechneten Kosten rund 4 % über dem Kostenrahmen lagen.**

Bei der obigen Darstellung wurden Skonti in Höhe von € 90.363,32 berücksichtigt. Die stichprobenweise Überprüfung von ausgewählten Teil- und Schlussrechnungen durch den LRH bestätigte die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsziele und die rechtmäßige Einbehaltung von Skonti in allen geprüften Fällen.

Die Gemeinde Kirchberg an der Raab erhielt vom Land Steiermark für dieses Projekt im Rahmen des Ausbaues des institutionellen Kinderbetreuungsangebotes Zuschüsse für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen in Höhe von € 796.930,--.

Für die Finanzierung musste die Gemeinde auf Fremdmittel zurückgreifen. Für das Finanzierungsvolumen von € 3 Mio. wurden bei vier Kreditinstituten Angebote zur Darlehensfinanzierung eingeholt. Dieses Darlehen sollte zur Zwischenfinanzierung bis zum Erhalt der angesuchten Förder- und Bedarfszuweisungsmittel dienen.

An Bedarfszuweisungsmitteln wurden bisher zwei Raten (2014 und 2015) zu je € 275.000,-- ausbezahlt. Von der A7 wurde ein Aktenvermerk des Büros des damaligen Landeshauptmann-Stellvertreters vorgelegt, wonach ab 2014 insgesamt sechs

Raten in gleicher Höhe ausbezahlt werden. Diese Mittel müssen von der Gemeinde seit 2015 jedes Jahr neu beantragt werden. Die letzte Rate soll im Jahr 2019 fließen, daher wird ein Gesamtstand an Bedarfszuweisungsmitteln von € 1.650.000,-- zu erwarten sein.

Der jährliche Bestandszins für die Inanspruchnahme des Grundstückes der „Gemeinde Kirchberg an der Raab Schulbausanierungs-Kommanditerwerbsgesellschaft“ für den Grundstücksanteil von 6.372 m<sup>2</sup> beträgt € 700,-- netto.

**Stellungnahme des Landeshauptmannes Hermann Schützenhöfer:**

*Zum Bauvorhaben Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab wird betreffend der Vergabe der Bedarfszuweisungen angemerkt, dass die BZ erst nach umfassender Vorprüfung des Projektes durch die damalige Abteilung 7, Infrastruktureferat und der Feststellung des Bedarfs und Förderwürdigkeit des Projektes durch die Abteilung 6 zugesagt wurden.*

## **5.6 Bauausführung und Raumprogramm**

Der Kindergarten in Kirchberg an der Raab beinhaltet einen fünfgruppigen Kindergarten (hiervon zwei alterserweiterte Gruppen in Ganztagsform und drei Gruppen in Halbtagsform) sowie eine eingruppige Kinderkrippe in Halbtagsform mit zusätzlicher Nachmittagsbetreuung durch Tagesmütter.

In den zwei alterserweiterten Gruppen werden Kleinkinder (eineinhalb bis drei Jahre) und Kindergartenkinder (drei Jahre bis zum Schuleintritt) sowie Schulkinder betreut. Jede Gruppe hat eigene Räumlichkeiten.

Der Neubau wurde als eingeschossiger, nicht unterkellertes Bau ausgeführt, wobei in den Gruppenräumen Galeriebereiche ausgeführt wurden, die grundsätzlich als Obergeschoß zu betrachten sind. Des Weiteren wurden im Zuge der Errichtung ein Gartenhaus, ein überdachter Wartebereich sowie zusätzliche PKW-Abstellplätze geschaffen. Die Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes beträgt 1.669,92 m<sup>2</sup>. Die Freifläche ist nach Süden und Osten hin ausgerichtet. Die genaue Größe ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Errichtung der Außenwände sowie der tragenden Innenwände erfolgte in Holzriegelbauweise. Die Geschoßdecken wurden entgegen der geplanten Holzmassivplatten mit kostengünstigeren Kielstegplatten ausgeführt. Grundsätzlich wurde sowohl bei der Außengestaltung als auch in den Innenräumen sehr viel Wert auf Holz gelegt.

Das Dach wurde als Satteldach (überwiegend in Gründachaufbau) mit großen südseitigen Belichtungsflächen im Bereich der Galerien ausgeführt.

**Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt. Insgesamt vermitteln das Gebäude und die Außenanlage einen sehr gepflegten Eindruck.**

Grundsätzlich sind die Räumlichkeiten der sechs Gruppen ident ausgeführt. Die Gruppenräume wurden kammartig gruppiert nach Süden hin zu den Freiflächen ausgerichtet. Sie beinhalten jeweils einen rund 60 m<sup>2</sup> großen Spiel- und Bewegungsraum, eine 14,4 m<sup>2</sup> große Galerie, einen Sanitärbereich und einen Abstellraum und haben über eine überdachte Terrasse einen direkten Zugang zu den Freiflächen. Die Kinderkrippengruppe besitzt zusätzlich noch einen Schlafräum. Die Garderoben sind jeweils in den Eingangsbereichen der Gruppenräume situiert.

An der Nordseite des Gebäudes sind drei Bewegungsräume, zwei Therapieräume und ein Essraum angeordnet. Zwischen diesen Räumen und den Gruppenräumen erfolgt die Erschließung des gesamten Gebäudes über einen etwa 70 m langen Erschließungsgang. Der zentrale Zugang erfolgt südwestlich. Hier sind auch die Verwaltungsräumlichkeiten und die Haustechnik untergebracht.

**Der LRH stellt fest, dass bei der Realisierung des Kindergartens Kirchberg an der Raab betreffend die Gruppenräumlichkeiten ein sehr gut durchdachtes Raumkonzept vorhanden ist. Lediglich die Erschließung ist aus Sicht des LRH zu dezentral angeordnet.**

## 5.7 Projektkennwerte

<b>Gesamtkosten (= Errichtungskosten) netto (nach Skontoabzug)</b>	<b>€ 3.605.044</b>
hiervon Förderung	€ 796.930
hiervon Bedarfszuweisung (voraussichtlich)	€ 1.650.000
Bruttogrundfläche	1.666,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.502,20 m <sup>2</sup>
BGF/NF-Verhältnis	1,11
<b>Errichtungskosten je m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€ 2.163</b>
Anzahl betreute Gruppen	5 Kiga + 1 Kikri
Freifläche	n. a.
maximal betreibbare Kinder <sup>4</sup>	129
Kosten Errichtung je Kinderbetreuungsplatz	€ 27.946
NF je Kinderbetreuungsplatz	11,6 m <sup>2</sup>

Quelle: div. Einreichunterlagen Gemeinde Kirchberg an der Raab; aufbereitet durch den LRH

---

<sup>4</sup> Da bei der Berechnung der Kinderzahlen in Kinderkrippen vorgesehen ist, dass Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren mit dem Faktor 1,5 zu bewerten sind, reicht die Spanne der maximal je Kinderkrippengruppe zu betreuenden Kinder von 9 bis 14 Kinder.  
In alterserweiterten Gruppen beträgt die Kinderhöchstzahl 20, wobei Kinder im Alter von 18 Monaten bis 3 Jahren doppelt zählen und nicht mehr als maximal drei Kinder dieser Altersstufe in eine Gruppe eingeschrieben werden dürfen.  
Die Kinderhöchstzahl für Kindergartengruppen beträgt 25.

## **5.8 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung**

### **5.8.1 Allgemeines**

Der LRH prüfte die Planung und die Durchführung des Bauvorhabens stichprobenweise. Um die Ausschreibung und Vergabe beispielhaft zu prüfen, wurden die Planungsleistungen sowie die kostenintensiveren Gewerke ausführlich geprüft und die Ergebnisse in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

Grundlegend ist festzuhalten, dass dem LRH zu sämtlichen geprüften Gewerken die Originalangebote inklusive Kuverts und Datenträger aller Bieter vorgelegt werden konnten. Ebenso wurden die betreffenden Preisspiegel, die Angebotsöffnungsprotokolle, die Angebotseingangsverzeichnisse, die Vergabevermerke und die Zuschlagsbekanntgaben sowie sämtliche Schlussrechnungen vollständig vorgelegt.

**Für das gegenständliche Bauvorhaben war das BVergG anzuwenden** (Erläuterungen hierzu siehe Kapitel 3).

### **5.8.2 Gewerk Baumeisterarbeiten**

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu 12-monatigen Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde der „niedrigste Preis“ – also das Billigstbieterprinzip – angeführt.

Acht Unternehmen wurden eingeladen ihre Angebote für die Baumeisterarbeiten abzugeben, sechs Unternehmen folgten dieser Einladung.

**Der LRH stellt fest, dass die Wahl des Vergabeverfahrens dem BVergG entsprach.**

#### **Ausschreibungsunterlagen**

Grundlage für die Ausschreibung war die Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-HB) Version 18, 2009-11. Die Ausschreibung erfolgte Anfang 2014. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die LB-HB Version 19 (seit 15. Mai 2012) gültig.

**Der LRH empfiehlt, die letztgültigen Versionen standardisierter Leistungsbeschreibungen zu verwenden.**

Die vorliegende Baumeister-Ausschreibung enthielt 272 anzubietende Positionen, wovon 112 sogenannte Z-Positionen waren. Dies entsprach einem Anteil von rund 41 %.

Weiters waren fünf Wahlpositionen enthalten. Die Wahlposition ist eine Variante zur Normalposition und wird gegebenenfalls statt dieser beauftragt.

Zudem enthielt die Ausschreibung 41 Eventualpositionen (bzw. Bedarfspositionen). Bedarfspositionen beschreiben solche Leistungen, die nur bei Bedarf ausgeführt, aber unter der aufschiebenden Bedingung einer besonderen Anforderung vergeben werden sollen.

**Der LRH ist der Meinung, dass grundsätzlich die in Standardleistungsbeschreibungen enthaltenen Positionen zur Ausschreibung gelangen sollten. Nur in Ausnahmefällen soll von der Möglichkeit, Positionen frei zu formulieren, Gebrauch gemacht werden.**

**Besonders bei Bedarfspositionen ist die Gefahr von Spekulationspreisen naturgemäß groß, da der Bieter erkennen kann, dass der Ausschreibende sich über den Abruf der Leistung insgesamt und bezüglich der Mengen nicht sicher ist.**

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

Die Leistungen wurden je nach Art als Einheits-, Pauschal- oder Regiepreise ausgeschrieben, wobei diese als Festpreise definiert wurden. Zu berücksichtigen war zudem ein im LV vorgegebener 0,5%iger Abzug von der Nettosumme für nicht zuordnbare Bauschäden udgl.

#### **Öffnung der Angebote**

Die Angebotsfrist endete am 23. Jänner 2014, die Zuschlagsfrist wurde mit sechs Monaten – somit bis längstens 23. Juli 2014 – festgelegt.

Es lagen eine Niederschrift über die Angebotsprüfung sowie ein Preisspiegel vor. Ebenso waren den eingereichten Unterlagen das Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis sowie die entsprechenden Vergabevermerke und die Bekanntgaben der Zuschlagsentscheidungen an die Bieter beigelegt.

Gemäß § 118 Abs. 4 BVergG sind bei der Öffnung des Angebotes vorliegende Teile während der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, dass ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

**Der LRH stellt fest, dass bei der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten als auch bei den nachfolgend geprüften Gewerken, keine Kennzeichnung der eingelangten Angebote erfolgte.**

**Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass die Nachvollziehbarkeit des Vergabeprozesses der Baumeisterarbeiten, sowie der in den nachfolgenden Kapiteln näher betrachteten Gewerke, vorbildlich durchgeführt wurde.**

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 01	€ 595.883	100,00
2.	Bieter 07	€ 635.075	106,58
3.	Bieter 03	€ 641.983	107,74
4.	Bieter 04	€ 658.312	110,48
5.	Bieter 02	€ 664.333	111,49
6.	Bieter 06	€ 679.719	114,07

Quelle: Vergabevermerk vom 4. Februar 2014; aufbereitet durch den LRH

Die Angebote der sechs Bieter bewegten sich in einer Bandbreite von unter 15 %, wobei der Billigstbieter und der zweitgereichte Bieter bereits bedeutend voneinander abwichen.

### Prüfung der Angebote; Zuschlagsentscheidung

Die Prüfung der Angebote erstreckte sich lediglich auf die rechnerische Richtigkeit und die Angemessenheit der Preise. Eine Prüfung der Bieter auf Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit erfolgte nicht.

Eine vertiefte Angebotsprüfung wurde lediglich bei Bieter 06 in Betracht gezogen, da hier der Verdacht auf spekulative Preisgestaltung (Ausscheidungsgrund gemäß § 129 Abs. 1 Z. 3 BVergG) vorlag.

Das Architekturbüro empfahl, Bieter 01 aufgrund der Billigstbietersumme den Zuschlag zu erteilen. Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 7. Februar 2014 unter Einhaltung einer 7-tägigen Stillhaltefrist.

Mit dem Billigstbieter erfolgte am 30. Jänner 2014 ein Bieteraufklärungsgespräch. Die Beauftragung erfolgte nach Ablauf der Stillhaltefrist am 5. März 2014 mit einer Auftragssumme von netto € 595.883,19 abzüglich 0,5 % laut LV-Vorgabe.

### Schlussrechnung und Nachtragsangebote

Der LRH stellt fest, dass es bei der Ausführung der Baumeisterarbeiten zu Massenänderungen kam, die zu einer Verteuerung dieses Gewerkes führten. Von ursprünglich 272 ausgeschriebenen Positionen (Eventualpositionen berücksichtigt) wurden nur 162 ausgeführt und abgerechnet. Das sind rund 60 %.

111 der ausgeführten Positionen – also 68,5 % – wurden innerhalb einer Bandbreite von +/- 50 % abgerechnet. Die übrigen Positionen gelangten entweder nicht zur Ausführung oder wurden mit Mehr- oder Mindermassen von mehr als 50 % abgerechnet. Es kamen fünf der 41 ausgeschriebenen Eventualpositionen zur Ausführung.

**Der LRH stellt fest, dass die Qualität der Mengenermittlung für die Baumeisterarbeiten aufgrund der vertretbaren Abweichungen zwischen den ausgeschriebenen und ausgeführten Positionen ausreichend gut war. Die hohe Anzahl an Eventualpositionen wird jedoch als kritisch gesehen.**

Das ausführende Bauunternehmen legte insgesamt sieben Nachtragsangebote vor, von denen nach Prüfung durch das Architekturbüro ein Gesamtbetrag für alle Nachträge in Höhe von € 61.045,83 honoriert wurde.

Die **Schlussrechnungssumme** belief sich für die gesamten erbrachten Leistungen (inkl. beauftragter Nachträge) vor Skontoabzug auf **€ 664.310,77**. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme von 11,5 %.

Ein vom LRH durchgeführter Abrechnungsvergleich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen (Bietersturzanalyse) führte zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung.

### **5.8.3 Gewerk Zimmermeister**

Die Ausschreibung erfolgte in Übereinstimmung mit dem BVergG mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung im Unterschwellenbereich zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium war der „niedrigste Preis“ angeführt.

Zehn Unternehmen wurden eingeladen, ein Angebot für die Zimmermeisterarbeiten abzugeben, wovon acht Unternehmen auch die LV anforderten. Schlussendlich langten Angebote von sechs Bietern ein.

#### **Ausschreibungsunterlagen**

Grundlage für die Ausschreibung war die LB-HB Version 18, 2009-11.

Das Ende der Angebotsfrist wurde mit 23. Jänner 2014 festgelegt, die Zuschlagsfrist wurde auf fünf Monate gebunden.

Die Zimmermeisterarbeiten-Ausschreibung enthielt 59 anzubietende Positionen, wovon 48 sogenannte Z-Positionen waren. Weiters waren drei Wahlpositionen sowie sieben Eventualpositionen enthalten.

**Der LRH ist der Meinung, dass grundsätzlich die in der LB-HB enthaltenen Standardpositionen zur Ausschreibung gelangen sollten.** Nur in Ausnahmefällen soll von der Möglichkeit, Positionen frei zu formulieren, Gebrauch gemacht werden.

Der LRH hält hierzu jedoch fest, dass in der LB-HB für die Standardleistungsgruppe LG 36 – Zimmermeisterarbeiten (Holzbau) neben neuen Baustoffen vor allem standardisierte Ausschreibungstexte für den modernen Holzbau mit vorgefertigten Bauelementen fehlen.

Die Leistungen wurden je nach Art als Einheits-, Pauschal- oder Regiepreise ausgeschrieben, wobei diese als Festpreise definiert wurden.

Alternativangebote waren gemäß Ausschreibungstext zulässig, sofern die Gleichwertigkeit gewährleistet war. Die Nachweispflicht lag beim Bieter.

### Öffnung der Angebote

Die Angebotsöffnung erfolgte laut Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) am 23. Jänner 2014. Von den sechs Bietern wurden insgesamt acht Angebote abgegeben, da von einem Bieter zusätzlich zwei Alternativangebote erstellt wurden. Diese sahen lediglich in einigen Positionen betreffend Deckenkonstruktion alternative Materialien vor.

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 03 - Alternativangebot 1	€ 572.586	100,00
2.	Bieter 03 - Alternativangebot 2	€ 580.704	101,42
3.	Bieter 03	€ 606.064	105,85
4.	Bieter 07	€ 607.145	106,04
5.	Bieter 01	€ 623.902	108,96
6.	Bieter 02	€ 627.313	109,56
7.	Bieter 06	€ 672.100	117,38
8.	Bieter 05	€ 687.619	120,09

Quelle: Vergabevermerk vom 4. Februar 2014; aufbereitet durch den LRH

Die Preisspanne der Ausschreibungsergebnisse lag in einem Bereich von rund 20 %. Das Alternativangebot des Bieters 03 wurde im Zuge des Vergabeverfahrens als das Angebot mit dem niedrigsten Preis ermittelt. Die Prüfung der alternativ angebotenen Kielstegplatten anstelle der ursprünglich geplanten Massivholzplatten als Dachtrag-schalen ergab aus statischer, bauphysikalischer und architektonischer Sicht laut Architekturbüro eine sinnvolle wirtschaftliche Lösung. Deshalb wurde dieses Angebot für die Vergabe empfohlen.

Bieter 03, dessen Alternativangebot eine Nettoangebotssumme von € 572.585,91 aufwies, wurde in Folge als Billigstbieter bestätigt und beauftragt.

### **Prüfung der Angebote; Zuschlagsentscheidung**

Niederschriften über die Angebotsprüfungen lagen vor. Die Angebotsprüfungen erfolgten durch das mit der Ausschreibung betraute Architekturbüro und waren mit 4. Februar 2014 datiert.

In den Niederschriften wurde angemerkt, dass Prüfungen der rechnerischen Richtigkeit und der Preisangemessenheit stattgefunden haben. Vertiefte Angebotsprüfungen wurden bei zwei Angeboten durchgeführt.

Mit dem Billigstbieter wurde am 30. Jänner 2014 ein Bieteraufklärungsgespräch abgehalten. Die Beauftragung erfolgte nach Ablauf der Stillhaltefrist am 5. März 2014.

### **Nachtragsangebote und Schlussrechnung**

Insgesamt wurden gemeinsam mit dem Hauptangebot drei Nachtragsangebote abgerechnet. Die **Schlussrechnungssumme** belief sich daher (vor Skontoabzug) auf **€ 577.768,82** netto und lag somit rund 1 % über der Auftragssumme.

Der LRH stellt fest, dass es bei der Ausführung der Zimmermeisterarbeiten zu keinen nennenswerten Leistungs- bzw. Massenänderungen kam.

Von ursprünglich 59 ausgeschriebenen Positionen (inkl. Wahl- und Eventualpositionen) wurden 37 ausgeführt und abgerechnet. 27 hiervon wurden innerhalb einer Bandbreite von +/- 50 % abgerechnet.

Ein vom LRH durchgeführter Abrechnungsvergleich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen führte zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung.

### **5.8.4 Gewerk Trockenbau**

Die Ausschreibung erfolgte in Übereinstimmung mit dem BVergG mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung im Unterschwellenbereich zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium war der „niedrigste Preis“ angeführt.

Sieben Unternehmen wurden eingeladen, ein Angebot für die Trockenbauarbeiten abzugeben. Es wurde von sechs Unternehmen die LV angefordert und in Folge von vier Bietern Angebote abgegeben.

### **Ausschreibungsunterlagen und Öffnung der Angebote**

Grundlage für die Ausschreibung war die LB-HB Version 18, 2009-11 (siehe hierzu Feststellung im Kapitel 5.8.2).

Die Ausschreibung enthielt 84 anzubietende Positionen, worin 37 Z-Positionen enthalten waren. Zudem waren neun Eventualpositionen und vier Wahlpositionen inkludiert.

Die Angebotsfrist sowie die Öffnung der einlangenden Angebote erfolgten am 30. Jänner 2014. Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis wurden dem LRH vorgelegt.

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 02	€ 185.406	100,00
2.	Bieter 03	€ 198.757	107,20
3.	Bieter 04	€ 207.713	112,03
4.	Bieter 01	€ 243.352	131,25

Quelle: Vergabevermerk vom 5. Februar 2014; aufbereitet durch den LRH

Das Angebot des Billigstbieters lag unter Berücksichtigung eines 5%igen Nachlasses um 7,2 % unter dem Angebot des zweitgereihten Bieters.

Bieter 02, dessen Angebot eine Nettoangebotssumme von € 185.406,42 aufwies, wurde nach der Angebotsprüfung als Billigstbieter bestätigt und in Folge mit den Trockenbauarbeiten beauftragt.

### Schlussrechnung

Die Schlussrechnungssumme belief sich inklusive drei Nachtragspositionen auf gesamt € 177.446,98 (vor Skonto netto) und lag somit um 4,3 % unter der Auftragssumme.

Aufgrund der geringen Positions- und Massenabweichungen führte der LRH keinen Abrechnungsvergleich (Bietersturzanalyse) durch.

## 5.8.5 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung

### Projektleitung und Projektsteuerung

Die Bürgermeister der künftigen Fusionsgemeinden der Gemeinde Kirchberg an der Raab besuchten im Vorfeld des Kindergartenprojektes mehrere neu errichtete Kindergärten in der Region. Bei ihren Begehungen stachen die Projekte eines regionalen Architekturbüros besonders hervor. In Folge wurde dieses Architekturbüro mit der Erstellung einer Projektstudie (August 2013) und einem Projektphasenplan (12. September 2013) mittels Direktvergabe beauftragt.

Die Gemeinde Kirchberg an der Raab hatte die Funktionen des Bauherren und Auftraggebers inne. Sowohl die fortführende Projektleitung als augenscheinlich auch die Projektsteuerung wurden ebenfalls von diesem Architekturbüro durchgeführt (siehe hierzu Feststellung im Kapitel 5.2).

## Planung und Örtliche Bauaufsicht

Am 30. September 2013 erfolgte seitens der Gemeinde Kirchberg an der Raab die mündliche Beauftragung desselben Architekturbüros mit den Planungsleistungen (Planungsphase 1: Vorentwurf, Entwurf, Einreichung) mit einem Betrag von € 55.591,--. Inklusive der weiteren Planungsleistungen für das Bauvorhaben (€ 83.386,--) sowie der Leistungen betreffend die ÖBA (€ 75.792,--) wurde somit der Auftragswert in einer Höhe von insgesamt € 214.769,-- angesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 1 BVergG sind Vergabeverfahren ganz allgemein unter Beachtung der unionsrechtlichen Grundfreiheiten sowie des Diskriminierungsverbotes entsprechend den Grundsätzen des freien und lautereren Wettbewerbes und der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter durchzuführen.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 25ff BVergG ist anhand der Art des zu vergebenden Auftrages sowie des vorweg zu bestimmenden bzw. zu schätzenden Auftragswertes ein geeignetes Vergabeverfahren zu wählen. Des Weiteren ist zu beachten, dass gemäß § 13 Abs. 4 eine Stückelung von Auftragswerten zum Zwecke der Umgehung von vergaberechtlichen Vorschriften untersagt ist. Dies kommt auch in den Bestimmungen des § 16 zum Ausdruck, wonach Dienstleistungsaufträge zwar in Losen vergeben werden dürfen, hinsichtlich der Berechnung des Auftragswertes jedoch sämtliche Einzellose heranzuziehen sind.

Mit Stand vom 1. Jänner 2013 und somit auch für dieses Projekt sah das BVergG im Unterschwellenbereich folgende zugelassenen Vergabeverfahren vor:

Auftrag	Schwellenwerte	Vergabeart
Dienstleistungsaufträge	ab € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren, EU-weite Bekanntmachung
	bis € 200.000	- offenes/nicht offenes Verfahren mit Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren mit Bekanntmachung
	bis € 100.000	- nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung - Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung - Direktvergabe

Wohlwissend, dass die Gemeinde hierbei Vergabevorschriften missachtete, hat die Gemeinde aus „zeitlichen Gründen“ eine Direktvergabe durchgeführt.

**Der LRH stellt fest, dass die Vergabe der Planungsleistungen sowie der ÖBA nicht in Entsprechung des BVergG erfolgte und somit rechtswidrig war.**

**Der LRH hält fest, dass im Falle der Vergabe von Bau-, Baukonzessions-, Lieferungs-, Dienstleistungs- und Dienstleistungskonzessionsaufträgen durch die Gemeinde in jedem Fall die Vorschriften des BVergG einzuhalten sind.**

Die Gemeinde Kirchberg an der Raab führte nach Einwänden des Bürgermeisters der Gemeinde Oberdorf am Hohegg hierzu im Gemeinderatsprotokoll vom 12. November 2013 folgendes aus:

*„Zudem wird festgehalten, dass das Vergabegesetz für die Ausschreibung anzuwenden ist. Aus zeitlichen Gründen wurde davon Abstand genommen, da dies wieder einige Monate in Anspruch genommen hätte und das Bauvorhaben, wie geplant, nicht bis September zu realisieren wäre. Dies war auch den Verantwortlichen der Gemeinden Fladnitz, Studenzen, Oberstorcha und Kirchberg an der Raab (Bürgermeister, Vorstandsmitglieder) bewusst. In einer Sitzung wurde deshalb festgehalten, dass von einer weiteren Ausschreibung Abstand genommen [...] wird.“*

Zur Beauftragung des Architekturbüros ist festzuhalten, dass das Honorar gemäß den Modalitäten der Honorarordnung Architektur (HOA) und unter Berücksichtigung eines 20%igen Nachlasses ermittelt wurde.

Die **Schlussrechnungssumme** erhöhte sich aufgrund der geringfügig gestiegenen Nettoherstellungskosten auf insgesamt **€ 237.402,64**. Dieser Betrag beinhaltet sowohl die Planungsleistungen als auch die Wahrnehmung der ÖBA durch dasselbe Architekturbüro.

Der LRH stellt fest, dass Planung und ÖBA vom selben Auftragnehmer durchgeführt wurden. Dadurch geht ein wichtiges Kontrollinstrument verloren, da das Vier-Augen-Prinzip nicht gewahrt wird.

**Der LRH regt an, künftig Planung und ÖBA getrennt an unterschiedliche Auftragnehmer zu vergeben, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**

### **Fachplaner**

Für die Planungsleistungen und ÖBA betreffend Elektro und Haustechnik sowie für die statische Berechnung und für die Bauphysik wurden bei jeweils drei Planungsbüros Angebote eingeholt. Die Vergaben erfolgten gemäß den Bestimmungen des BVergG als Direktvergaben.

Der LRH stellt fest, dass die bei der Durchführung einer Direktvergabe eingeholten Angebote entsprechend dokumentiert wurden.

Der Gesamtbetrag aller honorarwürdigen Planungsleistungen belief sich auf € 334.599,54. Dies entspricht einem Kostenanteil von 9,3 % an den Gesamtkosten.

**Der LRH stellt fest, dass die Kosten für die KG 7 – Planungsleistungen unter vergleichbaren Projekten liegen.**

Dies ist insbesondere auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass keine gesonderte Projektsteuerung beauftragt wurde und das mit der Planung und ÖBA beauftragte Architekturbüro augenscheinlich diese Aufgaben wahrgenommen hat.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Honorarentwicklung der wichtigsten Projektbeteiligten dar:

	<b>Auftragssumme</b>	<b>Abrechnungssumme</b>
Planung und ÖBA	€ 214.769	€ 237.404
HKLS inklusive Bauaufsicht	€ 20.689	€ 20.689
Elektro inkl. Bauaufsicht	€ 16.800	€ 16.296
Statik	€ 35.000	€ 35.000
Bauphysik und Akustik	€ 19.700	€ 17.246
Baustellenkoordination und Sonstige	n. a.	€ 7.966
<b>KG 7 – Planungsleistungen gesamt</b>		<b>€ 334.600</b>

Quelle: Kostenfeststellung vom 9. Oktober 2015; aufbereitet durch den LRH

## 6. BAUVORHABEN KINDERGARTEN UND KINDERKRIPPE KALSDORF SÜD

### 6.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung

Die „Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen“ (SG Ennstal) errichtete als Eigentümer und Bauherr eine viergruppige Kinderbetreuungseinrichtung (zwei Kinderkrippengruppen und zwei Kindergartengruppen) am Standort Koralmstraße 40, 8401 Kalsdorf bei Graz. Die offizielle Bezeichnung der Kinderbetreuungseinrichtung lautet „Kindergarten-Süd“.



Quelle: SG Ennstal

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz ist Mieter und Betreiber der Kinderbetreuungseinrichtung und hat nach Ablauf von zehn Jahren eine Kaufoption auf den Mietgegenstand.

Die SG Ennstal baute bereits ähnliche Einrichtungen in Gössendorf, Wagna, Deutschlandsberg und Admont.

Errichtet wurde das Gebäude in einem nur 4,5-monatigen Zeitraum von April bis September 2015. Das Obergeschoß wurde als Vorsorge für zwei weitere Gruppen im Edelrohbau fertiggestellt. Rund 980 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen den Kindern im Erdgeschoß zur Verfügung. Knapp 400 m<sup>2</sup> sind im Obergeschoß als Reserve für eine Erweiterung angedacht, das Untergeschoß wird als Keller und Lager genutzt.

Aktuell finden Bauverhandlungen mit der A6 zum Ausbau des Obergeschoßes statt. Ein Baubeginn wäre ab Anfang 2017 möglich. Es werden drei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen im Endausbau untergebracht sein.

Das Grundstück, auf dem die Kinderbetreuungseinrichtung „Kindergarten Süd“ errichtet wurde, steht gemäß Grundbuchauszug seit dem Jahr 2004 im Eigentum der SG Ennstal.

## 6.2 Organisation und Projektmanagement

Die SG Ennstal trat als Bauherr und Projektsteuerer auf und führte in Eigenleistung auch die ÖBA, die Planungs- und Baustellenkoordination sowie Teile der Architektenleistungen aus.

Mit der grundlegenden Planung wurde ein Architekturbüro aus Graz-Umgebung beauftragt. Dieses führte gemäß HOA die Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung sowie Ausführungs- und Detailplanung durch und hatte die künstlerische Oberleitung über. Gemeinsam mit der SG Ennstal wurden die technische Oberleitung wahrgenommen sowie die Kostenermittlungsgrundlagen (Ausschreibung und Vergabe) durchgeführt. Das Architekturbüro hatte auch den bauphysikalischen Nachweis zu erbringen.

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz tritt grundsätzlich nur als Mieter in Erscheinung, einzelne Gewerke bei der Errichtung wie bspw. die Einrichtung wurden aber von der Marktgemeinde finanziert und ausgeschrieben. Den Ausschreibungsvorgang sowie das Vergabeprozedere übernahm hierbei das Architekturbüro.

Für die Planung, Ausschreibung und Bauaufsicht betreffend Haustechnik und Elektroinstallation wurde ein eigener Fachplaner engagiert. Auch hier führte die SG Ennstal Teile der Bauaufsicht durch. Die Rechnungsprüfungen erfolgten grundsätzlich durch die SG Ennstal.

Da die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz lediglich Mieter ist, war ein begleitendes Projektcontrolling durch die Marktgemeinde nur eingeschränkt erforderlich. Die Mitwirkung der Marktgemeinde beschränkte sich auf die von ihr vergebenen Gewerke, auf die Einholung der erforderlichen Gemeinderatsbeschlüsse und die zeitgerechten Zahlungsanweisungen der von ihr zu finanzierenden Rechnungen.

Die Archivierung der allgemeinen Bauakten erfolgte in der SG Ennstal mittels elektronischen Akts. Die Vergabe- und die Ausführungsakte betreffend die Marktgemeinde wurden beim Architekturbüro archiviert.

**Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, grundsätzlich Bau- und Vergabeakten in eigener Sache im Gemeindeamt zu führen und zu archivieren, da diese längerfristig Zugriff auf diese Unterlagen haben sollte.**

### 6.3 Grundsatzentscheidung zum Neubau

Aufgrund der bereits vorhandenen Auslastung des bestehenden Kindergartens sowie der intensiven Bebauung insbesondere im südlichen Teil von Kalsdorf und dem daraus resultierenden Bevölkerungszuwachs fasste der Kalsdorfer Gemeinderat in der Sitzung vom 31. März 2013 den Grundsatzbeschluss:

- a) *„das Projekt Kindergarten-Neu für 0 bis 6-jährige in Angriff zu nehmen*
- b) *hierfür einen Standort im Süden von Kalsdorf bzw. südlich des aktuellen Standortes zu wählen*
- c) *eine mit den Förderbestimmungen des Landes Steiermark abgestimmte Planung auszuarbeiten und*
- d) *die Finanzierung des Projektes sicherzustellen.“*

Als Einzugsgebiet wurde ein Umkreis von 7 km innerhalb des geplanten Standortes angenommen.

Bereits zu Projektbeginn war beabsichtigt, das Projekt *„auf gemeinsamer Schiene“* mit einem Wohnbauträger zu errichten, insbesondere um auch mit diesem eine gemeinsame Verkehrslösung zu entwickeln. Hierzu wurden Gespräche mit gemeinnützigen Wohnbauträgern aber auch mit privaten Bauträgern geführt.

Die SG Ennstal erklärte sich schlussendlich dazu bereit, auf einem in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück einen Kindergarten zu errichten. Wobei diese – wie bereits oben angeführt – Errichter und Vermieter ist, und die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz als Generalmieter mit einem zu entrichtenden Grundkostenanteil auftritt.

In der Gemeinderatssitzung vom 15. Dezember 2014 wurde hierzu beschlossen, eine Rücklage in Höhe von € 700.000,-- für das Grundstück sowie für die Einrichtungskosten zu bilden.

Aktuell plant die SG Ennstal, westlich des Kindergartens Süd ab Mitte 2017 Wohnungen zu bauen.

## 6.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren

Die Planungs- und Ausführungsvorbereitungsphase wurde mit Dezember 2014 begonnen. Die Einreichplanung ist mit 12. März 2015 datiert. Die Baubewilligung wurde am 16. April 2015 erteilt. Die Ausführungsphase wurde mit sechs Monaten angenommen.

Die Verfahrensschritte zum Neubau des Kindergartens Süd waren folgende:

Datum bzw. Zeitraum	Maßnahme bzw. Entscheidung
31. März 2013	Grundsatzbeschluss Realisierung Kindergarten Süd
Dezember 2014	Beginn Planungsphase durch SG Ennstal
12. März 2015	Ansuchen um Baubewilligung
16. April 2015	Bescheid zur Erteilung der Baubewilligung
23. April 2015	Baubeginn
1. September 2015	Fertigstellungsanzeige
2. September 2015	Benützung durch Baubehörde freigegeben
11. September 2015	tatsächliche Fertigstellung
<b>14. September 2015</b>	<b>Inbetriebnahme</b>

Quelle: div. Einreichunterlagen SG Ennstal bzw. Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz;  
aufbereitet durch den LRH

Entgegen der ursprünglich geplanten Ausführungsphase wurde lediglich eine Bauzeit von rund 4,5 Monaten benötigt. Dies lässt auf eine sehr von Zeitdruck geprägte Umsetzung schließen.

## 6.5 Kostenverfolgung

Gemäß Baukostenfestsetzung der SG Ennstal vom 26. Mai 2015 belief sich die Kostenschätzung für die Errichtung des Kindergartens Süd exklusive der Einrichtung und Spielgeräte auf € 3,2 Mio.

Die weitere Kostenentwicklung wurde durch das beauftragte Architekturbüro verfolgt. Der Kostenrahmen belief sich mit Stand 23. Dezember 2014 auf Gesamtkosten von € 3.521.819,74 netto. Hierin waren auch die Einrichtungskosten, welche von der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz übernommen wurden, enthalten.

Die Baukostenzusammenstellung für die SG Ennstal wies nach Abrechnung einen Gesamtbetrag von € 2.990.795,73 (exkl. der angegebenen Finanzierungskosten) aus.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	Nettogesamtkosten SG Ennstal (nach Skontoabzug)
Baumeisterarbeiten (GU)	€ 2.455.460,17
Baukosten Sonstige	€ 26.331,22
Nebenkosten	€ 98.641,88
Honorare und Bauverwaltungskosten	€ 410.362,46
<b>Summe</b>	<b>€ 2.990.795,73</b>

Quelle: Baukostenzusammenstellung SG Ennstal vom 18. April 2016; aufbereitet durch den LRH

Kosten für den Grundankauf wurden in diesem Projekt nicht berücksichtigt, da bei der Errichtung das Grundstück bereits einige Jahre im Eigentum der SG Ennstal stand.

Der von der SG Ennstal anhand der obigen Nettogesamtbaukosten ermittelte Grundkostenanteil für die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz belief sich auf € 458.460,--. Dieser wurde laut Angabe der Marktgemeinde ausschließlich durch Eigenmittel finanziert.

Zudem wurden von der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz vereinbarungsgemäß die Kosten für die Möbeltischlerarbeiten und die Spielgeräte (siehe auch Kapitel 6.9.3) sowie diverse Planungs- und Ausführungskosten und sonstige Kosten getragen:

	Nettogesamtkosten Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz (nach Skontoabzug)
Möbeltischlerarbeiten	€ 79.156,00
Spielgeräte	€ 38.672,19
Baumeisterarbeiten Spielgeräte	€ 28.025,00
Küche inkl. Geräte	€ 7.329,00
Planung Innenraumgestaltung	€ 27.645,23
Sonstiges Innenraumgestaltung	€ 7.888,00
Sonstiges Außenraumgestaltung	€ 14.991,85
<b>Summe</b>	<b>€ 203.707,27</b>

Quelle: Rechnungen (Möbeltischler und Spielgeräte) und Gemeinderats- bzw. Gemeindevorstandsprotokolle (vom 1. September 2015, 7. September 2015, 5. Oktober 2015 und 11. November 2015) der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz; aufbereitet durch den LRH

Es kann somit unter Berücksichtigung beider Auftraggeber von **Gesamtkosten von € 3.194.503,--** gesprochen werden.

Der LRH hat versucht, die oben angeführten Kosten entsprechend der vorliegenden Unterlagen gemäß ÖNORM B 1801-1 darzustellen:

Kostengruppe	Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten	Gesamtkosten nach KG
0 Grund GRD					---
1 Aufschließung AUF					---
2 Bauwerk-Rohbau BWR	€ 2.390.226	€ 2.756.496	€ 3.194.503	€ 3.194.503	€ 1.493.454
3 Bauwerk-Technik BWT					€ 294.222
4 Bauwerk-Ausbau BWA					€ 602.550
5 Einrichtung EIR					€ 94.373
6 Außenanlagen AAN					€ 173.254
7 Planungsleistungen PLL					€ 438.008
8 Nebenleistungen NBL					€ 98.642
9 Reserven RES					---
<b>Gesamt</b>					<b>€ 3.194.503</b>

Quelle: Baukostenzusammenstellung SG Ennstal vom 18. April 2016; Schlussrechnung GU vom 28. September 2015 sowie Gemeinderatsprotokolle und weitere Rechnungen; aufbereitet durch den LRH

Der LRH stellt fest, dass gemäß Kostenfeststellung die Gesamtkosten um 9,3 % unter dem im Dezember 2014 festgelegten Kostenrahmen lagen. Bei diesem Kostenrahmen war jedoch noch die Kostenschätzung für den Vollausbau des Obergeschoßes inkludiert. Gemäß Auskunft der SG Ennstal ist für den geplanten Vollausbau mit Kosten von rund € 800,-- pro m<sup>2</sup> BGF zu rechnen. Dies entspricht bei einer BGF von 485 m<sup>2</sup> somit etwa € 388.000,--.

Die SG Ennstal erhielt vom Land Steiermark für dieses Projekt im Rahmen des Ausbaues des institutionellen Kinderbetreuungsangebotes bisher eine Förderung in Höhe von € 410.000,-- für den Baukostenanteil der Kinderkrippengruppen. Weitere € 410.000,-- werden für die Kindergartengruppen ausgeschüttet. In Summe fließen somit € 820.000,-- an Fördermitteln.

Die Höhe der zu erwartenden Fördermittel für den geplanten Ausbau des Obergeschoßes (plus eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe) ist noch nicht bekannt.

## 6.6 Bauausführung und Raumprogramm

Im Kindergarten Süd können derzeit 68 Kinder betreut werden. Diese sind aufgeteilt auf zwei Kinderkrippengruppen und zwei Kindergartengruppen. In der Kinderkrippe gibt es eine Halbtagsgruppe und eine Ganztagsgruppe. Im alterserweiterten Kindergarten sind Kinder ab 18 Monaten untergebracht. Hier gibt es ebenso eine Halbtagsgruppe und eine Ganztagsgruppe.

Im Vollausbau sind nach Auskunft der Gemeinde an Kinderbetreuungsplätzen drei Kinderkrippengruppen und drei Kindergartengruppen geplant. Das sind insgesamt und je nach Umrechnungsfaktor bei der Kinderkrippe ca. 10 bis 12 Betreuungsplätze pro Gruppe und beim Kindergarten ca. 20 bis 25 Betreuungsplätze je Gruppe.

Das Objekt Kindergarten Süd wurde mit zwei oberirdischen Geschoßen und einem Kellergeschoß mit zwei Nebengebäuden (Müllhaus, Gartenschuppen) mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche von 2.045 m<sup>2</sup> realisiert. Die durch den LRH errechnete Nutzfläche beträgt rund 1.730 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden auf dem 5.716 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Bereich der Zufahrtsstraße 27 PKW-Abstellplätze errichtet. Die Fläche des Außenspielbereichs beträgt 2.789 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung des Hauptgebäudes erfolgte entgegen der ursprünglichen Planung nicht in Ziegelmassivbauweise, sondern aufgrund des drängenden Zeitplanes und auf Vorschlag des Generalunternehmers (GU) mittels Isospanwänden (Holzspan-Mantelsteine) mit Vollwärmeschutz. Teilweise kamen auch Holzfassaden zur Ausführung. Der Holzdachstuhl der Satteldächer wurde mittels Leimbindern errichtet. Grundsätzlich wurde sowohl bei der Außengestaltung als auch in den Innenräumen sehr viel Wert auf Holzoberflächen gesetzt. So wurden neben der in Holz ausgeführten Außenfassaden auch im Innenbereich großteils Holzböden und Holzdecken ausgeführt.

**Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt.**

Das Gebäude wurde U-förmig konstruiert, wobei der innerhalb der U-Form gelegene Bereich den Außenspielbereich umschließt. Im nordseiteigen Gebäudeteil ist der Kindergarten untergebracht, im südseitigen Bereich die Kinderkrippe. Die Erschließung erfolgte zentral über den Verbindungsgebäudeteil.

Die Räumlichkeiten der beiden Kindergartengruppen sind ident ausgeführt und bestehen jeweils aus einem rund 60 m<sup>2</sup> großen Gruppenraum sowie Abstellraum und Sanitärbereich. Ein gemeinsamer Bewegungsraum ist zwischen den Gruppenräumen (mit direktem Zugang) situiert. Im nordseitigen Gebäudeteil sind zudem der Speiseraum, die Küche sowie Personalräume untergebracht.

Die zwei Kinderkrippengruppen im südlichen Gebäudeteil sind ebenso ident ausgeführt und bestehen jeweils aus einem 41,6 m<sup>2</sup> großen Bewegungsraum, einem 33,6 m<sup>2</sup> großen Ruheraum sowie einem Abstellraum und Sanitärbereich.

Die Garderoben für alle Gruppen sind im zentralen Erschließungsbereich untergebracht.

Ein Teil des Gebäudes ist zudem unterkellert. Die Nutzfläche des Untergeschoßes beträgt rund 300 m<sup>2</sup>, wobei etwa 200 m<sup>2</sup> davon Lagerräumlichkeiten einnehmen.

**Der LRH stellt fest, dass die Funktions- und Raumgruppenbereiche ihrem Verwendungszweck entsprechende, angemessene Größen aufweisen und nach einem klaren, funktionellen Konzept sowie guter räumlicher An- und Zuordnung geplant wurden.**

**Die Zweckmäßigkeit der Errichtung eines derartig groß dimensionierten Untergeschoßes erschließt sich für den LRH jedoch nicht.**

## 6.7 Projektkennwerte

<b>Errichtungskosten netto (ohne Grundstück) nach Skontoabzug</b>	€ 3.194.503
<b>Gesamtkosten netto (nach Skontoabzug)</b>	€ 3.194.503
hiervon Förderung	€ 820.000
Bruttogrundfläche (gesamt) * <sup>1</sup>	2.044,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (gesamt) * <sup>2</sup>	1.732,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ohne Unter- und Obergeschoß) * <sup>2</sup>	1.043,03 m <sup>2</sup>
BGF/NF-Verhältnis	1,18
Errichtungskosten je m <sup>2</sup> BGF	€ 1.561
Anzahl betreute Gruppen	2 Kiga + 2 Kikri
Freifläche	2.789 m <sup>2</sup>
maximal betreubare Kinder <sup>5</sup>	68
Kosten Errichtung je Kinderbetreuungsplatz	€ 46.978
NF je Kinderbetreuungsplatz (ohne Obergeschoß)	15,3 m <sup>2</sup>

Quelle: div. Einreichunterlagen SG Ennstal bzw. Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz;  
aufbereitet durch den LRH

\*<sup>1</sup> ... laut Baubewilligung

\*<sup>2</sup> ... laut Einreichpläne

---

<sup>5</sup> Da bei der Berechnung der Kinderzahlen in Kinderkrippen vorgesehen ist, dass Kinder im Alter von 0 bis 2 Jahren mit dem Faktor 1,5 zu bewerten sind, reicht die Spanne der maximal je Kinderkrippengruppe zu betreuenden Kinder von 9 bis 14 Kinder.  
In Alterserweiterten Gruppen beträgt die Kinderhöchstzahl 20, wobei Kinder im Alter von 18 Monaten bis 3 Jahren doppelt zählen und nicht mehr als maximal drei Kinder dieser Altersstufe in eine Gruppe eingeschrieben werden dürfen.

## 6.8 Generalmietvertrag

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz ist Generalmieter der von der SG Ennstal errichteten Kinderbetreuungseinrichtung. Vermietet wurde laut Generalmietvertrag die gesamte Liegenschaft EZ 1594 im Ausmaß von 5.716 m<sup>2</sup> mit dem darauf gelegenen Kindergarten und der Kinderkrippe sowie den dazugehörigen Außenanlagen, die zum Betrieb des Kindergartens und der Kinderkrippe notwendig sind.

Das Mietverhältnis wurde unbefristet mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist abgeschlossen, wobei ein Kündigungsverzicht seitens der Gemeinde von fünf Jahren vereinbart wurde. Seitens der SG Ennstal ist eine Auflösung nur nach § 1118 ABGB (erheblicher nachteiliger Gebrauch; rückständiger Bestandzins nach erfolgter Einmahlung) möglich.

Die SG Ennstal finanzierte die Errichtung mittels der Fördermittel aus dem Baufonds für Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen (€ 820.000,--) sowie einem Hypothekendarlehen (€ 2.400.000,--). Die Finanzierung des Grundkostenanteiles erfolgte durch einen Finanzierungsbeitrag der Gemeinde aus Eigenmitteln in Höhe von € 458.460,--.

Weiters trägt die Gemeinde die monatlichen Mietkosten (Hauptmietzins und Verwaltungskosten) – ab Zuzählung der Fördermittel – in Höhe von € 8.288,17 (exkl. USt.). Die Höhe des Hauptmietzinses ermittelt sich aus den tatsächlichen Finanzierungskosten der SG Ennstal für das aufgenommene Darlehen.

Laut Auskunft der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz würde der Hauptmietzins nach Vollausbau mit sechs Gruppen um rund € 2.500,-- steigen.

Der Gemeinde steht nach Ablauf von zehn Jahren ab Übergabe des Mietgegenstandes die Option zum Eigentumserwerb zu.

Auf Rückfrage des LRH über die derzeitige Sicht zur Ziehung dieser Kaufoption antwortete die Gemeinde, dass hierzu noch keine konkrete Aussage getätigt werden könne.

## **6.9 Ausschreibung / Vergabe / Ausführung / Abrechnung**

### **6.9.1 Allgemeines**

Gemäß der gängigen Rechtsprechung unterliegen gemeinnützige Wohnbauträger nicht dem BVerG.

**Für das gegenständliche Bauvorhaben waren daher betreffend die Vergaben der SG Ennstal die Bestimmungen des BVerG nicht anzuwenden.**

Um jedoch den grundlegenden Wettbewerb zu fördern empfiehlt der LRH für Vergaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern zumindest die Verfahrensnormen der ÖNORM A 2050 – „Vergabe von Aufträgen über Leistungen; Ausschreibung, Angebot, Zuschlag“ einzuhalten.

Für die Vergaben, welche vom Architekturbüro im Auftrag der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz durchgeführt wurden, war das BVerG anzuwenden.

Der LRH hat die Planung und die Durchführung des Bauvorhabens stichprobenweise geprüft. Um die Ausschreibung und Vergabe beispielhaft zu prüfen, hat er die Planungsleistungen sowie die GU-Leistungen und das Gewerk Möbeltischlerarbeiten ausführlich geprüft und die Ergebnisse in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben.

### **6.9.2 Generalunternehmer**

Die Ausschreibung der Bauarbeiten erfolgte als Generalunternehmerausschreibung. Ein GU führt ein Bauvorhaben zur Gänze aus und übernimmt alle dafür notwendigen Ausführungsleistungen. Der GU veranlasst und beauftragt die Ausführung derjenigen Leistungen oder Gewerke, die er nicht selbst erbringt, durch Subunternehmer. Mit diesen schließt er entsprechende Ausführungsverträge ab. Die Verträge mit den Subunternehmern haben den Vorgaben zu entsprechen, die der Bauherr als Auftraggeber dem GU für die Ausführung gemäß seinen Ausschreibungsbedingungen vorschreibt. Der GU trägt das wirtschaftliche und organisatorische Risiko für seine Subunternehmer. Er bleibt hinsichtlich seiner Gesamtleistung seinem Bauherrn verpflichtet und haftet bezüglich Mängel, Termintreue und Qualitäten seinem Auftraggeber auch für die Leistungen seiner Subunternehmer.

Für die Vergabe der GU-Leistungen gibt es folgende Möglichkeiten:

- Pauschalfestpreis: Es findet keine Abrechnung nach Mengen und Massen statt und auch keine Nachbesserung des Preises aufgrund von Kostenänderungen;
- Verrechnungspflicht hinsichtlich der Einzelpositionen;
- Mischformen.

Die SG Ennstal schrieb die GU-Leistungen in einem nicht offenen **Verfahren als Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung** aus.

Bei diesem Verfahren wird eine beschränkte Anzahl von geeigneten Unternehmen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert; danach kann über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden.

Im Anwendungsbereich des BVergG wäre dieses Verfahren nur bis zu einem geschätzten Auftragswert von € 100.000,-- zulässig.

### Ausschreibungsunterlagen

Grundlage für die Ausschreibung war die LB-HB. Die SG Ennstal lud zehn Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes ein; sechs Unternehmen folgten dieser Einladung. Die Leistungen wurden je nach Art als Einheits-, Pauschal- oder Regiepreise ausgeschrieben, wobei der Gesamtpreis als Pauschalfestpreis anzubieten war.

### Öffnung der Angebote

Die Angebotsfrist endete am 1. April 2015. An diesem Tag wurde auch die Öffnung der Angebote durchgeführt. Die zugehörige Angebotsniederschrift liegt vor.

Die Öffnung der Angebote erfolgte im Beisein von Mitarbeitern der SG Ennstal sowie von Firmenvertretern aller Bieter unmittelbar nach Ablauf der Angebotsfrist. Eine Niederschrift über die Öffnung der Angebote ist vorhanden. Diese wurde auch von vier anwesenden Firmenvertretern unterschrieben.

Die SG Ennstal teilte die Ausschreibungsunterlagen in die drei Bereiche Erdgeschoß, Baustellenzufahrt und Obergeschoß, um hierfür bei Einzelbeauftragung die jeweiligen Pauschalpreise zu erhalten.

Die Beauftragung erfolgte schlussendlich ohne den Bereich Obergeschoß sowie ohne Regieleistungen.

### Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme gesamt	Nettoangebotssumme ohne Obergeschoß	Pauschalangebot nach Verhandlung
1.	Bieter 02	€ 2.649.688	€ 2.324.897	€ 2.195.000
2.	Bieter 04	€ 2.510.388	€ 2.199.041	€ 2.199.041
3.	Bieter 03	€ 2.681.848	€ 2.333.701	€ 2.217.000
4.	Bieter 01	€ 2.543.488	€ 2.283.976	€ 2.283.976
5.	Bieter 05	€ 2.613.138	€ 2.324.095	€ 2.324.095
6.	Bieter 06	€ 2.793.000	€ 2.456.073	€ 2.456.073

Quelle: Preisspiegel vom 7. April 2015 sowie Verhandlungsprotokolle; aufbereitet durch den LRH

### **Prüfung der Angebote; Preisverhandlung; Zuschlagsentscheidung**

Die SG Ennstal führte nach der Angebotsöffnung mit allen Bietern Verhandlungsgespräche bzw. holte schriftlich weitere Angebotspreise ein. Die gewährten Nachlässe sind aus den oben angeführten Pauschalangebotspreisen ersichtlich.

Bieter 02, der ursprünglich nur das drittgünstigste Angebot stellte, gewährte den größten Nachlass. In Folge wurden mit diesem Bieter am 29. April 2015 weitere Gespräche betreffend Auftragsinhalt bzw. -erweiterung geführt, sodass schlussendlich der Bieter 02 zu einem Pauschalpreis von € 2.398.000,-- beauftragt wurde.

Die Auftragsänderungen hatten hauptsächlich Änderungen der Tragkonstruktion zum Inhalt. Es kamen aufgrund der kürzeren Bauzeit andere als in der Ausschreibung angeführte Materialien zur Anwendung (Holzspan-Mantelsteine statt Ziegelmassivbau).

### **Schlussrechnung und Nachträge**

Der LRH stellt fest, dass es bei der Ausführung der Baumeisterarbeiten zu Mehrkosten kam, die zu einer Verteuerung führten.

Die **Schlussrechnungssumme** belief sich für die gesamten erbrachten Leistungen (inkl. beauftragter Nachträge) vor Skontoabzug auf € 2.557.771,01. Dies entspricht einer Steigerung zur ursprünglichen Auftragssumme von 6,7 %.

Gemäß Skontovereinbarung wurde ein Skonto in Höhe von 4 % einbehalten, sodass schlussendlich **€ 2.455.460,17** für die GU-Leistungen bezahlt wurden.

**Der LRH stellt fest, dass die SG Ennstal ihrer Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nachkam. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti entsprechend den Vereinbarungen lukriert werden.**

### **6.9.3 Gewerk Möbeltischlerarbeiten**

Die Ausschreibung für das Gewerk Möbeltischlereiarbeiten wurde vom, mit der Gesamtplanung beauftragten Architekturbüro erstellt und im Auftrag der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz ausgeschrieben.

Sie erfolgte in Übereinstimmung mit dem BVergG mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung im Unterschwellenbereich zu Festpreisen bis Fertigstellung. Es galt das Billigstbieterprinzip.

Vom Architekturbüro wurden sechs Unternehmen eingeladen, ein Angebot für die Möbeltischlereiarbeiten abzugeben. Es langten sieben Angebote ein, da von einem Bieter zwei Angebote abgegeben wurden.

## Ausschreibungsunterlagen und Öffnung der Angebote

Grundlage für die Ausschreibung war eine Einrichtungsliste, die auf der Planung des Architekturbüros betreffend die Innenraumgestaltung basierte.

Die Angebotsfrist endete am 29. Juni 2015. Die Öffnung der einlangenden Angebote wurde am darauffolgenden Tag durchgeführt. Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis wurden dem LRH vorgelegt.

## Reihung der Angebote

Reihung	Bieter	Nettoangebotssumme inkl. NL	%
1.	Bieter 04*	€ 66.412	100,00
2.	Bieter 01	€ 66.767	100,53
3.	Bieter 05*	€ 99.921	150,46
4.	Bieter 03	€ 105.445	158,77
5.	Bieter 07	€ 109.421	164,76
6.	Bieter 06	€ 110.512	166,40
7.	Bieter 02	€ 116.294	175,11

Quelle: Angebotsniederschrift vom 30. Juni 2015; aufbereitet durch den LRH

\* Hierbei handelt es sich um denselben Bieter

Die Angebotsprüfung des Architekturbüros ergab, dass die beiden erstgereihten Angebote hinsichtlich der angebotenen Produkte nicht der geforderten Qualität der Ausschreibung entsprachen. Dies erklärt auch den großen Abstand zu den nachfolgenden Angeboten. Beide Angebote mussten in Folge ausgeschieden werden.

Billigstbieter war demnach Bieter 05 mit einer Nettoangebotssumme von € 99.921,--. Dieser wurde in Folge mit den Möbeltischlerarbeiten beauftragt. Ein entsprechender Vorstandsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 6. Juli 2015 gefasst.

## Schlussrechnung

Der LRH stellt fest, dass einige Positionen entfallen sind. Die Schlussrechnungssumme belief sich auf € 79.156,-- und lag somit um 20,8 % unter der Auftragssumme.

Es wurde keine Skontovereinbarung getroffen.

**Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, künftig bei Aufträgen dieser Größenordnung Zahlungsziele zur Einbehaltung von Skonti zu vereinbaren.**

#### 6.9.4 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung

Die SG Ennstal als Bauherr und Projektsteuerer beauftragte für die grundlegende Planung ein Architekturbüro aus Graz-Umgebung. Dieses führte die Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungs- und Detailplanung sowie die künstlerische Oberleitung durch. Dies entspricht einer Teilleistung gemäß HOA von 82,5 %.

In Eigenleistung der SG Ennstal wurden die ÖBA, die Planungs- und Baustellenkoordination sowie Teile der Architektenleistungen ausgeführt. Gemeinsam mit dem Architekturbüro wurden die technische Oberleitung wahrgenommen sowie die Kostenermittlungsgrundlagen (Ausschreibung und Vergabe) durchgeführt. Das Architekturbüro hatte auch den bauphysikalischen Nachweis zu erbringen.

##### Planungsleistungen

Mit dem Architekturbüro wurde auf Basis der geschätzten Herstellungskosten ein Architektenwerkvertrag abgeschlossen, in dem ein 10%iger Nachlass auf die HOA vereinbart wurde. Das Honorar wurde zudem nach oben hin gedeckelt.

Der Betrag der Schlussrechnung basierte auf tatsächlichen Herstellungskosten von € 2.570.000,-- und wurden die Planungsleistungen des **Architekturbüros** mit einem Honorar (Teilleistungsfaktor 82,5 %) von **€ 125.357,79** abgegolten. Dieses berücksichtigte einen 10%igen Nachlass sowie Nebenkosten in Höhe von 3 %.

Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz beauftragte dasselbe **Architekturbüro** für die Innenraumplanung und bezahlte hierfür ein Honorar von **€ 27.645,23**.

Die **SG Ennstal** berechnete für ihren Eigenleistungsanteil [Anmerkung LRH: 17,5 %] unter Berücksichtigung desselben Nachlasses ein Honorar in Höhe von **€ 26.381,79**.

##### Örtliche Bauaufsicht; Planungs- und Baustellenkoordination

Die Agenden der **ÖBA** wurden in Eigenleistung von der **SG Ennstal** erbracht. Dieses wurde gemäß HOA ermittelt und ebenso ein 10%iger Nachlass berücksichtigt. Das Honorar hierfür belief sich auf **€ 83.607,39**.

**Der LRH stellt fest, dass die SG Ennstal ihren Verpflichtungen betreffend Bauaufsicht gemäß den vorgelegten Bautagesberichten sowie den Jour-Fixe-Protokollen in ausreichendem Maße nachkam.**

Auch die **ÖBA** betreffend Heizung, Lüftung und Sanitär wurde von der **SG Ennstal** wahrgenommen. Hierfür wurde ein Honorar in Höhe von **€ 5.609,72** verrechnet. Dieses berechnete sich aus der Summe der Sanitärinstallation. Der zugrundeliegende Honorarsatz von 3,63 % kommt laut SG Ennstal bei allen Bauvorhaben der Wohnbaugruppe zur Anwendung.

Die **Planungs- und Baustellenkoordination** wurde ebenso von der **SG Ennstal** durchgeführt. Abgerechnet wurde hierfür 1 % der Herstellungskosten abzüglich eines Nachlasses von 10 %. Dies entspricht einem Honorar von € 22.930,01.

### **Fachplaner**

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen für die Haustechnik (Heizungs-, Sanitär- und Lüftungstechnik sowie Elektrotechnik) wurde ein Ingenieurbüro, welches auf Gebäudetechnik- und Energieplanung spezialisiert ist, beauftragt.

Ein weiteres Honorar fiel für die statische und konstruktive Bearbeitung an. Diese wurde von einem Zivilingenieur für Bauwesen erstellt.

### **Bauverwaltungskosten**

Die Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über das Entgelt für die Überlassung von Räumen und Grundstücken durch gemeinnützige Bauvereinigungen (Entgeltrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994) sieht vor, dass gemeinnützige Wohnbauträger für ihren Aufwand Bauverwaltungskosten einheben dürfen.

Zur Deckung der Bauverwaltungskosten darf – anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz WGG) – gegen Nachweis ein Pauschalbetrag verlangt werden. Dieser Pauschalbetrag wird bei Baulichkeiten abhängig von der Anzahl der Wohnungen berechnet (<12: 3,5 %; 13 bis 23: 3,25 %; >24: 3 %). Die Hundertsätze erhöhen sich bei Errichtung von Eigentumswohnungen, Wohnungen mit Kaufanwartschaft und Wohnungen, auf die § 15b WGG Anwendung findet, jeweils um weitere 0,25 %.

Die SG Ennstal berechnete unter Zugrundelegung der festgestellten Bemessungsgrundlage (Baukosten inkl. Außenanlagen) 3 % Bauverwaltungskosten. Dies entspricht einem Betrag von € 76.433,36.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei dem geprüften Bauvorhaben nicht um Wohnungen sondern um Geschäftsräumlichkeiten handelt, die nicht unter die Pauschalierung gemäß § 4 Abs. 3 ERVO fallen.

Von Bauvereinigungen zulässigerweise erbrachte Leistungen im technischen Bereich dürfen jedoch gemäß § 4 Abs. 5 ERVO, soweit sie nicht durch Abs. 3 abgegolten sind, verrechnet werden. Zur Deckung der Kosten solcher Leistungen darf auch ein Pauschalbetrag verlangt werden, der jedoch unter den vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen muss.

Das Wesen der Bauverwaltungskosten ist am ehesten den Aufwendungen für eine Projektsteuerung gleichzusetzen. Die hierfür geltende Honorarleitlinie (Honorarordnung für Projektsteuerung) sieht bei der Berechnung des Honorars in Abhängigkeit der Komplexität des Bauvorhabens unterschiedliche Honorarklassen vor.

Bei der Annahme einer Honorarklasse der durchschnittlichen Stufe III wird das Projektsteuerungshonorar zwischen maximal 3,64 und 4,06 % der Errichtungskosten festgesetzt.

**Der LRH stellt fest, dass die durch die SG Ennstal verrechneten 3%igen Bauverwaltungskosten unter den vergleichbaren Sätzen lagen und daher in dieser Höhe zulässig waren.**

Der Gesamtbetrag aller honorarwürdigen Planungsleistungen belief sich auf € 438.007,69. Dies entspricht einem Kostenanteil von 13,7 %.

**Der LRH stellt fest, dass die Kosten für die KG 7 – Planungsleistungen im Rahmen vergleichbarer Projekte liegen.**

Die nachfolgende Tabelle stellt die Honorarentwicklung der wichtigsten Projektbeteiligten dar:

	Auftragssumme	Abrechnungssumme
Bauverwaltungskosten (SG Ennstal)	n. a.	€ 76.433,36
Planung (Architekturbüro)	€ 129.369,96	€ 125.357,79
Planung durch Gemeinde beauftragt (Architekturbüro)	n. a.	€ 27.645,23
Planung (SG Ennstal)	n. a.	€ 26.381,79
ÖBA (SG Ennstal)	n. a.	€ 83.607,39
EHLS*	€ 49.750,00	€ 49.750,00
ÖBA HLS* (SG Ennstal)	n. a.	€ 5.609,72
Statik	€ 19.160,39	€ 19.412,40
Planungs- und Baustellenkoordination (SG Ennstal)	n. a.	€ 22.903,01
Sonstige	n. a.	€ 880,00
<b>KG 7 – Planungsleistungen gesamt</b>		<b>€ 438.007,69</b>

Quelle: Baukostenzusammenstellung SG Ennstal vom 18. April 2016 sowie vorgelegte Schlussrechnungen; aufbereitet durch den LRH

\*Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär

## 7. ZUSAMMENFASSUNG UND VERGLEICHENDE DARSTELLUNG

Der LRH hat in den vorhergehenden Kapiteln die unten angeführten Bauvorhaben eingehend überprüft und zeigt nachfolgend eine vergleichbare Darstellung der drei neu errichteten Kinderbetreuungseinrichtungen:

- **Kinderkrippe Feldkirchen** - Errichtung 4 Gruppen, Anton-Bruckner-Gasse 4, 8073 Feldkirchen bei Graz
- **Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab** - Errichtung 6 Gruppen, 8324 Kirchberg an der Raab 277
- **Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd** - Errichtung 4 Gruppen, Koralmstraße 40, 8401 Kalsdorf bei Graz

Grundlegend ist festzustellen, dass bei allen drei Projekten enormer Zeitdruck vorherrschte, der die Gemeinden teilweise dazu veranlasste, das BVergG zumindest bei den Vorbereitungsarbeiten bzw. bei den Planungsvergaben zu missachten.

**Der LRH empfiehlt gerade aus diesem Grund, bei Projekten von dieser Größenordnung die Planung und die ÖBA getrennt zu vergeben, um eine zusätzliche Kontrollebene einzuziehen und dadurch das Vier-Augen-Prinzip zu wahren.**

Der Zeitdruck entstand zumeist aufgrund des Mangels an Kindergartenplätzen, der in den betreffenden Gemeinden vorherrschte und somit auch dadurch, dass eine Eröffnung (im Herbst) mit Beginn des neuen Schuljahres anzustreben war.

Einen weiteren Grund für den Zeitmangel bei der Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen sieht der LRH in den Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG, die den Ausbau des institutionellen Kinderbildungs- und -betreuungsangebots durch Zweckzuschüsse des Bundes unter finanzieller Beteiligung der Länder fördern sollen.

Die Förderungen mussten budgetär im selben Finanzjahr schlagend werden wie der statistische Zuwachs der Kinderbetreuung. Das ist de facto das Jahr der Inbetriebnahme des neuen Platzes.

Der LRH stellte bereits in seinem Prüfbericht „Baufonds für Kinderbetreuungseinrichtungen“ (Berichtszahl: LRH-255129/2015-6) fest, dass die Ausbauevereinbarungen (hier 2011 und 2014) einen effizienten, zweckmäßigen Förderprozess und Ressourceneinsatz nicht zulassen. Er sah zudem in der derzeitigen Förderungsabwicklung einen unzweckmäßigen Ressourcenaufwand auf Landesebene, um den Nachweis der Bundesmittel zu erbringen.

Nichtsdestotrotz setzten alle drei Projekteigner ihre Projekte in vorbildlicher Weise um und errichteten die Kinderbetreuungseinrichtungen teilweise in Rekordzeiten von einigen wenigen Monaten, dies ohne nennenswerte Mängel in der Ausführung.

### Dokumentation und Archivierung

Bei den beiden Projekten, bei denen Gemeinden als Bauherr auftraten (Feldkirchen bei Graz, Kirchberg an der Raab), war zu beobachten, dass die Dokumentation und Archivierung der Bauakte auf unterschiedliche Weise erfolgte. Große Teile der Originalunterlagen und viele baurelevante Dokumente wurden bei den planenden Architektur- bzw. Ingenieurbüros archiviert.

Der LRH weist darauf hin, dass Originalangebote und die damit zusammenhängenden Unterlagen – zumal sie Bestandteil des Bauvertrages sind – zur Dokumentation der Ordnungsmäßigkeit des Vergabevorgangs gesichert aufzubewahren sind.

**Der LRH empfiehlt daher den betroffenen Gemeinden, Bauakten für gemeindeeigene Bauvorhaben in den Gemeindeämtern selbst zu führen und zu archivieren und zur Nachvollziehbarkeit von Vergabeentscheidungen alle vergaberelevanten Unterlagen sieben Jahre lang aufzubewahren.**

### Projektkennwerte

Die nachfolgende Tabelle fasst nochmals die Projektkennwerte aller drei Bauvorhaben übersichtlich zusammen:

	Kinderkrippe Feldkirchen	Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab	Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd
<b>Errichtungskosten *1</b>	<b>€ 2.155.602</b>	<b>€ 3.605.044</b>	<b>€ 3.194.503</b>
Gesamtkosten netto	€ 2.412.325	€ 3.605.044	€ 3.194.503
hiervon Förderung	€ 762.600	€ 796.930	€ 820.000
hiervon Bedarfszuweisung	---	€ 1.650.600	---
Bruttogrundfläche	821,24 m <sup>2</sup>	1.666,92 m <sup>2</sup>	2.045,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	701,35 m <sup>2</sup>	1.502,20 m <sup>2</sup>	1.732,03 m <sup>2</sup>
BGF/NF-Verhältnis	1,17	1,11	1,18
<b>Errichtungskosten *1 je m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€ 2.625</b>	<b>€ 2.163</b>	<b>€ 1.561</b>
Anzahl betreute Gruppen	4 Kikri	5 Kiga + 1 Kikri	2 Kiga + 2 Kikri
Freifläche	1.123,50 m <sup>2</sup>	n. a.	2.789 m <sup>2</sup>
maximal betreubare Kinder	56	129	68

Kosten Errichtung je Kinderbetreuungsplatz	€ 44.148	€ 27.946	€ 46.978
NF je Kinderbetreuungsplatz	12,5 m <sup>2</sup>	11,6 m <sup>2</sup>	15,3 m <sup>2</sup> *2
Baubeginn	Mai 2013	März 2014	23.04.2015
Fertigstellung	01.10.2013	20.11.2014 *3	11.09.2015
Bauzeit	5 Monate	7 Monate	4,5 Monate

Quelle: siehe Angaben in den Unterkapiteln

\*1 Errichtungskosten bezeichnen die Summe der KG 1 bis 9 ohne KG 0 Grund

\*2 bezogen auf eine Nutzfläche ohne Unter- und Obergeschoß von 1.043,03 m<sup>2</sup>

\*3 Datum der Fertigstellungsanzeige; die Inbetriebnahme erfolgte bereits mit Beginn des Schuljahres

### Fiktive Projektkennwerte zur vergleichenden Darstellung

Um die drei Bauvorhaben vergleichend gegenüberstellen zu können, mussten einige – auch fiktive – Anpassungen vorgenommen werden. Da bei nur einem der drei Projekte auch der Grundankauf zu berücksichtigen war, sind in der folgenden Darstellung nur die jeweiligen Errichtungskosten (ohne Grundkosten) dargestellt. Weiters wurden sämtliche Kosten auf den Stand April 2015 indexiert und das Projekt in Kalsdorf bei Graz so behandelt, als ob ein Vollausbau vorläge:

	Kinderkrippe Feldkirchen	Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab	Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd
<b>Errichtungskosten (fiktiv)</b>	<b>€ 2.243.423 *1</b>	<b>€ 3.667.031 *1</b>	<b>€ 3.582.503 *2</b>
Bruttogrundfläche	821,24 m <sup>2</sup>	1.666,92 m <sup>2</sup>	2.044,81 m <sup>2</sup> *3
Nutzfläche (unbereinigt)	701,35 m <sup>2</sup>	1.502,20 m <sup>2</sup>	1.732,03 m <sup>2</sup> *4
<b>Errichtungskosten *1 je m<sup>2</sup> BGF (fiktiv)</b>	<b>€ 2.732</b>	<b>€ 2.200</b>	<b>€ 1.752</b>
Anzahl betreute Gruppen	4 Kikri	5 Kiga + 1 Kikri	3 Kiga + 3 Kikri *5
maximal betreubare Kinder	56	129	102 *5
Kosten Errichtung je Kinderbetreuungsplatz	€ 40.061	€ 28.427	€ 35.123
NF je Kinderbetreuungsplatz	12,5 m <sup>2</sup>	11,6 m <sup>2</sup>	17,0 m <sup>2</sup>
Baubeginn	Mai 2013	März 2014	April 2015

Quelle: siehe Angaben in den Unterkapiteln; aufbereitet durch den LRH

\*1 Bereinigt um den Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

\*2 Die Errichtungskosten für das Projekt Kalsdorf Süd wurden um die fiktiven Kosten für den Ausbau des Obergeschoßes in Höhe von € 388.000,-- ergänzt

\*3 Bruttogrundfläche inkl. Obergeschoß

\*4 Nutzfläche inkl. Obergeschoß

\*5 Annahme: Vollausbau mit drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen

Bei näherer Betrachtung der bereinigten Projektkennwerte ist feststellbar, dass der Kindergarten Kalsdorf Süd, welcher von der SG Ennstal errichtet wurde, die geringsten Errichtungskosten bezogen auf die BGF aufweist. Dies ist aber nur zu einem kleinen

Teil auf das bei diesem Bauvorhaben ausgeführte Kellergeschoß zurückzuführen, welches in der Errichtung naturgemäß günstiger ausfällt als ein oberirdisches Geschoß. Auch bei Nicht-Berücksichtigung dieses „Vorteils“ ist dieses Projekt immer noch auf die BGF gesehen das günstigste.

Anders verhält es sich bei der Kennzahl „Nutzfläche je Kinderbetreuungsplatz“. Hier liegt der geringste Flächenbedarf beim Projekt in Kirchberg an der Raab mit 11,6 m<sup>2</sup>. Den höchsten Flächenbedarf weist das Kalsdorfer Projekt auf. Aber auch diese Tatsache ist wiederum auf den Umstand der höheren Flächen aufgrund des Kellergeschoßes zurückzuführen, bzw. auch auf die Anzahl der betreubaren Kinder, die in Kirchberg an der Raab höher liegt, da mehrere Kindergartengruppen vorhanden und dadurch höhere Gruppenzahlen möglich sind.

### Kostenkennwerte

Der LRH hat nachfolgend eine Tabelle mit den Vergleichen der Kostengruppen und deren anteiligen Kosten an den Errichtungskosten erstellt:

Kostengruppe	Kinderkrippe Feldkirchen		Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab		Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd	
	KG in €	KG in %	KG in €	KG in %	KG in €	KG in %
1 Aufschließung AUF	32.637	1,5	74.183	2,1	0	0,0
2 Bauwerk-Rohbau BWR	645.600	29,9			1.493.454	46,8
3 Bauwerk-Technik BWT	272.348	12,6	2.807.420	77,9	294.222	9,2
4 Bauwerk-Ausbau BWA	486.825	22,6			602.550	18,9
5 Einrichtung EIR	136.698	6,3	340.540	9,4	94.373	3,0
6 Außenanlagen AAN	171.029	7,9	32.166	0,9	173.254	5,4
7 Planungsleistungen PLL	369.151	17,1	334.600	9,3	438.008	13,7
8 Nebenleistungen NBL	41.315	1,9	16.136	0,4	98.642	3,1
<b>Errichtungskosten</b>	<b>2.155.602</b>		<b>3.605.044</b>		<b>3.194.503</b>	

Quelle: siehe Angaben in den Unterkapiteln; aufbereitet durch den LRH

Beim Vergleich der Kostenkennwerte sind keine auffallenden Abweichungen festzustellen:

Das Projekt in Feldkirchen bei Graz hat prozentuell gesehen die höchsten Honorarkosten (KG 7) sowie die höchsten Kosten für die Außenanlagen (KG 6). Beim Projekt in Kirchberg an der Raab sind prozentuell die höchsten Kosten für die KG 5 – Einrichtung angefallen. Das Projekt in Kalsdorf bei Graz ist lediglich bei den Nebenleistungen am teuersten.

Bei der ausschließlichen Betrachtung der Bauwerkskosten, das sind jene Kosten, die in die Kostengruppen 2 bis 4 fallen, ist eine durchschnittliche Kostenverteilung zu beobachten. In Summe betragen die Anteile für die Bauwerkskosten zwischen 65,1 % und 77,9 %. Dennoch zeigt sich auch hier wieder dasselbe Bild wie schon bei den Errichtungskosten: das Projekt in Kalsdorf bei Graz liegt mit reinen Baukosten von € 1.169,-- weit unter den beiden anderen Projekten (€ 1.711,-- bzw. € 1.684,--).

	Kinderkrippe Feldkirchen	Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab	Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd
<b>Bauwerkskosten (KG 2 bis 4)</b>	<b>€ 1.404.773</b>	<b>€ 2.807.420</b>	<b>€ 2.390.226</b>
Bruttogrundfläche	821,24 m <sup>2</sup>	1.666,92 m <sup>2</sup>	2.044,81 m <sup>2</sup>
<b>Bauwerkskosten je m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>€ 1.711</b>	<b>€ 1.684</b>	<b>€ 1.169</b>

Quelle: siehe Angaben in den Unterkapiteln; aufbereitet durch den LRH

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in den am 16. bzw. 17. November 2016 abgehaltenen Schlussbesprechungen ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro der

Landesrätin Mag. Ursula Lackner:

Mag. (FH) Peter HARRER

von der Abteilung 6 Bildung und  
Gesellschaft:

Maria DIRRY

von der Marktgemeinde  
Feldkirchen bei Graz:

Bürgermeister Erich GOSCH

Mag. (FH) Harald BIRNSTINGL

von der Marktgemeinde  
Kalsdorf bei Graz:

Bürgermeisterin Ursula RAUCH

von der Gemeinde  
Kirchberg an der Raab:

Bürgermeister Florian GÖLLES

von der Gemeinnützige Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft Ennstal  
reg.Gen.m.b.H. Liezen:

Dir. Mag. Alexander DAUM

DI Birgit SCHAUER

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Mag. Heinz DROBESCH

Dr. Nicole HAFNER

DI Gernot FRÖHLICH, MBA

## 8. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der LRH führte im Rahmen seiner Zuständigkeit eine Querschnittsprüfung von neu errichteten Kinderbetreuungseinrichtungen in drei ausgewählten Gemeinden durch.

Die Prüfung umfasste ausschließlich Bauvorhaben, die im Zeitraum von 2012 bis 2015 errichtet und gefördert wurden.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### Kapitel 3: Gesetzliche Grundlagen

#### 3.2 Bauwesen

- Abgesehen von den Bauvorschriften für das Land Steiermark (Steiermärkisches Baugesetz), legt auch das Steiermärkische Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (StKBBG) bauliche Vorgaben für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen fest.
- Gemäß StKBBG ist die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen zu erteilen. Die A6 hat hierzu einen „Auflagenkatalog Kindergarten und Kinderkrippe“ entwickelt. Zusätzlich hat die A6 Informationsschriften zu Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorten herausgegeben, die explizit das erforderliche Raumprogramm definieren und Einrichtung bzw. Ausstattungen sowie pädagogische Materialien empfehlen.
  - **Der LRH empfiehlt der A6, die publizierten Informationsschreiben hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen zu evaluieren und auf künftige Anforderungen betreffend Raumprogramm und notwendiger Ausstattung hin zu überprüfen.**

#### 3.3 Vergabewesen

- Für die prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben war – mit Ausnahme der Vergaben seitens der SG Ennstal (Kapitel 6) – das Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG) anzuwenden.
- Das BVergG unterscheidet bei einer öffentlichen Auftragsvergabe nach Ober- und Unterschwellenbereich. Unabhängig von der Auftragsgröße hat der öffentliche Auftraggeber die maßgeblichen Bestimmungen des BVergG, insbesondere die Grundprinzipien von Transparenz und Nicht-Diskriminierung, einzuhalten.

- **Auch wenn das BVergG auf Vergabesachverhalte nicht anzuwenden ist, sollten seine Verfahrensgrundsätze nach Möglichkeit eingehalten werden. Dies schafft Transparenz und wahrt die Chance, das dem Bieterwettbewerb innewohnende Potenzial – die wirtschaftlichste Lösung zu finden – auszuschöpfen.**

## **Kapitel 4: Bauvorhaben Kinderkrippe Feldkirchen**

### **4.2 Organisation und Projektmanagement**

- Ein begleitendes Projektcontrolling durch die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz war für den LRH nicht ersichtlich.
  - **Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde als Bauherrn bei künftigen Bauvorhaben eine konkrete Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Planung, der Projektsteuerung und des Projektcontrollings.**
- Die Archivierung der allgemeinen Bauakte sowie der Originalrechnungen erfolgte in der Marktgemeinde, Vergabe- und die Ausführungsakte wurden beim Architekturbüro bzw. beim Ingenieurbüro gelagert.
  - **Der LRH empfiehlt grundsätzlich, Bauakten in den Gemeindeämtern zu führen und zu archivieren, da diese längerfristig Zugriff auf diese Unterlagen haben sollten. Unterlagen, die sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme noch bei externen Auftragnehmern befinden, sind aktiv einzufordern, und zwar unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme.**

### **4.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren**

- Der LRH stellte fest, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme keine rechtsgültige Benützungsbewilligung vorlag.
  - **Der LRH empfiehlt, zeitgerecht vor Benützung, die Behördenverfahren auch eigener Bauvorhaben abzuschließen, sodass es zu keinen diesbezüglichen Haftungsansprüchen kommen kann.**

### **4.5 Kostenverfolgung**

- Die abgerechnete Summe und somit die tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten inkl. Grundstückankauf beliefen sich nach Skontoabzug auf netto € 2.412.324,94. Die abgerechneten Kosten lagen somit um 8,1 % unter dem Kostenrahmen.
- Die Marktgemeinde bzw. der beauftragte Projektsteuerer kamen ihrer Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nach. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti entsprechend der Vereinbarungen lukriert werden.

#### 4.6 Bauausführung und Raumprogramm

- Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt.
- Der LRH stellt fest, dass bei der Realisierung der Kinderkrippe Feldkirchen ein sehr gut durchdachtes Raumkonzept vorhanden ist und hebt besonders das sparsame und auf das Wesentliche reduzierte Raumprogramm hervor.

#### 4.8.2 Gewerk Baumeisterarbeiten

- Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde ausschließlich der Angebotspreis angeführt.  
Der LRH stellt fest, dass die Wahl des Vergabeverfahrens in Übereinstimmung mit dem BVergG stand.
- Die Baumeister-Ausschreibung basierte auf einem Kostenanschlag von € 471.762,25 und enthielt 159 anzubietende Positionen, wovon 61 sogenannte Z-Positionen waren. Dies entspricht einem Anteil von rund 38 %.
  - **Der LRH ist der Meinung, dass grundsätzlich die in der LB-HB enthaltenen Standardpositionen zur Ausschreibung gelangen sollten. Nur in Ausnahmefällen soll von der Möglichkeit, Positionen frei zu formulieren, Gebrauch gemacht werden.**
- Es liegen nur eine Niederschrift über die Angebotsprüfung sowie ein Preisspiegel vor. Angebotsöffnungsprotokoll (Niederschrift) und Angebotseingangsverzeichnis waren laut beauftragtem Architekturbüro nicht mehr auffindbar. Niederschrift und Eingangsverzeichnis stellen wichtige Dokumente zur Nachverfolgung dar.
  - **Einen öffentlichen Auftraggeber trifft bei der Vergabe von Aufträgen eine Dokumentationspflicht. Der LRH empfiehlt, Niederschrift und Eingangsverzeichnis stets mit den Bauakten zu archivieren.**
- Der LRH stellt fest, dass sowohl bei der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten als auch bei den weiteren geprüften Gewerken, keine Kennzeichnung der eingelangten Angebote erfolgte.
  - **Der LRH empfiehlt geeignete Maßnahmen (bspw. Lochung der Angebote) zu treffen, um eine nachträgliche Veränderung der Angebote zu verhindern.**
- Die vertiefte Prüfung der Angebote erstreckte sich lediglich auf die beiden erstgereihten Angebote.
  - **Der LRH empfiehlt bei derart geringen Abweichungen, vertiefte Angebotsprüfungen auch bei den nächstgereihten Bietern vorzunehmen.**

#### 4.8.3 Gewerk Zimmermeisterarbeiten

- Die Ausschreibung der Zimmermeisterarbeiten erfolgte in Übereinstimmung mit dem BVergG im Unterschwellenbereich mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde ausschließlich der Angebotspreis angeführt.
  - **Der LRH empfiehlt, bei künftigen Ausschreibungen ohne Bekanntmachung auch in den Ausschreibungsunterlagen festzuhalten, ob die ausgeschriebenen Leistungen nach den Bestimmungen des BVergG für den Ober- oder den Unterschwellenbereich erfolgt und welches Vergabeverfahren zur Anwendung kommt. Zudem sollte angeführt werden, ob der Zuschlag dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot oder dem Angebot mit dem niedrigsten Preis erteilt werden soll.**

#### 4.8.6 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung

- Die Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz bediente sich eines Ingenieurbüros für die Projektleitung und Projektsteuerung.

Die Findung des Architekten erfolgte mittels Realisierungswettbewerbs als geladener Wettbewerb mit Verhandlungsverfahren mit einem Bieter im Anschluss. Dasselbe Architekturbüro wurde auch mit der Wahrnehmung der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) beauftragt.

  - **Der LRH regt an, künftig Planung und ÖBA getrennt an unterschiedliche Auftragnehmer zu vergeben, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**
- Der LRH stellt fest, dass sämtliche honorarwürdigen Planungsleistungen entsprechend dem BVergG vergeben wurden.
- Die Kosten für die Planungsleistungen liegen über den durchschnittlichen Kosten vergleichbarer Projekte. Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass sich die Gemeinde eines eigenen Projektsteuerers bediente.
  - **Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz als Bauherrn bei zukünftigen Projekten, nach Möglichkeit die Projektsteuerung selbst wahrzunehmen, weil sonst wesentliche Steuerungs- und Kontrollfunktionen für die Gemeinde verloren gehen.**

## Kapitel 5: Bauvorhaben Kindergarten und Kinderkrippe Kirchberg an der Raab

### 5.1 Projektgrundlagen und Projektbeschreibung

- Im Zuge der Steiermärkischen Gemeindestrukturreform wurde die Gemeinden Kirchberg an der Raab mit vier weiteren Gemeinden vereint. Aufgrund der Zusammenlegung wurden auch Überlegungen hinsichtlich eines gemeinsamen Standortes für einen Kindergarten angestellt.
- Für die Projektentwicklung wurde ein Architekturbüro beauftragt. Dieses analysierte sowohl den baulichen Zustand samt allfällig notwendiger Sanierungs- und Umbaumaßnahmen als auch die Alternative zur Beibehaltung der Standorte – nämlich die Errichtung eines zentralen Kindergartenentrums.  
Der LRH stellt fest, dass in der Projektvorphase besonders umfangreich und sorgfältig recherchiert wurde, um einen reibungslosen Projektstart zu ermöglichen.

### 5.2 Organisation und Projektmanagement

- Ein begleitendes Projektcontrolling durch die Marktgemeinde war für den LRH nicht ersichtlich. Nach Beurteilung der Aktenlage beschränkte sich die Mitwirkung der Gemeinde(n) auf die grundlegenden Aufgaben während der Vorprojektphase und der Errichtungsphase.  
Eine überwiegende Auslagerung der Bauherrenverantwortung an externe Auftragnehmer bringt eine hohe Abhängigkeit mit sich. Die Auslagerung von immateriellen Leistungen an Dritte entbindet den Bauherrn nicht von einer Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Planung, der Projektsteuerung und des Projektcontrollings.
  - **Der LRH empfiehlt der Gemeinde Kirchberg an der Raab als Bauherrn bei zukünftigen Projekten, nach Möglichkeit die Projektsteuerung selbst wahrzunehmen, weil sonst wesentliche Steuerungs- und Kontrollfunktionen für die Gemeinde verloren gehen.**

### 5.4 Chronologie und baubehördliche Verfahren

- Der LRH stellte fest, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme keine rechtsgültige Benützungsbewilligung vorlag.
  - **Der LRH empfiehlt, zeitgerecht vor Benützung auch eigener Bauvorhaben, die Behördenverfahren abzuschließen sodass es zu keinen diesbezüglichen Haftungsansprüchen kommen kann.**

## 5.5 Kostenverfolgung

- Die abgerechnete Summe und somit die tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten exkl. Grundstückankauf beliefen sich auf netto € 3.605.044,22. Die abgerechneten Kosten lagen rund 4 % über dem Kostenrahmen.
- Die stichprobenweise Überprüfung von ausgewählten Teil- und Schlussrechnungen durch den LRH bestätigte die Einhaltung der vereinbarten Zahlungsziele und die Einbehaltung von Skonti in allen geprüften Fällen.

## 5.6 Bauausführung und Raumprogramm

- Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt.
- Der LRH stellt fest, dass bei der Realisierung des Kindergartens Kirchberg an der Raab betreffend die Gruppenräumlichkeiten ein sehr gut durchdachtes Raumkonzept vorhanden ist. Lediglich die Erschließung ist aus Sicht des LRH zu dezentral angeordnet.

### 5.8.1 Gewerk Baumeisterarbeiten

- Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu Festpreisen. Als Zuschlagskriterium wurde das Billigstbieterprinzip angeführt.  
Der LRH stellt fest, dass die Wahl des Vergabeverfahrens dem BVergG entsprach.
- Grundlage für die Ausschreibung war die Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-HB) Version 18, 2009-11. Die Ausschreibung erfolgte Anfang 2014. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die LB-HB Version 19 gültig.
  - **Der LRH empfiehlt, immer die letztgültigen Versionen standardisierter Leistungsbeschreibungen zu verwenden.**
- Die vorliegende Baumeister-Ausschreibung enthielt 272 anzubietende Positionen, wovon 112 sogenannte Z-Positionen waren. Dies entsprach einem Anteil von rund 41 %. Weiters waren fünf Wahlpositionen sowie 41 Eventualpositionen (bzw. Bedarfspositionen) enthalten. Bedarfspositionen beschreiben solche Leistungen, die nur bei Bedarf ausgeführt, aber unter der aufschiebenden Bedingung einer besonderen Anforderung vergeben werden sollen.
  - **Der LRH ist der Meinung, dass grundsätzlich die in Standardleistungsbeschreibungen enthaltenen Positionen zur Ausschreibung gelangen sollten. Besonders bei Bedarfspositionen ist die Gefahr von Spekulationspreisen naturgemäß groß, da der Bieter erkennen kann, dass der Ausschreibende sich über den Abruf der Leistung insgesamt und bezüglich der Mengen nicht sicher ist.**

- Der LRH stellt fest, dass sowohl bei der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten als auch bei den weiteren geprüften Gewerken keine Kennzeichnung der eingelangten Angebote erfolgte.
  - **Der LRH empfiehlt geeignete Maßnahmen (bspw. Lochung der Angebote) zu treffen, um eine nachträgliche Veränderung der Angebote zu verhindern.**
- Der LRH stellt fest, dass die Qualität der Mengenermittlung für die Baumeisterarbeiten aufgrund der vertretbaren Abweichungen zwischen den ausgeschriebenen und ausgeführten Positionen ausreichend gut war. Die hohe Anzahl an Eventualpositionen wird jedoch als kritisch gesehen.

#### **5.8.6 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung**

- Die Bürgermeister der künftigen Fusionsgemeinden der Gemeinde Kirchberg an der Raab beauftragten nach Besichtigung mehrerer Referenzprojekte mittels Direktvergabe ein regionales Architekturbüro mit der Erstellung einer Projektstudie und einem Projektphasenplan. In Folge wurde dasselbe Architekturbüro mit den Planungsleistungen sowie der Leistungen betreffend die ÖBA mündlich beauftragt. Der Auftragswert belief sich auf eine Höhe von insgesamt € 214.769,--.
- Der LRH stellt fest, dass die Vergabe der Planungsleistungen sowie der ÖBA nicht in Entsprechung des BVergG erfolgte und somit rechtswidrig war.
  - **Der LRH hält fest, dass im Falle der Vergabe von Bau-, Baukonzessions-, Lieferungs-, Dienstleistungs- und Dienstleistungskonzessionsaufträgen durch die Gemeinde in jedem Fall die Vorschriften des BVergG einzuhalten sind.**
  - **Der LRH regt an, künftig Planung und ÖBA getrennt an unterschiedliche Auftragnehmer zu vergeben, um eine zusätzliche Kontrolle der Leistungserbringung zu gewährleisten.**
- Der LRH stellt fest, dass die Kosten für die Planungsleistungen unter jenen vergleichbarer Projekte liegen. Dies ist insbesondere auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass keine gesonderte Projektsteuerung beauftragt wurde und das mit der Planung und ÖBA beauftragte Architekturbüro augenscheinlich diese Aufgaben wahrgenommen hat.

## Kapitel 6: Bauvorhaben Kindergarten und Kinderkrippe Kalsdorf Süd

### 6.2 Organisation und Projektmanagement

- Die SG Ennstal trat als Bauherr und Projektsteuerer auf und führte in Eigenleistung auch die ÖBA, die Planungs- und Baustellenkoordination sowie Teile der Architektenleistungen aus. Mit der grundlegenden Planung wurde ein Architekturbüro beauftragt.
- Die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz tritt grundsätzlich nur als Mieter in Erscheinung, einzelne Gewerke (bspw. die Möblierung) wurden aber von der Marktgemeinde finanziert und ausgeschrieben. Den Ausschreibungsvorgang sowie das Vergabeprozedere übernahm hierbei das Architekturbüro.
- Die Archivierung der allgemeinen Bauakten erfolgte in der SG Ennstal mittels elektronischen Akts. Die Vergabe- und die Ausführungsakte betreffend die Marktgemeinde wurden beim Architekturbüro archiviert.
  - **Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, grundsätzlich Bau- und Vergabeakten in eigener Sache im Gemeindeamt zu führen und zu archivieren, sowie zur Nachvollziehbarkeit von Vergabeentscheidungen alle vergaberelevanten Unterlagen sieben Jahre lang aufzubewahren.**

### 6.5 Kostenverfolgung

- Die Baukostenzusammenstellung für die SG Ennstal wies nach Abrechnung einen Gesamtbetrag von € 2.990.795,73 aus. Die von der Marktgemeinde zu tragenden Kosten beliefen sich auf € 203.707,27.

### 6.6 Bauausführung und Raumprogramm

- Beim Ortsaugenschein des LRH wurden keine offensichtlichen Mängel festgestellt.
- Der LRH stellt fest, dass die Funktions- und Raumgruppenbereiche ihrem Verwendungszweck entsprechende, angemessene Größen aufweisen und nach einem klaren, funktionellen Konzept sowie guter räumlicher An- und Zuordnung geplant wurden.
- Die Zweckmäßigkeit der Errichtung eines derartig groß dimensionierten Untergeschoßes erschließt sich dem LRH nicht.

#### 6.9.2 Generalunternehmer

- Die SG Ennstal schrieb die Generalunternehmer-Leistungen in einem nicht offenen Verfahren als Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung aus. Bei diesem Verfahren wird eine beschränkte Anzahl von geeigneten Unternehmen zur

Abgabe von Angeboten aufgefordert; danach kann über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden.

- Der LRH stellt fest, dass die SG Ennstal ihrer Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nachkam. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti entsprechend den Vereinbarungen lukriert werden.

### 6.9.3 Gewerk Möbeltischlerarbeiten

- Die Ausschreibung für das Gewerk Möbeltischlereiarbeiten erfolgte im Auftrag der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz in Übereinstimmung mit dem BVergG mittels eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung.
- Es wurde keine Skontovereinbarung getroffen.
  - **Der LRH empfiehlt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, künftig bei Aufträgen dieser Größenordnung Zahlungsziele zur Einbehaltung von Skonti zu vereinbaren.**

### 6.9.4 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung

- Die Agenden der ÖBA wurden in Eigenleistung von der SG Ennstal erbracht. Der LRH stellt fest, dass die SG Ennstal ihren Verpflichtungen betreffend Bauaufsicht gemäß den vorgelegten Bautagesberichten sowie den Jour-Fixe-Protokollen in ausreichendem Maße nachkam.
- Die SG Ennstal berechnete unter Zugrundelegung der festgestellten Bemessungsgrundlage 3 % Bauverwaltungskosten.  
Der LRH stellt fest, dass die verrechneten Bauverwaltungskosten unter den vergleichbaren Sätzen der Honorarordnung für Projektsteuerung lagen und daher in dieser Höhe zulässig waren.
- Der LRH stellt fest, dass die Kosten für die Planungsleistungen im Rahmen vergleichbarer Projekte liegen.

Graz, am 25. Jänner 2017

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesh