

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 W 8 - 1999/7

betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der

„WAG“ Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H.

4026 Linz, Mörikeweg 6

errichteten Wohnanlage

8750 Judenburg, Stadion Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 23 a

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG	3
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2. ORGANE	3
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	5
1. PRÜFUNGSAUFTRAG	5
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	8
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	10
5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG	12
6. PLANUNG	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Entwurf	17
6.3 Einreichplanung	20
6.4 Ausführungs- und Detailplanungen	21
7. HONORARNOTEN	27
8. VERGABE VON LEISTUNGEN	32
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	36
9.1 Allgemeines	36
9.2 Baumeisterarbeiten	37
9.3 Estricharbeiten	38
9.4 Zimmermannarbeiten	39
9.5 Schlosserarbeiten (allgemein).....	43
9.6 Schlosserarbeiten (Carport)	45
9.7 Glaserarbeiten	46
9.8 Holzfußböden	48
9.9 Fliesenlegerarbeiten	50
9.10 Maler- und Anstreicherarbeiten	52
9.11 Jalousien	53
9.12 Markisen.....	54
10. BAUDURCHFÜHRUNG	57
10.1 Übereinstimmung; Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung	57
10.2 Qualität der Ausführung	57
10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontoerträge	58

10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht 58

IV. ZUSAMMENFASSUNG 62

Graz, im Mai 2000

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

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

„WAG“

Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H.

4026 Linz, Mörikeweg 6

in

8750 Judenburg, Stadion-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 23 a

errichteten Wohnanlage mit insgesamt 42 Mietwohneinheiten durchgeführt.

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

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde 1955 gegründet, führt die Firmenbezeichnung


„WAG“

Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 4026 Linz, Mörikeweg 6.

Die Gemeinnützigkeit wurde mit Beschluß des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 2. Mai 1956, GZ.: WOR-1358/15-1956 Dr. FI./W., anerkannt.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen und Eigenheimen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Errichtung von Folgebauten aller Art.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Republik Österreich. Die Stammeinlage beträgt  Die Gesellschaft befindet sich zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich.

2. Organe (Auszug Firmenbuch/Stichtag 16. März 1999)

Organe der Gesellschaft sind:

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

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat 2 Geschäftsführer; diese sind:

Mag. Wolfgang Schön

Monika Müller

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

- Vorsitzender
- Vorsitzender-Stellvertreter
- Mitglied
- Vorsitzender-Stellvertreter
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied
- Mitglied

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG

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

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

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

a) Qualitätskontrolle

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

- * Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen,

Endabrechnungsvorlagefristen)

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

b) Quantitätskontrolle

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

2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

Büroleistung (Architektur):	Arch. Dipl.-Ing. Riess/Graz, (80 %) WAG/Linz, (20 %)
Örtliche Bauaufsicht:	WAG
Bodentechnisches Gutachten:	Dipl.-Ing. Belgari/Knittelfeld
Statik:	Dipl.-Ing. Mitter-Mang/Deutschland
Heizung, Lüftung, Sanitär:	Ing. Hammer/Zeltweg
Elektro:	Mag. Kadletz/Graz, Liezen
Bauphysik:	Dipl.-Ing. Ferk/Ligist
Bauverwaltung:	WAG

3. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Die im Osten von Judenburg (Murvorstadt), am Rande eines Siedlungsgebietes gelegene, nicht unterkellerte Wohnanlage umfaßt 7 Wohnhäuser mit insgesamt 42 Mietwohneinheiten und 42 PKW-Abstellplätzen; 23 der 42 Abstellplätze sind mit Flugdächern versehen.

Die mit flachgeneigten Pultdächern ausgeführten Wohnhäuser bestehen aus 2 stark längsbetonten, N-S gerichteten Baukörpern, wobei der westseitige Baukörper (3 aneinander gekuppelte Häuser) parallel zur westseitigen und der ostseitige (4 aneinander gekuppelte Häuser) parallel zur ostseitigen Grundstücksgrenze verläuft.

Der mittlere Abstand der beiden annähernd parallel zueinander situierten, jeweils 4 oberirdische Geschoße aufweisenden Häuserzeilen beträgt rund 24 m.

Der nördliche und südliche Teil des trapezförmigen flachgeneigten Grundstückes wird durch die PKW-Abstellplätze begrenzt. In dem durch die Häuserzeilen und die Abstellplätze entstandenen, verkehrsfrei gehaltenen und gärtnerisch gestalteten Innenhof befindet sich der Kinderspielplatz.

Die 3 in vorgefertigter Holz-Rahmenbauweise erbauten Wohngeschoße (1., 2., 3. OG) sind auf einem in Massiv-Skelettbauweise (Stahlbeton) ausgeführten Erdgeschoß, in dem sich die technische Versorgung, individuelle Abstellräume, Wasch-Trockenräume sowie die Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze befinden, errichtet.

Die vertikale Erschließung der 7, allesamt als Zweispänner geplanten und mit hofseitigen Balkonen versehenen Häuser erfolgt über 7 vom Innenhof aus erschließbare Stiegenhäuser. Die Verkehrserschließung der gesamten Wohnanlage ist über die parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Stadion-Straße gegeben. An der Ostseite dieser Straße befinden sich die Besucherparkplätze.

Die Wohnanlage weist 36 Drei- und 6 Vierzimmerwohnungen mit Nutzflächen (Heizflächen) von rund 66 m² bzw. 76 m² auf.

- Gesamtnutzfläche aller Häuser: rund 2 850 m²
- Bruttogeschoßflächen: rund 4 000 m²
- Bebaute Flächen: rund 1 200 m²
- Umbauter Raum: rund 12 000 m³
- Grundstücksfläche: rund 4 300 m²
- Baulandkategorie: Allgemeines Wohngebiet (0,3 - 1,2)
- Raumhöhen: rund 2,40 m
- Geschoßhöhen: rund 2,80 m
- Gebäudehöhen: rund 12,00 m
- Geländerhöhen: rund 1,00 m

Konstruktion

- * Tragwerkssystem:
 - EG: Mauermassenbau-Skelettbau (Beton)
 - 1., 2., 3. OG: Holzbau in Großtafelbauweise (Rahmenkonstruktion)
- * Gründung: Flachgründung (Streifen-, Einzelfundamente)
- * Außenwände:
 - EG: Stahlbeton 20 cm
 - 1., 2., 3. OG: Holz-Rahmenbauweise 27 cm
- * Innenwände: Holz-Ständerkonstruktion
- * Geschoßdecken:
 - EG: Stahlbetonplatten 24 cm
 - 1., 2. OG: Brettstapeldecken 16 cm
 - 3. OG: Brettstapeldecken 14 cm
- * Dachform: Pultdach, 5,5 % Gefälle
- * Dachdeckung: Trapezblech
- * Fenster: Holz - 2 Scheiben - Isolierglas

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Stadtwerke Judenburg
- * Elektroversorgung: Stadtwerke Judenburg
- * Heizung: Warmwasserzentralheizung (Fernwärme)

- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Versickerung
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Städtische Müllabfuhr

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- * Bodentechnisches Gutachten: 19. März 1996
- * Baubewilligung: 6. Februar 1996, 28. Februar 1997, 30. Juli 1997
- * Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 23. Juli 1996
- * Lärmschutztechnisches Gutachten FA I a: 22. April 1997
- * Gutachten Energiebeauftragter: 1. Juli 1996
- * Förderungsansuchen: 23. August 1996
- * 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 9. September 1996
- * 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 27. September 1996
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat:
25. September 1996
- * Förderungszusicherung: 15. Oktober 1996, 23. März 1998
(Gesamtbaukosten S 48 471 000,-- bzw. 47 549 000,--)
- * Baubeginn (laut Bautagebuch): 1. Oktober 1996*
- * Baubeginn (laut Endabrechnung): 18. November 1996
- * Rohbaubeschau: 20. Oktober 1997
- * Bauende: 17. März 1998
- * Bauakustisches Gutachten FA I a: 17. April 1997, 24. März 1998
- * Wohnungsübergabe: 25. März 1998
- * Benützungsbewilligung: 2. Februar 1999
- * Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 11 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rund 17 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung (Datum Rechnungslegung): 24. März 1999


*** Anmerkung**

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde - nach diesbezüglichem Antrag des Wohnbauträgers gemäß WBFG 1993, § 49 Abs. 2 - mit Schreiben vom 11. September 1996 zugestimmt worden.

Diese Zustimmung bezog sich auf die Errichtung der Betonsockelgeschoße beider Blöcke sowie auf die Errichtung von 6 Wohneinheiten. Nach Fertigstellung dieser Wohneinheiten war die Vornahme einer vom Wohnbauträger zu veranlassenden Güteprüfung vorgegeben.

5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG


Die Förderung der Wohnanlage Stadion-Straße erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

In der (ersten) **Förderungszusicherung** vom **15. Oktober 1996** wurden die förderbaren **Gesamtbaukosten** - unter Zugrundelegung einer Gesamt-Nettofläche (förderbare, angemessene Nutzflächen laut Formblatt WBF 2) von 2 931,96 m² - mit  und die Bauzeit mit 11 Monaten festgelegt.

Eine der darin angeführten Auflagen war, daß nach Fertigstellung von 6 der insgesamt 42 Wohnungen eine Güteprüfung durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung zu veranlassen ist und allfällige Mehrkosten, die aufgrund der Güteprüfung erforderlich sind, den Mietern nicht angelastet werden dürfen.

Diese im sozialen Wohnbau unübliche Auflage ist in Verbindung mit der - lt. Wohnungsanlagengesellschaft - ersten mehrgeschoßigen, in Österreich errichteten „Holz-Wohnanlage“ zu sehen und offensichtlich auf hiefür mangelnde Erfahrungswerte zurückzuführen (siehe auch Prüfpunkt 6).

Im Zuge der Ausführungsplanung wurde die Länge eines der beiden Baukörper um rund 1,5 m verkürzt, wodurch sich eine Verringerung der Gesamt-Nettofläche auf 2 840,70 m² ergab. Die Folge dieser Flächenreduzierung war, daß 6 Wohnungen, deren jeweilige Nutzflächen vormals größer als 90 m² waren, nunmehr in den förderbaren Bereich von „unter 90 m²“ kamen.

Diese betreffend die Höhe der Förderungszusicherung relevante Änderung wurde der Aufsichtsbehörde vom Wohnbauträger mit Schreiben vom 3. März 1998 zur Kenntnis gebracht, worauf eine **zweite**, mit 23. März 1998 datierte **Förderungszusicherung** erstellt wurde. Hierbei wurden die förderbaren **Gesamtbaukosten** mit  und zwar gemäß nachstehendem Finanzierungsplan festgelegt.

- 



-	■	■			
	■				
-	■		■		
				Σ	■

Die vom Wohnbauträger in der von der Aufsichtsbehörde noch ungeprüften **Endabrechnung** (Rechnungslegung: 24. März 1999) ausgewiesenen Gesamtbaukosten beliefen sich - bei einer Gesamt-Nettofläche von 2 840,70 m² und **nach Abzug der Skontierträge** - auf ■.

Somit kam es zu einer (geringfügigen) **Unterschreitung der präliminierten Kosten**.

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Kostenaufgliederungen von Einreichung und Abrechnung ist die Gesamtbetragsdifferenz von minus ■ im Detail ersichtlich.

Legende: GBK = Gesamtbaukosten

Kostbereich	Einreichung (S)	Abrechnung (S)
A) Reine Baukosten	■	■
B) Haustechnik	■	■
C) Nebenkosten	■	■
Abzug Abstellplätze	■	■
Σ ohne Abstellplätze	■	■
D) Honorare, Bauverwaltung	■	■
E) Finanzierung	■	■
F) Oberflächen Endausführung	■	■
Σ GBK ohne Abstellplätze	■	■
Σ wohnbeihilfefähige GBK	■	■
G) Abstellplätze inkl.	■	■
H) nicht förderbarer Anteil	■	■
Gesamtsumme	■	■

Daß die angemessenen Gesamtbaukosten bei der grundsätzlich kostengünstigen Holzbauweise **nur** geringfügig ■ unterschritten wurden, ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes auf kostenintensive Wohnungsausstattungen (Böden, Schiebetüren) bzw. konstruktive

Detaillösungen (Tragkonstruktion Balkone, Balkonverkleidungen und dgl.) zurückzuführen (siehe auch Prüfpunkt 6 „Planung“).

Als weiterer monetär relevanter Faktor ist der Umstand zu sehen, daß es sich bei dem Prüfobjekt - österreichweit gesehen - um ein Pilot-Projekt betreffend mehrgeschoßigen, in Holzbauweise errichteten Wohnbau handelte und die hierbei (für den Landesrechnungshof nachvollziehbarerweise) fehlenden einschlägigen Erfahrungen der daran Beteiligten keine optimale Ausgangssituation hinsichtlich Kostenminimierung darstellten.

Die **Grundkosten** betragen --- , das sind rund --- der in der o.a. Aufstellung ausgewiesenen Gesamtsumme.

Der bereits bei der Endabrechnung als kostenreduzierender Faktor berücksichtigte und im Verhältnis zur Gesamtsumme angemessene **Skontiertrag** belief sich auf --- .

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß - laut Bericht zum 2. technischen Gutachten vom 27. September 1996 - die baukostenmindernden Skontierträge nicht in Abzug gebracht worden waren.

Die in diesem Bericht von der Aufsichtsbehörde unter „Anmerkung“ geäußerte Annahme „...im Zuge der Endabrechnung wird jedoch noch ein Einsparungspotential erwartet (Skonti, Mengenreserven udgl.)“

traf nicht bzw. nur bedingt zu (Kostenunterschreitung bei Skontiberücksichtigung ---). Ohne Berücksichtigung der Skontierträge ergäbe sich eine Kostenüberschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten (laut 2. Förderungszusicherung) um rund --- .

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte - unter Bezugnahme auf das Rechnungslegungsdatum [24. März 1999 (1 Tag vor Ablauf der mit einem Jahr ab Wohnungsübergabe festgelegten Frist)] - **fristgerecht**.

6. PLANUNG

6.1. Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnanlagen in Holzbauweise - und damit auch eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit des in der Steiermark reichlich vorhandenen Baumaterials „Holz“ - geschaffen.

Die „mitteleuropäischen“ Impulse für die verstärkte Verwendung von Holz als Werkstoff im Geschoßwohnbau gingen - zu Beginn der neunziger Jahre - vom Freistaat Bayern aus, wobei rund 1000 Wohneinheiten von diversen europäischen Architekten in dreigeschoßiger Holzsystembauweise (Großplattenbauweise) errichtet wurden.

Einer dieser Architekten war der mit der Planung der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage beauftragte Grazer Architekt Dipl.-Ing. Riess, von dem in Bayern 3 Projekte mit insgesamt 156 Wohneinheiten realisiert wurden.

Durch diese Modellprojekte konnten planungsseitig zumindest teilweise (Deutschland-Österreich: unterschiedliche Anforderungsprofile) Erfahrungswerte eingebracht werden.

Derartige Erfahrungswerte waren - aus für den Landesrechnungshof verständlichen Gründen - bei den anderen, an der Errichtung der Judenburg-Wohnanlage Beteiligten nicht gegeben, sondern mußte dieses Wissen, wie aus den Prüfunterlagen ersichtlich, erst erarbeitet werden. Deutliche Hinweise dafür waren u. a. die Verwendung von Begriffen wie

- „Forschungsprojekt“ (Schreiben Wohnungsanlagengesellschaft-Rechtsabteilung 14/13. August 1996)
- „Pilotprojekt“ (Schreiben Wohnungsanlagengesellschaft-Rechtsabteilung 14/ 3. September 1996; Einladungsschreiben zum Spatenstich 25. September 1996)

und Auflagen der Aufsichtsbehörde, daß nach Errichtung von 6 der 42 Wohnungen vom Wohnbauträger eine Güteprüfung (Schallmessung) zu veranlassen ist und derart die Freigabe zum Weiterbau der restlichen 36 Wohnungen in der geplanten (geprüften) Ausführung vorbehalten wurde.

Die detaillierte Darlegung der im gegenständlichen Fall gegebenen Ausgangssituation erscheint dem Landesrechnungshof deswegen angebracht,

weil dadurch sowohl die Überschreitung (6 Monate) der vom Förderungsgeber mit 11 Monaten vorgegebenen Bauzeit als auch der erwartete und in diesem Ausmaß nicht aufgetretene Kostenvorteil der Holzbauweise (siehe Punkt 5) gegenüber der herkömmlichen Bauweise erklärbar ist.

Zudem ist noch anzumerken, daß die Wohnanlage einen - gegenüber dem „normalen“ sozialen Wohnbau - hohen und damit kostenintensiven Ausstattungsgrad aufweist (siehe Punkt 6.3).

Der offensichtliche Grund hierfür (Image-Verbesserung der landläufig als „Barackenbau“ gesehene Holzbauweise) ist für den Landesrechnungshof nicht nur nachvollziehbar, sondern wird unter den gegebenen Umständen („Verkaufen“ eines Pilotprojektes) auch als legitim erachtet. Dies deswegen, weil eine vorgefertigte **Holzsystembauweise** - bei entsprechender Akzeptanz durch die Wohnungswerber sowie zweifelsohne noch zu schaffender einschlägiger Erfahrungswerte der anderen Beteiligten (Förderungsgeber, Wohnbauträger, Baubehörde, Planer, ausführende Firmen) - **verfolgungswerte Perspektiven** hinsichtlich präziser Ausführung, kürzerer (nahezu witterungsunabhängiger) Bauzeiten, kostengünstiger Ausführung und verstärkter Belebung der Holzindustrie eröffnet.

Der beim Holzbau anzustrebende, möglichst hohe Vorfertigungsanteil erfordert allerdings ein Umdenken gegenüber der herkömmlichen Bauweise, die eine größere gestalterische Vielfalt ermöglicht, vielfach gehandhabte - „ad hoc Vor-Ort-Planungen“ zuläßt und ungenaue Ausführungen „verzeiht“.

Im Gegensatz zur konventionellen Bauweise sind beim vorgefertigten Holzbau genaue, frühzeitig abgeschlossene Planungen und äußerst präzise Ausführungen nicht nur erstrebenswert, sondern unabdingbar erforderlich. Zudem ergeben sich auch zusätzliche Aufgabenbereiche bei der Kontrolltätigkeit der Bauaufsicht (begleitende Überwachung der Element-Produktion im Werk). Ein weiteres wesentliches und zu berücksichtigendes Kriterium ist der beim Einbringen der Bauteile vorhandene Feuchtigkeitsgehalt des Werkstoffes Holz (Quellen, Schwinden).

Sofern diese auszugsweise angeführten Kriterien ausreichend erfüllt bzw. berücksichtigt werden, ist der **Holzbau** im sozialen Wohnbau nicht nur als interessante Bereicherung, sondern auch als **technisch vollwertige**,

wirtschaftliche und daher - aus objektiver Sicht - zu forcierende **Alternative** zu sehen.

Die subjektive Sicht der Bewohner bezüglich „Wohngefühl bzw. Wohlbefinden im Holzbau“ stellt allerdings - aufgrund fehlender Langzeiterfahrungswerte - einen schwerlich kalkulierbaren Unsicherheitsfaktor für die Zukunftsaussichten dieser Bauweise dar.

Den objektiven Bereich des Wohnens betreffend ist festzustellen, daß sämtliche im sozialen Wohnbau vorgegebenen **bauphysikalischen Anforderungen** (über) **erfüllt** wurden.

Daß sich die prüfungsgegenständliche, formal gekonnt - schlicht geplante Wohnanlage von den in herkömmlicher Bauweise errichteten Umgebungsbauten im positiven Sinn unterscheidet, ist nicht als zwangsläufige Folge der Holzbauweise zu werten, sondern der anerkennenswerten (individuellen) Leistung des hiermit beauftragten Planers zuzuordnen.

Das Bemühen des Wohnbauträgers hinsichtlich Schaffung von Kundeninteresse bzw. Kundenzufriedenheit ist aus der Veranlassung zur Herstellung einer vollmöblierten (einschließlich Beleuchtungskörper, Vorhänge udgl.), Musterwohnung, die über mehrere Wochen zu besichtigen war, ersehbar.

6.2 Entwurf (siehe auch Punkt 3 „Baubeschreibung“)

Im Nahbereich der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage befinden sich einige 4- und 5 geschoßige Wohnhäuser.

Die **Entwurfslösung**, die 3 in Holzbauweise errichteten Wohngeschoße durch ein in Massivbauweise ausgeführtes, jedoch vielfach „durchbrochenes“ Sockelgeschoß vom Terrain abzuheben, brachte unter den gegebenen Umständen sowohl **formale** als auch **funktionelle Vorteile** mit sich, die bei der Ausführung eines Kellergeschoßes und direkt darauf liegenden Wohngeschoßen nicht gegeben gewesen wären.

Die o. a. Vorteile sind:

- * Durch die Planung des Sockelgeschoßes (EG) erfolgte eine höhenmäßige Gleichstellung mit den Umgebungsbauten und ein besseres „zur

Geltungbringen“ (bzw. kein „Untergehen“) des Prüfobjekts. Zudem ergab sich dadurch eine bessere Besonnung der Wohnungen.

- * Die zartgliedrige Ausbildung des o. a. Geschoßes mittels Rundstützen und Glasflächen vermittelt nicht nur den Eindruck von „Leichtigkeit“, sondern führt auch zu einer Betonung des darüberliegenden Holzbaues.
- * Die Erschließung der auf Terrainebene befindlichen „Kellerräume“ bringt erhebliche Erleichterungen bei der Einbringung von Fahrrädern, Kinderwägen und dgl. mit sich.

Durch die grazile Ausbildung des Sockelgeschoßes, dessen Grundfläche nur einen Bruchteil der Fläche des darüberliegenden 1. Obergeschoßes ausmacht, ergibt sich allerdings auch ein Nachteil, nämlich die geringe Größe der den jeweiligen Wohnungen zugeordneten und (vorteilhafterweise) vom Freien aus zugänglichen Kellerabteile.

Dies hat - in Verbindung mit den äußerst kompakt geplanten Wohnungsgrundrissen (3-Zimmerwohnungen: 66 m²/ 4-Zimmerwohnungen: 76 m²) und dem Fehlen von Allgemein-Kellerräumen - ein Defizit an Stauraum für „Diverses“ zur Folge.

Der Landesrechnungshof vertritt jedoch die Meinung, daß dieser Nachteil durch die vorerwähnten Vorteile insgesamt mehr als nur kompensiert wird und das **Prüfobjekt** - unabhängig von der Holzbauweise - als **Beispiel für gut gelungene soziale Wohnbau-Architektur** zu sehen ist.

Daß ein derartiges Ergebnis mit 2 grundsätzlich einfachen, langgestreckten und zudem ungegliederten Baukörpern erzielt werden konnte, ist auf subtile, unaufdringliche (teilweise kostenaufwendige) Detaillösungen (siehe „Detailplanung“), durch welche die Baukörpermassen gekonnt aufgelockert wurden, zurückzuführen.

Die **Bebauung** des trapezförmigen Grundstückes mit 2 parallel zu den in Längsrichtung annähernd N-S verlaufenden Grundgrenzen gerichteten Baukörpern war unter den gegebenen Umständen **bestmöglich** (Verkehrerschließung, Besonnung, Hofbildung).

Wie bereits vermerkt, wurde die Wohnanlage - abgesehen vom Erdgeschoß - aus (Holz-) Fertigteilelementen errichtet. Den für eine derartige Bauweise

hinsichtlich Wirtschaftlichkeit u. a. erforderlichen Kriterien (möglichst geringe Elementvielfalt, wenig Grundrißtypen) wurde gut entsprochen.

Das Ergebnis dieses Bemühens ist daraus ersichtlich, daß bei insgesamt 42 Wohnungen - abgesehen von Spiegelgleichheiten - nur 2 Wohnungstypen (1 Typ 3-Zimmerwohnung/ 1 Typ 4-Zimmerwohnung) vorgesehen wurden.

Die **Grundrißlösungen** beider Wohnungstypen sind grundsätzlich **funktional** und ermöglichen eine sinnvolle Möblierung. Unter Bedachtnahme auf das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 entsprechen die Wohnungen der vorausschauend altengerechten Planung und wurden planerseite Vorkehrungen für einen (allfällig später erforderlichen bzw. gewünschten) Liftzubau geschaffen. Beide Wohnungstypen wurden überaus „kompakt“ konzipiert. Die als Verkehrsflächen deklarierten Flächen (Vorräume) betragen nicht mehr als jeweils 4,6 m², das sind - bezogen auf die Nutzfläche des 3-Zimmertypus (66 m²) - 7 %; der Verkehrsflächenanteil beim 4-Zimmertypus (76 m²) beträgt sogar nur 6 %.

Die Schaffung derart geringer Verkehrsflächenanteile war die Voraussetzung dafür, daß - trotz kleiner Wohnnutzflächen - 3- bzw. 4-Zimmerwohnungen mit ausreichend großen Räumen zustande kamen.

Als negative Begleiterscheinung ist der Umstand zu sehen, daß das Kinderzimmer des 3-Zimmertypus ausschließlich über die Küche erschließbar ist (Küche = Durchgezimmer).

Die 2 Kinderzimmer des 4-Zimmertypus werden ebenfalls über die Küche erschlossen, wobei überdies ein Kinderzimmer ein Durchgezimmer zur Erschließung des zweiten Kinderzimmers darstellt.

Als weitere flächensparende Maßnahme wurden generell keine gesonderten WC-Räume vorgesehen, sondern die WC's in den Bädern eingeplant.

Im Gegensatz zur vormals gültigen Steiermärkischen Bauordnung 1968, in der bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen ein gesonderter WC-Raum unabdingbar erforderlich war, scheint diese Vorgabe in dem derzeit maßgebenden Steiermärkischen Baugesetz 1995 nicht mehr auf.

Die gegenständliche Planung des Sanitärbereiches war somit zweifelsfrei baugesetzkonform.

Unabhängig davon vertritt der Landesrechnungshof - insbesondere auf die 4-Zimmerwohnungen und die hierbei betreffend Sanitärraumbenutzung gegebene Frequenz bezogen - die Meinung, daß die Sinnhaftigkeit der Zusammenlegung von Bad und WC künftighin kritisch überdacht werden sollte. Die Feststellungen des Landesrechnungshofes betreffend Durchgezimmer und Sanitäreinheiten erfolgten im Wissen um die Unmöglichkeit der Quadratur des Kreises; eine engere Annäherung hiezu wäre im konkreten Fall jedoch machbar gewesen.

Die über die jeweiligen Gesamt-Gebäudelängen verlaufenden, jeweils hofseitig (ost bzw. westseitig) geplanten Balkone, die - betreffend Baukörpergliederung - ein wesentliches gestalterisches Element darstellen, weisen angemessene Tiefen (Breiten) und damit gute Nutzungsmöglichkeiten auf.

6.3 Einreichplanung

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

Unterschiede zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ergaben sich im wesentlichen durch Flächenreduzierungen der sechs 4-Zimmerwohnungen von 91 m² auf 76 m² sowie durch teilweise Überdachungen der PKW-Abstellplätze. Diese Änderungen wurden - in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben - ordnungsgemäß belegt (Nachreichen von Ausführungsplänen bzw. nachträgliche Einreichung der Überdachungen bei der Baubehörde).

6.4 Ausführungs- und Detailplanung

Diese Planungen wurden **umfassend** und - soweit für den Landesrechnungshof aufgrund fehlender, ausreichend guter Erfahrungswerte bei der Holzsystembauweise beurteilbar - **sachkundig** erstellt.

Daß die Detailplanung unter begleitender Hilfestellung eines Bauphysikers erfolgte, war angesichts der Tatsache, daß es sich bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage um ein Pilotprojekt handelte, sowohl

sinnvoll als auch erforderlich. Dies deswegen, weil die Akzeptanz und damit die Zukunftsaussicht einer (zumindest in Österreich in dieser Größe) neuen Bauweise u. a. durch die Qualität des Erstlingswerks maßgeblich bestimmt wird.

Daher war es nach Ansicht des Landesrechnungshofes auch vertretbar, daß - wie im konkreten Fall gehandhabt - die im sozialen Wohnbau ansonsten verbindlich einzuhaltenden Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ extensiver als üblich ausgelegt wurden.

Die eher großzügige Interpretation der o. a. Kriterien zeigt sich sowohl im Grad bzw. in der Qualität der Wohnungsausstattungen als auch in diversen interessanten, formal ansprechenden, konstruktiv gut durchdachten, gediegenen, funktionell teilweise entbehrlichen und jedenfalls vielfach kostenaufwendigen Detaillösungen.

Beispielhaft hiezu werden angeführt:

* Holzfußböden

Abgesehen von den Bädern wurden sämtliche Räume der Wohnungen mit Esche-gestreift Lamellenfußböden ausgeführt.

* Schiebetüren

Sowohl der 3-Zimmer- als auch der 4-Zimmerwohnungstypus weisen jeweils 3 Schiebetüren mit Durchgangslichtern von 80/243 cm auf. Diese Türen befinden sich zwischen Vorraum-Küche, Vorraum-Wohnzimmer und Wohnzimmer-Schlafzimmer. Aufgrund der Situierung der Schiebetüren ergeben sich hinsichtlich besserer Möblierbarkeit keine Vorteile gegenüber Drehtüren. Durch die geringe Breite dieser Türen wurde nur eine Durchgehmöglichkeit und keine Raumerweiterung geschaffen.

* Fenster

Die Fenster sind größtenteils als nach außen aufschlagende Senkklappfenster (H-Fenster), die für Reinigungszwecke um die horizontale Mittelachse um 180° wendbar sind, ausgebildet.

Eine derartige Flügelöffnungsart ist - zumindest im sozialen Wohnbau der Steiermark - unüblich. Entscheidende Vorteile für diese Art der Flügelöffnung

gegenüber herkömmlichen Drehkippflügeln sind für den Landesrechnungshof unter Bezugnahme auf die Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ nicht offensichtlich erkennbar.

Die ost- bzw. westseitig orientierten Badezimmerfenster weisen Drehkippflügel und außenseitig am Fensterstock angebrachte Holzrahmen mit horizontalen, (fix) schräg gestellten (jalousieartigen) Holzlamellen auf. Derart wurden Fassadenbereichernde, jedoch die Badezimmer ständig verdunkelnde Einblickschutz-Elemente geschaffen.

Kostengünstigere und zudem betreffend Belichtung individuell regulierbare Sichtschutzvorkehrungen wären mit rauminnenseitig angebrachten Springrollos oder Jalousien funktionell sinnvoller machbar gewesen.

* Treppenläufe, Fassaden, Balkonholzhandläufe

Die jeweils über 4 Geschoße führenden Treppenanlagen wurden - gleich wie die Stiegenhauswände - aus geschoßhohen Fertigteilelementen hergestellt. Die Ausführung dieser Bauteile erfolgte konsequenterweise in Holz. Diese Materialwahl hat bei den Stiegen - trotz Ausführung in Hartholz - Nachteile hinsichtlich Strapazfähigkeit zur Folge, die sich bereits 1 Jahr nach Wohnungsübergabe in Form deutlicher Gebrauchsspuren (Kratzer, Verfärbungen) an den Trittstufen und Podesten (speziell der unteren Geschoße) manifestieren.

Ähnlich unansehnlich sind zwischenzeitlich auch Teilbereiche der als Spundschalung in gehobelter Lärche ausgebildeten Fassaden. Diese weisen - bedingt durch unterschiedlich starke Witterungseinflüsse an den diversen Gebäudeseiten - deutlich uneinheitliche, verschiedenartige Holzfarbtöne auf. Gleiches gilt für die Balkonholzhandläufe. Die o. a. „Holznachteile“ werden im Laufe der Zeit noch stärker zutage treten.

* Balkontragkonstruktionen, Balkonverkleidungen

Die an den beiden hofseitigen Fassaden befindlichen und - abgesehen von Unterbrechungen durch die insgesamt 7 Stiegenhäuser - über die jeweiligen Gebäudelängen laufenden, direkt aneinandergrenzenden Balkone wurden mittels schlank dimensionierter Stahlrahmenkonstruktionen, die über 3

Geschoße reichen, abgehängt.

Sowohl die Balkonbrüstungen als auch die generell geschoßhoch ausgebildeten Balkontrennwände bzw. Trennwände zwischen den Balkonen und Stiegenhäusern wurden in Glas ausgeführt.

Zudem weisen alle Balkone an der Längsrichtung, im Bereich der Trennwände, von Balkonober- bis Balkonunterseite reichende Glasfelder (vertikaler Regenschutz) auf.

Derart wurde bei der prüfungsgegenständlichen Holzbau-Wohnanlage nicht nur - der Natur der Sache entsprechend - massiv Holz, sondern auch viel Glas verbaut, wodurch u. a. die gegebene Transparenz und Leichtigkeit erzielt werden konnte.

Da, mit Ausnahme der Balkonbrüstungsverglasungen, die zu etwa 2/3 satiniert und damit nur partiell klar durchsichtig sind, sämtliche Glasfelder klar durchsichtig geplant wurden, kann - nach Meinung des Landesrechnungshofes nachteiligerweise - vom ersten bis zum letzten Balkon visuell kommuniziert werden bzw. ist - bezogen auf das jeweilige Geschoß - eine Balkondurchsicht über die gesamte Gebäudelänge und keine „blickdichte“ Abgrenzung zwischen den einzelnen, direkt aneinanderliegenden Balkonen vorhanden.

* Stiegenhausverglasungen

Die nicht frontal, sondern seitlich zugänglichen und im unteren Bereich offenen Stiegenhausanlagen wurden sinnvollerweise vertikal witterungsgeschützt.

Dies geschah durch jeweils über 4 Geschoße reichende zartgliedrige und klar durchsichtig verglaste Stahlkonstruktionen. Diese Stiegenhausverglasungen befinden sich nicht in der Ebene der Gebäudefronten (= Stiegenpodestaußenkante), sondern sind bündig mit den Balkonbrüstungsverglasungen. Der horizontale Abstand der Stiegenhausverglasung von der Podestaußenkante entspricht der Balkontiefe (rund 1,60 m).

Durch diese balkonaußenseitig-bündige Situierung des Witterungsschutzes ergaben sich jeweils über 4 Geschoße reichende rund 5 m breite und 1,60 m tiefe „Lufträume“ und - als monetär negative Begleiterscheinung gegenüber

der podestaußenseitigen Anbringung - deutlich größere Glasflächen (Breite 5 m statt 2,80 m/Differenz= 2,20 m x 4 Geschoßhöhen x 7 Stiegenhäuser), größere und aufwendigere Stahlkonstruktionen sowie die Notwendigkeit der zusätzlichen Anbringung von (Glas) Brüstungen in den Podestbereichen.

Die Außenreinigung der 7 jeweils über 4 Geschoße reichenden Stiegenhausverglasungen ist - unabhängig davon ob balkon- oder podestaußenseitig gelegen - jedenfalls aufwendig. Die Innenreinigung hingegen wäre bei podestaußenseitig gelegenen Verglasungen - weil von den Podesten aus machbar - einfach gewesen. Unter den gegebenen Umständen ist die Innenreinigung - wegen der 4-geschoßhohen „Lufträume“ und des Podestabstandes von rund 1,60 m zur Glasfläche - ähnlich aufwendig wie die Außenreinigung.

Die Planung der (formal sehr gelungenen) Stiegenhausverglasungskonstruktionen ist ein deutliches Beispiel für die Auslegung „Form vor Funktion, Konstruktion und Kosten“.

* Kellerabteile

Da die Wohnanlage nicht unterkellert ist, befinden sich die jeweils rund 6 m² großen Abteile auf Erdgeschoßniveau. 28 der insgesamt 42 Abteile wurden ohne, 14 mit natürlicher Belichtung, nämlich mit nahezu raumhohen rund 90 cm breiten - an der Breitseite (1,60 m bzw. 1,75 m) befindlichen - Fixverglasungen versehen. Damit wurde die Nutzungsmöglichkeit (Stauraum) der ohnehin knapp bemessenen Abteiflächen (zumindest theoretisch) stark gemindert. Die Praxis stellt sich - wie vorhersehbar - derart dar, daß auch die klar durchsichtig ausgebildeten Glasflächen durch die Benutzer verstellt werden.

Diese, keine formale Bereicherung der Wohnanlage darstellende Umstand kommt insbesondere bei der straßenseitig gelegenen Häuserzeile - weil vom Gehsteig und der Straße sehr gut einsehbar - nachteilig zur Geltung.

Die natürliche Belichtung nur einiger Kellerabteile und dies zudem mit vertikal ausgerichteten - im Gegensatz zu Oberlichtern -, die Lagerkapazität stark einschränkenden Fensterproportionen, ist ausschließlich auf formale Beweggründe (harmonische Fassadengestaltung) zurückzuführen.

Gleich wie (u. a.) bei den Stiegenhausverglasungen wurden planerseits

formale Aspekte gegenüber den Kriterien Funktion und Kosten vorrangig behandelt.

* Handläufe

Die Handläufe in den Holzstiegenhäusern wurden ebenso wie die Podesthandläufe in Nirosta-Stahl ausgeführt. Auch die Stiegenhausverglasungen weisen auf Erdgeschoßniveau jeweils rechts und links der Glasflächen - als „Glaskantenschutz“ - vertikal ausgerichtete, rund 2,50 m hohe Nirosta - Formrohre auf.

* Sonnenschutz

Der Sonnenschutz der Räume erfolgte grundsätzlich mit kostengünstigen Innenjalousien; die Kosten für insgesamt 342 Stück dieser Elemente beliefen sich auf rund exkl. USt.

Als weitere, aufwendige Sonnenschutzvorkehrungen wurden bei den 14 Balkonen der 3. Obergeschoße Gelenkmarkisen angebracht. Die insgesamt 28 Balkone der beiden unteren Wohngeschoße wurden mit Senkrechtmarkisen ausgestattet. Diese Markisen befinden sich hofseitig an den Längsseiten der Balkonfronten und sind bündig mit den Balkonbrüstungsverglasungen.

Derart wurde außer dem „Raumsonnenschutz“ (Innenjalousien) auch ein überaus gediegener „Balkonsonnenschutz“ geschaffen. Die Kosten für den zweitgenannten Sonnenschutz betragen rund exkl. USt.

Trotz der vorangeführten, von den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit teilweise abweichenden Planungen ist die (in der Detailplanung überaus aufwendige) **Gesamtplanungsleistung** - speziell angesichts des Umstandes, daß es sich hierbei um ein Pilotprojekt handelte - als **gut** zu sehen.

Die prüfungsgegenständliche formal sehr gut geplante Wohnanlage stellt zweifelsfrei **formal** eine wesentliche Bereicherung des gesamten baulichen Umfeldes dar.

Zusammenfassend und diverse kritische Feststellungen des Landesrechnungshofes relativierend ist festzustellen, daß ein in neuer Bauweise errichtetes, als Demonstrativbauvorhaben zu sehendes Wohnobjekt mit - bezogen auf den sozialen Wohnbau - überdurchschnittlich gediegener Ausstattung und teilweise aufwendigen Materialien und Konstruktionen (knapp) unterhalb der präliminierten, angemessenen Kosten errichtet werden konnte.

Dieses - unter den gegebenen Umständen - als guter Erfolg zu bewertende Ergebnis ist Hinweis dafür, welche zukunftssträchtigen Möglichkeiten durch die Holzbauweise geschaffen werden können.

7. HONORARNOTEN

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

Für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte eine diesbezüglich - zumindest in Teilbereichen der Honorarverrechnung - eindeutige und in einem Aktenvermerk des Wohnbauträgers (26. Februar 1999) festgehaltene Regelung.

Dieser Regelung ergab sich aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem für die Wohnanlage zuständigen Sachbearbeiter der Aufsichtsbehörde und dem Wohnbauträger. Hierbei wurde am 2. März 1998 (Wohnungsübergabe: 25. März 1998/Vorlage der Endabrechnung: 24. März 1999 festgelegt), daß die Honorare für den Architekten, Statiker und die örtliche Bauaufsicht auch dann nach „Einreichung“ abgerechnet werden können, wenn die tatsächliche Bausumme niedriger als jene der Einreichung ist.

Einschränkend hiezu war noch vereinbart, daß - im Falle einer Überschreitung dieser Summe - dem Förderungsgeber nur (d. h. als Obergrenze) das „Einreichhonorar“ verrechnet werden darf.

Für die Sonderfachleute (z. B. Elektro, Heizung, Lüftung) wurden von der Aufsichtsbehörde keine Honorarverrechnungsregelungen getroffen.

Die **Überprüfung** der in der Endabrechnung des Wohnbauträgers ausgewiesenen **Honorare** durch den Landesrechnungshof erfolgte daher **unter Bezugnahme auf** die o. a. **Verein- bzw. Nichtvereinbarungen**. Zudem wurden die Vertragskonformität und die rechnerische Richtigkeit der von den diversen Auftragnehmern gelegten bzw. vom Auftraggeber anerkannten Honorarnoten geprüft.

Die in der **Endabrechnung** (Formblatt WBF 8b, Punkt D) ausgewiesenen **Honorargesamtkosten** beliefen sich auf **—**, das sind **—** der (abzüglich

Garagen) ermittelten tatsächlichen Herstellungskosten A+B+C von [] nach Skontoabzug.

Die Honorargesamtkosten laut Einreichung betragen [], das sind [] der „Einreich-Herstellungskosten“ ([]).

Aus dieser Gegenüberstellung geht hervor, daß die (laut Vereinbarung) **höchstzulässige Honorargesamtkostengrenze unterschritten** wurde.

Diese Unterschreitung kam deswegen zustande, weil - wie in weiterer Folge noch aufgezeigt - die eingeräumten Möglichkeiten zum Vorteil der Wohnungswerber nicht ausgereizt wurden.

Der in der Endabrechnung ausgewiesene Honorarbetrag von insgesamt [] inkl. [] Nebenkosten und exkl. USt. ergab sich aus der Summierung nachstehender Honorarnoten.

A) Planung - Architektur

a) Architekt ([] GOA) []

b) Wohnbauträger ([] GOA + Grünflächen) []

B) **Örtliche Bauaufsicht** (Wohnbauträger) []

C) **Bauverwaltung** (Wohnbauträger) []

D) **Statik** []

E) **Sonderfachleute**

a) Elektro []

b) Heizung - Sanitär []

[]

Für die **Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen**, die laut Vertrag dem Architekten auferlegt waren, wurden - wie im sozialen Wohnbau bei 100-prozentiger Planungsleistungs-Honorierung üblich - **keine zusätzlichen Kosten verrechnet**.

In der Summe von [] sind die **Honorarkostenanteile für Garagen korrekterweise nicht enthalten**, sondern (indirekt) unter

Punkt G „Garagen inkl.“ der Endabrechnung deklariert (Gesamtkosten

[]/Errichtungskosten

[]/Planungskosten

einschließlich

Finanzierungskostenanteil = [] minus [] = []).

Die **Ermittlung** dieser gesondert auszuweisenden **Honorarkostenanteile** erfolgte **nachvollziehbar und richtig**.

zu A (Planung - Architektur)

a) Im Architektenvertrag (3. Oktober 1995) waren - beziehend auf die GOA 1991 - die vom Architekten zu erbringenden Planungsleistungen wie folgt festgelegt:

- Ausbauverhältnis []
 - Vorentwurf []
 - Entwurf []
 - Einreichplanung []
 - Ausführungs- und Detailplanung []
 - künstlerische Oberbauaufsicht []
- Σ [] **GOA**

In einer Vereinbarungsergänzung betreffend die Honorarbemessungsgrundlage wurde unter anderem festgelegt, daß für die vom Wohnbauträger auszuführende Grünflächengestaltung [] der Nettobaukosten in Abzug gebracht werden.

Während der Bauphase ergab sich insofern eine **Vertragsänderung**, als die **Architektenleistung** um [] auf nunmehr insgesamt [] der GOA-Gesamtleistung **erhöht** wurde.

Die Erhöhung betraf die Teilleistung „Kostenberechnungsgrundlage“. Dadurch verringerte sich diese, laut GOA mit [] festgelegte Teilleistung beim Wohnbauträger auf [].

Sowohl beim Architektenvertrag als auch bei den Verträgen der Sonderfachleute wurde mehrmals der Begriff „**Honorarfixbetrag**“ verwendet, obwohl - lt. o. a. Verträgen - die Honorare nur insofern „fix“ waren, als deren Bemessungsgrundlage definiert war.

Da die Höhe des Honorars eine veränderliche, von der Höhe der Bemessungsgrundlage abhängige Größe ist und zum Zeitpunkt der Vertragserstellung naturgemäß nicht bekannt sein konnte, erscheint die Verwendung dieses Begriffes unter den gegebenen Umständen nicht angebracht.

Zwecks Hintanhaltung von vermeidbaren Mißverständnissen wird vom Landesrechnungshof daher angeregt, künftighin den Begriff „Honorarfixbetrag“ nur in Verbindung mit einem im Vertrag zahlenmäßig festgelegten Honorarbetrag (= Fixbetrag) zu verwenden.

Die **Ermittlung des Architekten-Honorars** erfolgte grundsätzlich **vertragskonform** sowie **sachlich** und **rechnerisch richtig**.

Im gegenständlichen Fall waren - wie bereits angeführt - die tatsächlichen Herstellungskosten (Honorarbemessungsgrundlage) geringer als jene der Einreichung. Gemäß der bereits erwähnten Vereinbarung zwischen Aufsichtsbehörde und Wohnbauträger wäre in diesem Fall das Heranziehen der (höheren) Einreichkosten als Bemessungsgrundlage (= höheres Honorar) möglich und zulässig gewesen.

Von dieser Möglichkeit, die aus der Sicht der Aufsichtsbehörde eine „Belohnung“ (Architekten-Bonus für Kostenunterschreitungen) darstellen soll, wurde bei der vom Wohnbauträger vorgenommenen Architekten-Honorarermittlung nicht Gebrauch gemacht.

Dadurch ergaben sich - zum Vorteil der Wohnungswerber - geringere Planungskosten.

Vorab wird hiezu bemerkt, daß die Honorarermittlungen des Wohnbauträgers für Eigenleistungen - abgesehen von den Bauverwaltungskosten - auf Basis der höheren Einreich-Bemessungsgrundlage vorgenommen wurden.

b) Planungsleistungsanteil Wohnbauträger

- Kostenberechnungsgrundlage — —

- technische und geschäftliche Oberbauleitung —

—

 Σ — **GOA**

- Grünflächengestaltung (vertragsmäßig vereinbart: $\frac{1}{2}$ der Herstellungskosten)

Die auf (zulässiger) Basis der Einreich-Bemessungsgrundlagen und der GOA 1991 vorgenommene **Honorarberechnungen** erfolgten sowohl **sachlich** als auch **rechnerisch richtig**.

Auf den wohnbauträgerseits erbrachten Planungsanteil „Gebäude“ ($\frac{1}{2}$ GOA Gesamtleistung) wurde ein **Nachlaß** von $\frac{1}{2}$ gewährt.

zu B (Örtliche Bauaufsicht)

Das **Honorar** für diese vom Wohnbauträger zu 100 % durchgeführte Tätigkeit wurde **richtig** und zwar auf Honorarbemessungsgrundlage „Einreichung“ **ermittelt**.

zu C (Bauverwaltung)

Die Errechnung der auf Basis der tatsächlichen Herstellungskosten abzüglich der Bauabgabe ermittelten **Bauverwaltungskosten** (3 % bei 42 Wohneinheiten) war **korrekt**.

zu D, E (Statik, Sonderfachleute)

Die für die Planer dieser Fachbereiche ausgewiesenen **Honorare** wurden sowohl **vertragskonform** als auch **sachlich** und **rechnerisch richtig** ermittelt.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß **sämtliche Honorarberechnungen gewissenhaft** und - soweit einschlägige und eindeutige Vorgaben vorhanden gewesen - **vorgabenkonform** ermittelt wurden.

8. VERGABE VON LEISTUNGEN (im Detail siehe Punkt 9)

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen

Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F., geregelt.

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

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

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

* **Art der Vergabe**

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

Die Ausschreibungen der diversen Arbeiten erfolgten generell unter **Einhaltung** dieser **Verordnung**.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

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

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

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

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich **Festpreise** ausbedungen.

* **Sicherstellungen**

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

* **Angebotsfrist**

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

Im konkreten Fall erfolgten die Ausschreibungen von 5 Leistungen (Schlosser, Zimmerer, Baumeister, Heizung-Sanitär, Außenanlagen) im offenen Verfahren.

Die hierfür erforderliche **Mindest-Angebotsfrist** wurde in 4 Fällen (Ausnahme: Zimmermannsarbeiten) **nicht eingehalten**.

* **Zuschlagsfrist**

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

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

Die schriftlichen **Zuschlagserteilungen** erfolgten jedoch mehrheitlich erst **nach Fristablauf**.

* **Ausschreibungsunterlagen**

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen**, mit umfangreichen, eindeutigen vertragsrechtlichen Festlegungen und beigelegten Plänen war **gut**.

Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** waren - insgesamt gesehen - **angemessen genau**.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

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

* **Öffnung der Angebote**

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

* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

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

* **Verhandlungen mit Bietern**

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

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

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

* **Zuschlag, Vertragsabschluß**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen **önormkonform** und schriftlich an die jeweiligen Billigstbieter.

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

Die schriftlichen **Vertragsabschlüsse** erfolgten **mehrheitlich** erst **nach Fristablauf**.

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

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

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

Die zukünftige - mit nur geringfügigen Aufwand verbundene - Einhaltung der wenigen vom Landesrechnungshof bezüglich „Vergabe von Leistungen“ kritisierten Bereiche wird angeraten.

9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

9.1 Allgemeines

Sämtliche **Arbeiten** waren **zu Festpreisen ausgeschrieben** und auch derart beauftragt.

Daher fielen - obwohl einige Arbeiten erst nach Ablauf der Festpreisbindungsfrist fertiggestellt worden waren - generell **keine Kostenerhöhungen** infolge von Preisänderungen an.

Jene Bieter, die nicht beauftragt worden waren, wurden vom Wohnbauträger nach Abschluß der nachträglichen Preisverhandlungen - mit Danksagung für die Angebotslegungen - schriftlich über das Angebotsergebnis nach Angebotsprüfung (ohne Bekanntgabe der diversen Nachlaßgewährungshöhen) informiert.

Zudem wurden den Auftragnehmern Korrekturen der Schlußrechnungen - mit Begründung - schriftlich bekanntgegeben.

Diese bemerkenswert höfliche Vorgangsweise des Wohnbauträgers ist hervorzuheben.

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

Der Umstand, daß die Flächen von sechs 4-Zimmerwohnungen reduziert wurden, fand - bei der vom Landesrechnungshof u. a. betreffenden „Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. Vollständigkeit der Leistungserfassungen“ vorgenommenen Bewertung - Berücksichtigung.

LEGENDE:

A = offenes Verfahren (öffentliche Ausschreibung)

B = nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung)

9.2 Baumeisterarbeiten

Da es sich bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage - abgesehen von den Erdgeschoßen - um einen Holzbau handelt, ist der Baumeister-Kostenanteil an den Gesamtkosten naturgemäß erheblich geringer als bei „üblichen“, in Massivbauweise errichteten Objekten.

- * Art der Ausschreibung: A
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Bauer/Knittelfeld
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Bauer/Knittelfeld
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ():
- * Auftragnehmer: Fa. Bauer
- Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 20. September 1996
- Auftragssumme:
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a: minus

* Anmerkung:

Die schriftliche **Zuschlagserteilung** erfolgte **nach Ablauf** der vom Wohnbauträger im Angebotsschreiben mit 3 Monaten festgelegten **Zuschlagsfrist**.

Die große Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme (rund) ergab sich durch „Angebotsbereinigungen“ (Entfall diverser Leistungen/Nichtbeauftragung der anzubieten gewesenen Regiearbeiten). Die Differenz zwischen der Angebots- und der (geprüften) Schlußrechnungssumme beträgt rund , jene zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme rund .

Hiezu ist noch zu bemerken, daß in der Schlußrechnungssumme von

— - außer diversen Zusatzleistungen - auch die Kosten für die weder in der Angebots-, noch in der Auftragssumme beinhalteten Baumeister-Carportarbeiten (—) inkludiert sind.

Aufgrund der dargelegten Sachverhalte ist ersichtlich, daß die **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen ungenau** bzw. **unvollständig** vorgenommen wurden.

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

Die Qualität der vom Auftragnehmer erstellten Abrechnungsunterlagen (Pläne, Massenberechnungen) ist hervorzuheben.

9.3 Estricharbeiten

- * Art der Ausschreibung: B
- * Anzahl der Angebote: —
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Zettinig/Villach
 - Angebotsbetrag: —
- * Preisverhandlungen: ja
 - Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.): —
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Engel/Tieschen
 - Angebotsbetrag inkl. Nachlaß (—): —
- * Auftragnehmer: Fa. Engel
 - Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996
 - Ablauf der Zuschlagsfrist: 20. September 1996
 - Auftragssumme: —
 - Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft: —
 - b) geprüft: —
 - c) Differenz b - a: minus —

* Anmerkung:

Bei den sorgsam vorgenommenen Angebotsprüfungen wurde 1 Bieter wegen Unvollständigkeit seines Angebotes gerechtfertigterweise ausgeschieden.

Die zulässigerweise mit den 3 erstgereihten Bietern vorgenommenen und - gemäß Prüfunterlagen - korrekt durchgeführten Preisverhandlungen ergaben eine Änderung der ursprünglichen Bieterreihung und führten zur Beauftragung der nach Angebotsprüfung nur an zweiter Stelle gereiht gewesenen Firma.

Die schriftliche **Zuschlagserteilung** wurde **verspätet** vorgenommen.

Die **Ausschreibungsmassenermittlungen** und die **Leistungserfassungen** erfolgten **mit angemessener Genauigkeit**.

Die vom Auftragnehmer gut nachvollziehbar aufbereitete **Schlußrechnung** wurde **sachkundig, genau** und **objektiv geprüft**.

Aufgrund mangelnder Bereitwilligkeit des Auftragnehmers betreffend Mängelbehebungen wurde eine Ersatzvornahme vorgenommen.

Die Tatsache, daß eine derartige Maßnahme getroffen und wie hiebei vorgegangen wurde, zeigt die Professionalität des (auch mit den Rechnungsprüfungen betraut gewesenen) Bauaufsichtsorgans des Wohnbauträgers.

9.4 Zimmermannarbeiten

Diese **Arbeiten** wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Angebotsbetragshöhen önormkonform im offenen Verfahren sowie **als Generalunternehmerleistung ausgeschrieben** und umfaßten im wesentlichen nachstehend angeführte Bereiche:

- Werkstattmäßige Vorfertigung einschließlich Montage von Großtafeln für Innen- und Außenwandbauteile mit Fenstern, Zargenstöcken, Beplankungen sowie Installationsbestandteilen
- Stiegenhäuser und Brettstapelholzdecken als Fertigteile
- Leichte Innenwände und abgehängte Gipskartondecken (Baustellen-Montage)
- Lieferung und Montage sämtlicher Türen einschließlich Holzzargen

- Lieferung und Montage von Dachstühlen
- Lieferung und Montage von Trapezblechdächern einschließlich der Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten für die Isolierung und Dämmung der obersten Geschoßdecken

- * Art der Ausschreibung: A
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Kulmer/Graz
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Kulmer/Graz
- * Auftragnehmer: Fa. Kulmer
- Zuschlagserteilung: 9. Oktober 1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 9. Oktober 1996
- Auftragssumme:
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a:
- * Anmerkung:

Trotz Ausschreibung im offenen Verfahren wurden vom Wohnbauträger - zwecks Erweiterung des Interessentenkreises - insgesamt **21**, für die o. a. Arbeiten geeignet erscheinende (darunter auch deutsche) **Firmen direkt zur Angebotslegung eingeladen.**

Der Widerhall auf dieses hinsichtlich günstiger Angebotserzielung **gute Bemühen** war insoferne schwach, als nur von Firmen Angebote gelegt wurden, wovon überdies 1 Offert unvollständig (nur Teilleistung angeboten) und daher auszuschneiden war.

Aufgrund der Tatsache, daß selbst der Angebotsbetrag des Billigstbieters zu einer Überschreitung des präliminierten Kostenrahmens geführt hätte, wurde wohnbauträgerseits eine Überarbeitung der ursprünglich

beabsichtigten Ausführung bzw. des darauf bezugnehmenden Leistungsverzeichnisses unter Bedachtnahme auf mögliche Einsparungen veranlaßt bzw. durchgeführt.

Danach wurden jene 5 Firmen, deren Angebote den formalen Erfordernissen entsprochen hatten, zur Auspreisung der nunmehr vom Wohnbauträger mit 3 Varianten verfaßten und nur in „Kurzform“ textierten Leistungsverzeichnisse eingeladen.

Dieser Einladung folgten [REDACTED]

Firmen. Im Zuge der sorgsamem Angebotsprüfungen wurde 1 Offert wegen Unvollständigkeit (nicht alle Varianten ausgewiesen/Preise teilweise nur als Richtpreise angegeben) gerechtfertigterweise ausgeschieden.

Der Ausschreibungs-Billigstbieter blieb nach sachlicher und rechnerischer Angebotsprüfung mit einem nunmehrigen Angebotsbetrag von

[REDACTED] wiederum Billigstbieter und wurde in weiterer Folge - nach zulässigerweise vorgenommenen, nachvollziehbar dokumentierten und ordnungsgemäß durchgeführten nachträglichen Preisverhandlungen - mit der Ausführung der Arbeiten als Generalunternehmer in Pauschale betraut. Die **schriftliche Auftragserteilung** erfolgte **termingerecht** und zwar innerhalb der vom Wohnbauträger im Angebotsschreiben mit 3 Monaten festgesetzten Zuschlagsfrist.

Die „Pauschalfixauftragssumme“ wurde im Auftragsschreiben vom 9. Oktober 1996 - nach (geringfügiger) Überarbeitung der im zweiten Angebot ausgeschriebenen Leistungen - mit [REDACTED] ausgewiesen. Aufgrund von Planungsänderungen, bei denen die Wohnnutzflächen von 6 Wohneinheiten von 91 m² auf 76 m² verkleinert wurden, kam es zu einer Korrektur (10. Juni 1997) des o. a. Pauschales um minus [REDACTED] bzw. gerundet [REDACTED] auf [REDACTED]. Die **Massenreduzierungen**, nach denen der o. a. Betrag errechnet wurde, erfolgten **gut aufbereitet** und **genau**.

Die in Relation zum Gesamtbetrag unbedeutende Differenz (plus [REDACTED]) zwischen der Schlußrechnungs- und der (korrigierten) Auftragssumme ist auf diverse Nachtragsleistungen zurückzuführen. Diese vom Auftragnehmer schriftlich gelegten und vom Auftraggeber auch derart bestellten **Nachträge** waren **notwendig** bzw. **sinnvoll** sowie **preisangemessen**.

Die **Vorgangsweise** des Wohnbauträgers betreffend Ausschreibung im offenen Verfahren und weiterer **Ermittlung des Billigstbieters** im (de facto) nicht offenen Verfahren war nach Ansicht des Landesrechnungshofes unter den gegebenen Umständen sowohl **praxisnah** als auch **korrekt**.

Diese Meinung wird deswegen vertreten, weil eine Neuausschreibung (des aus Kostengründen überarbeiteten Leistungsverzeichnisses) im offenen Verfahren zum einen gravierende Terminprobleme mit sich gebracht hätte und zum anderen - aufgrund des Ergebnisses der Erstausschreibung (nur 6 von 21 Firmen legten Offerte) - aus realistischer Sicht keine größere Anzahl von Bietern, d. h. keine Wettbewerbserweiterung zu erwarten gewesen wäre. Vielmehr war begründet davon auszugehen, daß bei einer derartigen Ausschreibung wieder „nur“ dieselben Firmen Angebote legen würden.

Die - laut Ausschreibungsunterlagen ursprünglich nicht in Pauschale vorgesehene - **Beauftragung** der Generalunternehmerleistung **in Pauschale** war im gegenständlichen Fall insoferne **gerechtfertigt**, als die hierfür unumgänglich erforderlichen Voraussetzungen (genaue Ausschreibungsmassenermittlung, umfassende Leistungserfassung, aussagekräftige Pläne) in ausreichendem Maße gegeben waren.

Die **Schlußrechnungsprüfung** durch den Wohnbauträger erfolgte **genau**. Der bei einer „Pauschalfixpreis“-Beauftragung eher ungewöhnliche Umstand des Auftretens einer Differenz zwischen der geprüften und der ungeprüften Schlußrechnungssumme ist darauf zurückzuführen, daß eine vom Wohnbauträger bei der Prüfung eines Nachtragsangebotes vorgenommene Einheitspreiskorrektur - trotz Anerkennung dieser Korrektur - vom Auftragnehmer bei der Schlußrechnungslegung nicht berücksichtigt wurde.

9.5 Schlosserarbeiten (allgemein)

- * Art der Ausschreibung: (A), B
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Weigel/Eberstein
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):

* Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Pressler/Knittelfeld

– Angebotsbetrag inkl. Nachlaß :

* Auftragnehmer: Fa. Pressler

– Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996

– Ablauf der Zuschlagsfrist: 1. November 1996

– Auftragssumme:

– Schlußrechnungssumme

a) ungeprüft:

b) geprüft:

c) Differenz b - a:

* Anmerkung:

Die **(Erst-)Ausschreibung** der Schlosserarbeiten erfolgte - aufgrund der zu erwartenden Angebotswertgrenze von mehr als S 2 Mio. exkl. USt. - **verordnungsgemäß im offenen Verfahren**. Bei dieser öffentlichen Ausschreibung langte nur 1 Angebot ein, woraufhin önormkonform (ÖNORM A 2050, Punkt 4.8.1 bzw. 4.8.2) eine zweite Ausschreibung vorgenommen wurde. Die **zweite Ausschreibung** erfolgte nicht mehr öffentlich, sondern **im nicht offenen Verfahren**. Diese **Ausschreibung**, zu der 6 Firmen eingeladen wurden, **entsprach** den einschlägigen **ÖNORM-Vorgaben** (ÖNORM A 2050, Punkt 1.4.2.3 (5), wonach ein nicht offenes Verfahren u. a. dann zulässig ist, wenn das offene Verfahren wegen Erfolglosigkeit (d. h. kein oder nur 1 Angebot) als widerrufen gilt.

Auch die **Zweitausschreibung** der Arbeiten führte insoferne zu einem unbefriedigendem Ergebnis, als **nur Angebote** gelegt wurden, wovon **eines** (zweitgereihter Bieter) wegen fehlenden Angaben von (auszuweisenden) Einheitspreisen **ausgeschieden** wurde.

Damit waren nicht mehr als 2 „verwertbare“ Angebote vorhanden und wurden zudem vom „**Billigstbieter nach Angebotsprüfung**“ einen Tag nach Ablauf der Angebotsfrist bzw. Angebotseröffnung **Kalkulationsfehler** bei 3 Positionen (per Fax) bekannt gegeben. Dadurch erhöhte sich der mit

eingereichte Angebotsbetrag um auf

.

Derart ergab sich die Situation, daß der nach rein rechnerischer Angebotsprüfung an dritter Stelle gereiht gewesene Bieter mit einem Angebotsbetrag von [REDACTED] (inkl. [REDACTED] Angebotsnachlaß) zum Billigstbieter wurde. Aufgrund des Kalkulationsfehlers des ursprünglichen Billigstbieters erscheint es verständlich, daß wohnbauträgerseits die im sozialen Wohnbau zulässigen, nachträglichen Preisverhandlungen ohne diesen und daher nur mit einem Bieter durchgeführt wurden.

Der bei diesen, gut dokumentierten Preisverhandlungen erzielte **Nachlaß** betrug [REDACTED], wodurch sich der Angebotsbetrag des Billigstbieters, der auch beauftragt wurde, auf [REDACTED] verminderte.

Die schriftliche **Zuschlagserteilung** erfolgte **termingerecht**.

Die nicht unerhebliche Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme (rund minus [REDACTED]) ist in wesentlichen auf den Entfall einer mit [REDACTED] (exkl. Nachlässe) angebotenen, überaus kostenaufwendigen Position (Stahl-Glas-Paravantkonstruktion für insgesamt 10 Fahrradabstellräume) zurückzuführen.

Daß die Ausführung dieser, ein ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisenden Bauteile nicht beauftragt wurde, spricht für das Kostenbewußtsein des Wohnbauträgers.

Außer der Hauptbestellung ([REDACTED]) wurden auch schriftlich gelegte preisangemessene und auf Preisbasis Angebot (Nachlässe) offerierte **Zusatzleistungen** in Gesamthöhe von [REDACTED] schriftlich beauftragt. Dieser unüblich und außergewöhnlich hohe Anteil an Zusatzleistungen ([REDACTED] der Hauptbestellung) ist im konkreten Fall **nicht** auf ungenaue Massenermittlungen bzw. lückenhafte Leistungserfassungen, sondern vielmehr auf andere - mehrheitlich den Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit“ zuzuordnende - Aspekte zurückzuführen. Dies deswegen, weil ein Großteil dieser Zusatzleistungssumme durch die Balkonplatten zustande kam. Diese Platten waren Bestandteil der Ausschreibung „Zimmermannarbeiten“ (Zusatzposition mit 5 Varianten) und wurden dort nicht beauftragt.

Die Auftragserteilung für diese Arbeiten erging deswegen an den Schlosser, weil dessen Angebotsbetrag geringer als jener des Zimmermanns war.

Das hiebei vom **Wohnbauträger** hinsichtlich „möglichst kostengünstiges Bauen,“ gezeigte **Bemühen** ist **hervorzuheben**.

Ein geringer Anteil der o. a. Summe ergab sich durch Ausführungsänderungen bzw. Umplanungen des Architekten, die formal oder funktionell bedingt waren.

Die vom Auftragnehmer gelegte **Schlußrechnung** war **gleichermaßen genau wie** die vom Wohnbauträger vorgenommene **Schlußrechnungsprüfung**.

9.6 Schlosserarbeiten (Carport)

- * Art der Ausschreibung: B
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Völkl/Leoben
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Völkl/Leoben
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ():
- * Auftragnehmer: Fa. Völkl
- Zuschlagserteilung: 11. Mai 1998
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 30. Juli 1998
- Auftragssumme:
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a:
- * Anmerkung:

Die teilweise (ursprünglich nicht geplante) Überdachung der PKW-Abstellplätze ergab sich auf mehrheitlichen Wunsch der Wohnungswerber. Das Angebotsergebnis zeigt - abgesehen von der Differenz zwischen dem erst und zweitgereihten Bieter - aufzeigenswert hohe Kalkulationsunter-

schiede (Billigstbieter: 100 %/ 2.: / 3.: / 4.: / 5.: .

Die **schriftliche Zuschlagserteilung** an den ordnungsgemäß ermittelten Billigstbieter erfolgte **fristgerecht**.

Die **Ausschreibungsmassen** und die **Schlußrechnungsmassen stimmen gut überein**.

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

9.7 Glaserarbeiten

- * Art der Ausschreibung: B
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Wurster/Knittelfeld
 - Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
 - Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Sternthal/Knittelfeld
 - Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ():
- * Auftragnehmer: Fa. Sternthal
 - Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996
 - Ablauf der Zuschlagsfrist: 25. September 1996
 - Auftragssumme: (+ Zusatzleistungen Σ)
 - Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a: minus
- * Anmerkung:

Die Differenz zwischen dem nach Angebotsprüfung erst- bzw. zweitgereihten Bieter betrug (nur) ; die Differenz zwischen dem erst- und drittgereihten war mit wesentlich größer.

In einem vom drittgereihten Bieter an den Wohnbauträger gerichteten und mit 2. Juli 1996 datierten Schreiben (Angebotseröffnungstermin 25. Juni 1996) wurde unter dem Titel „nach Rücksprache mit unserem

Lieferanten“ ein neu kalkulierter Angebotsbetrag (—/ Differenz zum Billigstbieter nach Angebotsprüfung: —) kundgetan.

Diese nachträgliche, rund eine Woche nach Ablauf der Angebotsfrist vom Bieter vorgenommene **Angebotspreiskorrektur** wurde vom Wohnbauträger **richtigerweise nicht berücksichtigt**.

Die gut dokumentierten Preisverhandlungen, zu denen der drittgeriehete Bieter - offenkundig aufgrund der großen Differenz (—) - nicht eingeladen worden war, führten zu einem Bieterreihungssturz. Der ursprünglich zweitgeriehete Bieter, der offensichtlich über große Kalkulationsreserven verfügt hatte, wurde durch eine Nachlaßgewährung von — Billigstbieter und damit Auftragnehmer.

Die schriftliche **Auftragserteilung** erfolgte erst **nach Ablauf** der **Zuschlagsfrist**.

Die geringfügige Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch die Nichtbeauftragung einer Position (Stahltüren). Die **große Differenz** zwischen der **Auftrags-** und **Schlußrechnungssumme** ist - soweit retrospektiv nachvollziehbar - grundsätzlich nicht auf ungenaue Ausschreibungsmassenermittlungen bzw. unvollständige Leistungserfassungen, sondern vielmehr **auf nachträgliche Planungsänderungen** bzw. **Planungserweiterungen**, die planerseite mehrheitlich aus architektonischen Gründen erfolgten, zurückzuführen.

Obwohl die hierfür erforderlichen und durch **Nachtragsofferte** belegten Leistungen insgesamt **preisangemessen** waren, ist die **Größenordnung** der **Nachtragsleistungen** (rund — der ursprünglichen Auftragssumme) **kritikwürdig**.

Hiezu ist noch zu vermerken, daß diese Leistungen in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dem Pilotprojekt „Holz-Wohnbau“ stehen, sondern - davon unabhängig - primär auf „Eingebungen“ des Planers, die durchwegs formale Bereicherungen betrafen, zurückzuführen sind.

Daß ein Großteil der Zusatzleistungen erst zu einem Zeitpunkt beauftragt wurde, als die Einhaltung der präliminierten Gesamtbaukosten deutlich absehbar war, spricht für das kostenbewußte Agieren des Wohnbauträgers.

Sowohl die **Prüfungen** der diversen, schriftlich gelegten und auch derart

beauftragten **Nachtragsangebote**, als auch die der beiden **Schlußrechnungen** erfolgten - trotz eines Fehlers - **kurzfristig, sachkundig, objektiv** und **genau**.

Dieser Fehler betraf das Nachtragsoffert vom 10. Februar 1999 (Auftragsschreiben 16. März 1999/ Auftragsnummer 0168/3/96) bzw. die darauf bezugnehmende Schlußrechnung in der Höhe von [REDACTED]. Hierbei wurde - im Gegensatz zu den anderen Nachtragsleistungen - der im Hauptauftrag vom 2. Oktober 1996 vereinbarte **Nachlaß von [REDACTED] nicht berücksichtigt. Rechnungskorrektur minus [REDACTED] exkl. USt.**

9.8 Holzfußböden

- * Art der Ausschreibung: B
- * Anzahl der Angebote: [REDACTED]
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Wasler/St. Peter
- Angebotsbetrag: [REDACTED]
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.): [REDACTED]
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Sico-Intarsia/Graz
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ([REDACTED]): [REDACTED]
- * Auftragnehmer: Fa. Sico-Intarsia
- Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 20. September 1996
- Auftragssumme: [REDACTED]
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft: [REDACTED]
 - b) geprüft: [REDACTED]
 - c) Differenz b - a: minus [REDACTED]
- * Anmerkung:

Zur Angebotslegung für die im nicht offenen Verfahren ausgeschriebenen Fußbodenbelagsarbeiten wurden 5 Firmen eingeladen; bis zum Angebotsabgabetermin am 20. Juni 1996 langten [REDACTED] Offerte ein.

6 Tage nach Angebotseröffnung bzw. 5 Tage nach Angebotsprüfung wurden dem Wohnbauträger vom „Billigstbieter nach Angebotsprüfung“ Kalkulationsfehler bei 3 Positionen mitgeteilt, wodurch sich der ursprüngliche Angebotsbetrag von [REDACTED] erheblich und zwar auf [REDACTED] erhöhte; dies hatte eine Änderung der Bieterreihung zur Folge (erster wurde dritter).

Nach korrekt vorgenommenen Preisverhandlungen wurde der - unter Berücksichtigung der o. a. Mitteilung - tatsächliche Billigstbieter (Nachlaßgewährung [REDACTED]) mit der Ausführung der Arbeiten betraut, wobei die schriftliche **Zuschlagserteilung** erst **nach Ablauf** der einschlägigen, mit 3 Monaten festgesetzten **Frist** erfolgte.

Die **Leistungserfassung** und die **Ausschreibungsmassenermittlung** erfolgten **mit angemessener Sorgfalt**.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme des Billigstbieters ergab sich durch die Nichtbeauftragung einer Aufpreisposition. Die (geringfügige) Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist auf die Flächenreduzierung von sechs 4-Zimmerwohnungen (76 m² statt 91 m²) zurückzuführen.

Die **Schlußrechnungsprüfung** wurde genau vorgenommen.

9.9 Fliesenlegerarbeiten

- * Art der Ausschreibung: B
- * Eingeladene Firmen: [REDACTED]
- * Anzahl der Angebote: [REDACTED]
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Wieser/Gröbming
- Angebotsbetrag: [REDACTED]
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.): [REDACTED]
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Oberlassnig/Knittelfeld
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ([REDACTED]): [REDACTED]
- * Auftragnehmer: Fa. Oberlassnig
- Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996

- Ablauf der Zuschlagsfrist: 20. September 1996
- Auftragssumme: —
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft: —
 - b) geprüft: —
 - c) Differenz b - a: minus —

* Anmerkung:

Das Angebotsergebnis zeigt unüblich hohe Kalkulationsunterschiede (1. - 2.: — 1. - 5.: —).

Trotzdem wurden zulässigerweise nachträgliche Preisverhandlungen und zwar - laut Prüfunterlagen („Protokoll über Preisverhandlungen“) - (nur) mit dem nach Angebotsprüfung erst- bzw. zweitgereihten Bieter durchgeführt. Der vom Wohnbauträger hierfür festgesetzte Termin war der 25. Juni 1996 (Verhandlungsort: Judenburg).

Als Verhandlungszeitpunkt für den zweitgereihten Bieter war 8.00 Uhr festgesetzt. Vom erstgereihten Bieter wurde (zeitgerecht) kundgetan, daß der Termin 25. Juni 1996 nicht persönlich wahrgenommen werden könne, woraufhin wohnbauträgerseits das Ersuchen erging, die Höhe der allfälligen Nachlaßgewährung bis spätestens 26. Juni 1996, 8.00 Uhr per Telefax-Nachricht bekannt zugeben.

Die erbetene Nachricht ging termingerecht (26. Juni 1996, 7.42 Uhr) und zwar mit der Mitteilung „leider kein Nachlaß möglich“ ein; der ursprüngliche Angebotsbetrag von — blieb somit unverändert.

Vom zweitgereihten Bieter war einen Tag vorher ein **Nachlaß** von — zugestanden worden, wodurch sich dessen ursprünglicher Angebotsbetrag (—) auf — verringerte und der Angebotsbetrag des Mitbewerbers um rund — bzw. — unterboten wurde.

Aufgrund dieses äußerst knappen Ergebnisses, das einen Bieterreichungssturz zur Folge hatte, erging der **Auftrag - mit verspäteter schriftlicher Zuschlagserteilung** - an den „Preisverhandlungs-Billigstbieter“.

Hiezu wird festgestellt:

- Die Preisverhandlungen wurden gut dokumentiert.

- Die Reihenfolge der Verhandlungen (abschließende Preisverhandlungen mit dem Angebotsbilligstbieter) war ordnungskonform.
- Der vom ursprünglich zweitgereihten Bieter nachträglich gewährte Nachlaß von [REDACTED] ist - ausgehend von einer seriösen Angebotskalkulation - als überaus hoch zu sehen.
- Die Tatsache, daß vom - hinsichtlich Preisnachlaß letztbefragten - Angebotsbilligstbieter bei der im konkreten Fall gegebenen marginalen Differenz von nur rund [REDACTED] bzw. [REDACTED] (nach [REDACTED] - Nachlaßgewährung durch den zweitgereihten Bieter) kein Nachlaß zugestanden wurde, ist offensichtlich auf dessen Nichtwissen um den (nachlaßreduzierten) Angebotsbetrag des nach Angebotsprüfung zweitgereihten Mitbewerbers zurückzuführen.
- Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wurde durch die Bestimmung „... abschließende Preisverhandlungen mit dem Angebotsbilligstbieter...“ für diesen quasi ein Einstiegsrecht geschaffen, da ansonsten die Vorgabe hinsichtlich der bei Preisverhandlungen einzuhaltenden Reihenfolge (3./ 2./ 1.) völlig sinnlos wäre.
- Im konkreten Fall ist aufgrund des dargelegten Sachverhaltes davon auszugehen, daß dem (ursprünglichen) Angebotsbilligstbieter kein Einstiegsrecht eingeräumt worden war.

Die große Differenz von rund minus [REDACTED] [REDACTED] zwischen der Auftragssumme (100 %) und der geprüften Schlußrechnungssumme ist mehrheitlich ([REDACTED] von [REDACTED]) auf eine **ungenau**e, stark überhöhte **Ausschreibungsmassenermittlung** zurückzuführen.

Der Restdifferenzbetrag ([REDACTED]) ergab sich durch die Nichtausführung von 3 beauftragten Positionen. Diese 3 Positionen, welche im wesentlichen die Verfließung von horizontalen Außenflächen betrafen, wurden aus Kosteneinsparungsgründen nicht ausgeführt.

Die **Schlußrechnungsprüfung** erfolgte **mit** selten anzutreffender **Akribie** (Differenzbetrag zwischen ungeprüfter und geprüfter Schlußrechnung: S 2,67).

9.10 Maler- und Anstreicherarbeiten

- * Art der Ausschreibung: B
- * Eingeladene Firmen:
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Rebol/Judenburg
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Rebol/Judenburg
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ():
- * Auftragnehmer: Fa. Rebol
- Zuschlagserteilung: 2. Oktober 1996
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 25. September 1996
- Auftragssumme:
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a: plus
- * Anmerkung:

Die Angebotsbetragsdifferenzen der im nicht offenen Verfahren ausgeschriebenen Arbeiten waren - speziell zwischen dem Billigst- und dem viert- bzw. fünftgereihten Bieter - außergewöhnlich hoch [1. (100 %)/ 1. - 2.: / 1. - 3.: / 1. -4.: / 1. - 5.:].

Die schriftliche **Auftragserteilung** an den korrekt ermittelten Billigstbieter erfolgte erst **nach Ablauf** der **Zuschlagsfrist**.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf die Nichtbeauftragung von 2 ausgeschriebenen Positionen (Anstrich Beton) zurückzuführen.

Die **Ausschreibungsmassenermittlungen** bzw. die **Leistungserfassung** wurden **ausreichend genau** bzw. **vollständig** vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgfältig. Die Objektivität des Prüfers

zeigte sich u. a. darin, daß der vom Auftragnehmer ermittelte Schlußrechnungsbetrag (richtigerweise) nach „oben“ korrigiert wurde.

9.11 Jalousien

- * Art der Ausschreibung: B
- * Eingeladene Firmen:
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung: Fa. Wie & Wo/Graz
 - Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
 - Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Preisverhandlungen: Fa. Wie & Wo
 - Angebotsbetrag inkl. Nachlaß:
- * Auftragnehmer: Fa. Wie & Wo
 - Zuschlagserteilung: 26. Februar 1998
 - Ablauf der Zuschlagsfrist: 20. September 1996
 - Auftragssumme:
 - Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a: S
- * Anmerkung:

Insgesamt 3 Offerte langten termingerecht ein, wovon eines auszuscheiden war und auch ausgeschieden wurde. Die Angebotsbetragsdifferenz zwischen den beiden in der Bewertung verbliebenen Bietern war eklatant und betrug .

Der Angebotsbilligstbieter, der zudem - trotz des eindeutigen Angebotsergebnisses - einen Pauschalnachlaß von - gewährte, wurde mit der Ausführung der o. a. Arbeiten betraut. Die schriftliche **Auftragserteilung** erfolgte **verspätet** und zwar erst rund 1 ½ Jahre nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** wurde - gleich wie die **Schlußrechnungsprüfung** - **genau** vorgenommen.

Die geringfügige Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich durch teilweise Änderungen der Fenstergrößen, wodurch auch die ausgeschriebenen Jalousiengrößen angepaßt werden mußten.

9.12 Markisen

- * Art der Ausschreibung: B
- * Eingeladene Bieter:
- * Anzahl der Angebote:
- * Billigstbieter nach Angebotsprüfung (vor Angebotsbereinigung):
Fa. Wick/Linz
- Angebotsbetrag:
- * Preisverhandlungen: ja
- Preisverhandlungsnachlässe (3./2./1.):
- * Billigstbieter nach Angebotsbereinigung und Preisverhandlungen:
Fa. Starmann/Klagenfurt
- Angebotsbetrag inkl. Nachlaß ():
- * Auftragnehmer: Fa. Starmann
- Zuschlagserteilung: 29. Juni 1998
- Ablauf der Zuschlagsfrist: 23. September 1998
- Auftragssumme:
- Schlußrechnungssumme
 - a) ungeprüft:
 - b) geprüft:
 - c) Differenz b - a: S
- * Anmerkung:

Wie bereits unter Punkt 6.4 („Sonnenschutz“) dargelegt, wurden nachträglich, im offensichtlichen Wissen um die Einhaltung der präliminierten Gesamtbaukosten, zusätzliche, d. h. vor der Fensterebene (siehe Jalousien,

Punkt 9.11), an den Balkonlängsseitenfronten situierte Sonnenschutzvorkehrungen eingeplant. Der monetäre Aufwand für diesen „fassadenbereichernden“ (Balkon-) Sonnenschutz war ungleich höher als jener für die Fenster bzw. Balkontüren.

Nach Angebotsbereinigung (Entfall der Position 600302 „Rundhülsen“) und gut nachvollziehbar dokumentierten Preisverhandlungen, die einen Bieterreihungssturz zur Folge hatten (zweitgereihter Bieter → Billigstbieter) wurde der tatsächliche **Billigstbieter termingerecht** (innerhalb der Zuschlagsfrist), **beauftragt**.

Die geringfügige Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist auf eine formal-konstruktiv bedingte, preisangemessen verrechnete Planungsänderung zurückzuführen.

Die **Schlußrechnungsprüfung** erfolgte **korrekt**.

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

Aufzeigenswerte Differenzen zwischen den verrechneten und den zu verrechnenden Massen, Preisen und Leistungen wurden vom Landesrechnungshof nur in einem Fall (Punkt 9.7 Glaserarbeiten) festgestellt.

Hiebei wurde - offensichtlich durch ein Übersehen - bei einer Nachtragsleistung ein Preisnachlaß von **—** nicht berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist eine **Rechnungskorrektur** von **minus —** **exkl. USt.** vorzunehmen.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

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

Darauf basierend erfolgten - abgesehen von den Baumeister- und Fliesenlegearbeiten - insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen. Folgedessen war auch - bis auf wenige Ausnahmen - eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen gegeben.

Die angefallenen Zusatzleistungen (z. B. Glaserarbeiten) sind im wesentlichen auf nachträgliche, primär aus formalen und sekundär aus funktionellen Gründen vorgenommene Planungsänderungen zurückzuführen.

10.2 Qualität der Ausführung

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

Vom Landesrechnungshof wurden folgende Ausführungsmängel festgestellt:

* Rundstützen (EG = Sockelgeschoß)

Diese Betonstützen weisen oftmals Risse, Nester und teilweise starke Verfärbungen auf. Die Breite der im vertikalen Abstand von rund 20 cm verlaufenden Risse beträgt vielfach mehr als 1 mm (d. h. keine Haarrisse); eine derartige Rissbreite ist hinsichtlich Korrosion der Bewehrung bedenklich.

* Türleibungen (EG-Abstellräume)

Die rundumlaufenden Betonfasen sind unsauber (grobporig, Verfärbungen) ausgeführt.

* Sockelgeschoß - Deckenuntersichten

Die Plattenverkleidungen wurden teilweise ungenau eingepaßt.

10.3 Einhaltung von Baufristen; Skontoerträge

Die vom Förderungsgeber mit maximal 11 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde erheblich und zwar **um 6 Monate überschritten**. Diese Bauzeitüberschreitung ist aus der Sicht des Landesrechnungshofes nicht dem Wohnbauträger anzulasten (siehe Prüfpunkt 6.1). Durch die verlängerte Bauzeit ergaben sich keine Kostenerhöhungen infolge von Preisänderungen.

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

Die **Summe** der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf rund **—**.

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

10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Bauaufsichtstätigkeit wurde nach folgenden Kriterien geprüft:

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

zu 1 (Vorschriften, Auflagen)

Auf die Einhaltung der einschlägigen **Vorgaben** wurde **geachtet**.

zu 2 (Ausführungsqualität)

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

zu 3 (Planung - Ausschreibung - Ausführung)

Auf die plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung der diversen Arbeiten wurde **geachtet** (siehe Punkt 10.1).

zu 4 (Baufrist)

Die **Bauzeitüberschreitung** ergab sich als nahezu zwangsläufige **Folge des Holzbau - Pilotprojekts** und nicht durch mangelndes Engagement der örtlichen Bauaufsicht. Vielmehr geht aus den Prüfunterlagen hervor, daß die **Terminverfolgung** von der örtlichen Bauaufsicht **mit großem Einsatz** betrieben wurde.

zu 5, 6 (Schlußrechnungsprüfungen, Zusatzleistungen, Regiearbeiten)

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

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

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

zu 7 (Haftung)

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

zu 8 (Mängelbehebungen)

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

zu 9 (Bautagesberichte)

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

Die Baustellenkontrollen durch die örtliche Bauaufsicht erfolgten nahezu täglich. Die Temperaturen wurden (inkonsequenterweise) nur teilweise ausgewiesen.

Da es sich im konkreten Fall um keinen „üblichen“, sondern um einen in diesem Ausmaß erstmalig in Österreich in Holzbauweise errichteten sozialen Wohnbau - mit hierfür nur bedingt vorhanden gewesenen einschlägigen Erfahrungen - handelte, waren die, u. a. auch an die örtliche Bauaufsicht gestellten Anforderungen ungleich höher als bei einem „normalen“ Wohnbau.

Daher ist die von der örtlichen Bauaufsicht mit großem Einsatz erbrachte, gute und professionelle Leistung besonders hervorzuheben.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Rechtliche Prüfungsgrundlage (Prüfpunkt I)

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

Geprüfter Wohnbauträger (Prüfpunkt I)

„WAG“

Wohnungsanlagengesellschaft m.b.H.,

4026 Linz, Mörikeweg 6

Prüfungsauftrag (Prüfpunkt I)

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage Stadion-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 23 a in 8750 Judenburg.

Prüfungsmaßstäbe (Prüfpunkt I)

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

Prüfunterlagen (Prüfpunkt I)

Hausakte der Rechtsabteilung 14 und vom Wohnbauträger beigestellte Prüfunterlagen.

Prüfobjekt (Prüfpunkt III.3)

Die im Osten von Judenburg (Murvorstadt), am Rande eines Siedlungsgebietes gelegene, nicht unterkellerte - in dieser Größenordnung erstmalig in Österreich in Holzbauweise errichtete - Wohnanlage umfaßt 7 Wohnhäuser mit insgesamt 42 Mietwohneinheiten und 42 PKW-Abstellplätzen; 23 der 42 Abstellplätze sind mit Flugdächern versehen.

Die mit flachgeneigten Pultdächern ausgeführten Wohnhäuser bestehen aus 2 stark längsbetonten, N-S gerichteten Baukörpern, wobei der westseitige Baukörper (3 aneinander gekuppelte Häuser) parallel zur westseitigen und der ostseitige (4 aneinander gekuppelte Häuser) parallel zur ostseitigen Grundstücksgrenze verläuft.

Der mittlere Abstand der beiden annähernd parallel zueinander situierten, jeweils 4 oberirdische Geschoße aufweisenden Häuserzeilen beträgt rund 24 m.

Der nördliche und südliche Teil des trapezförmigen flachgeneigten Grundstückes wird durch die PKW-Abstellplätze begrenzt. In dem durch die Häuserzeilen und die Abstellplätze entstandenen, verkehrsfrei gehaltenen und gärtnerisch gestalteten Innenhof befindet sich der Kinderspielplatz.

Die 3 in vorgefertigter Holz-Rahmenbauweise erbauten Wohngeschoße (1., 2., 3. OG) sind auf einem in Massiv-Skelettbauweise (Stahlbeton) ausgeführten Erdgeschoß, in dem sich die technische Versorgung, individuelle Abstellräume, Wasch-Trockenräume sowie die Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze befinden, errichtet.

Die vertikale Erschließung der 7, allesamt als Zweispänner geplanten und mit hofseitigen Balkonen versehenen Häuser erfolgt über 7 vom Innenhof aus erschließbare Stiegenhäuser. Die Verkehrserschließung der gesamten Wohnanlage ist über die parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Stadion-Straße gegeben. An der Ostseite dieser Straße befinden sich die Besucherparkplätze.

Die Wohnanlage weist 36 Drei- und 6 Vierzimmerwohnungen mit Nutzflächen von rund 66 m² bzw. 76 m² auf.

- Gesamtwohnnutzflächen: rund 2 850 m²
- Bebaute Flächen: rund 1 200 m²
- Baubeginn: Oktober 1996
- Wohnungsübergabe: März 1998

Förderung, Finanzierung, Abrechnung (Prüfpunkt III.5)

Legende: Beträge exkl. USt.

- Förderungszusicherung: (15. Oktober 1996); 23. März 1998
- Förderbare Gesamtbaukosten: (—); —
- Gesamtbaukosten laut Endabrechnung: — (nach Skontoabzug)
- Skontoerträge: —

Die unterschiedlich hohen förderbaren Gesamtbaukosten sind auf eine Nutzflächenreduzierung zurückzuführen.

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

Die Gegenüberstellung der präliminierten und der in der Endabrechnung ausgewiesenen, von der Aufsichtsbehörde (noch) ungeprüften Gesamtbaukosten zeigt - nach Abzug der Skontoerträge - eine **Kostenunterschreitung** von —.

Der bei der Holzbauweise erwartete (und in dem erwarteten Ausmaß nicht aufgetretene) größere Kostenvorteil gegenüber der herkömmlichen Bauweise ist auf die im gegenständlichen Fall geschaffene hohe Ausstattungsqualität zurückzuführen. Der offensichtliche Grund hierfür (Image-Verbesserung der landläufig als „Barackenbau“ gesehenen Holzbauweise) ist für den Landesrechnungshof nicht nur nachvollziehbar, sondern wird unter den gegebenen Umständen („Verkaufen“ eines Pilotprojekts) auch als legitim erachtet.

Die **Überprüfung** der **Endabrechnung** durch den Landesrechnungshof hatte eine **Rechnungskorrektur** von minus — - zur Folge.

Der Grund für diese (geringfügige) Korrektur ergab sich durch das Übersehen eines —-Nachlasses bei der Abrechnung einer Nachtragsleistung (siehe Punkt III 9.7).

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

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

Mit Inkrafttreten des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wurden die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von mehrgeschoßigen Wohnanlagen in Holzbauweise geschaffen.

Die „mitteleuropäischen“ Impulse für die verstärkte Verwendung von Holz als Werkstoff im Geschoßwohnbau gingen - zu Beginn der neunziger Jahre - vom Freistaat Bayern aus, wobei rund 1000 Wohneinheiten von diversen europäischen Architekten in dreigeschoßiger Holzsystembauweise (Großplattenbauweise) errichtet wurden.

Einer der hierbei tätig gewesenenen Architekten war der mit der Planung der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage beauftragte Grazer Architekt Dipl.-Ing. Riess.

Diese, insgesamt 42 Mietwohneinheiten (2 Wohnungstypen) aufweisende **Anlage** ist formal - unabhängig von der Holzbauweise - als nachahmenswertes **Beispiel für gut gelungene soziale Wohnbau - Architektur** zu sehen.

Daß ein derartiges Ergebnis mit 2 grundsätzlich einfachen und zudem ungegliederten Baukörpern erzielt werden konnte, ist auf subtile, unaufdringliche (teilweise kostenaufwendige) Detaillösungen, durch welche die Baukörpermassen gekonnt aufgelockert wurden, zurückzuführen.

Die **Bebauung** des trapezförmigen Grundstücks war **bestmöglich**. Die **Grundrißlösungen** beider Wohnungstypen sind kompakt, mit geringen Verkehrsflächenanteilen und **grundsätzlich funktionell**. Als nachteilige Begleiterscheinung der kompakten Grundrißlösungen wurden - bei 3- bzw. 4-Zimmerwohnungen - die Kinderzimmer nur über die Küchen erschließbar („Durchgehküchen“) und die WC´s in den Badezimmern (kein gesonderter WC-Raum) geplant.

Die **Einreichplanung** erfolgte **baugesetzkonform**, die **Ausführungsplanung umfassend**.

Die im sozialen Wohnbau vorgegebenen **bauphysikalischen Anforderungen** wurden **erfüllt**.

Mit der als Demonstrativbau errichteten Wohnanlage wurde eindrucksvoll aufgezeigt, daß die **Holzbauweise** nicht nur eine interessante Bereicherung des sozialen Wohnbaus, sondern auch eine **vollwertige, wirtschaftliche, zukunftssträchtige** und daher **verfolgungswerte Alternative** zum „üblichen“ (Massiv-)Wohnbau darstellt.

Honorare (Prüfpunkt III.7)

Die diversen **Honorarermittlungen** erfolgten **vertragskonform** sowie **sachlich** und **rechnerisch richtig**. Die - laut Vereinbarung zwischen Aufsichtsbehörde und Wohnbauträger - festgelegte **höchstzulässige Honorargesamtkostengrenze** wurde **unterschritten**.

Vergabe von Leistungen (Prüfpunkt III.8)

Den diesbezüglichen **Vorgaben** des Förderungsgebers wurde - trotz teilweiser Fehlleistungen (Unterschreitung der Mindestangebotsfristen/verspätete Zuschlagserteilungen) - **gut entsprochen**.

Massen- und Schlußrechnungsprüfungen (Prüfpunkt III.9)

Die **Massen- und Schlußrechnungsprüfungen** erfolgten generell **kurzfristig, sachkundig, genau** und **objektiv**.

Aufzeigenswerte Differenzen zwischen den verrechneten Massen, Preisen und Leistungen wurden vom Landesrechnungshof nur in einem Fall (Punkt 9.7 Glaserarbeiten) festgestellt. Hiebei wurde bei einer Nachtragsleistung - offensichtlich durch ein Übersehen - ein vom Auftragnehmer gewährter **Preisnachlaß** nicht berücksichtigt (**Rechnungskorrektur minus**).

Baudurchführung (Prüfpunkt III.10)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist - trotz einzelner Mängel im Beton-Sockelgeschoß - insgesamt **gut**.

Die in der Förderungszusicherung mit maximal 11 Monaten limitierte **Bauzeit** wurde **um rund 6 Monate überschritten**. Diese Bauzeitüberschreitung ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes nicht dem Wohnbauträger anzulasten, sondern auf das Pilot-Projekt (Forschungsprojekt) „Holzbau“ und die hiebei (verständlicherweise) mehr oder minder fehlenden einschlägigen Erfahrungen der daran Beteiligten zurückzuführen. Die **Überschreitung** der vorgegebenen Bauzeit **ergab keine Kostenerhöhungen infolge von Preisänderungen** (Festpreisbindungsfrist war ausreichend lang).

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** erfolgte **fristgerecht**. Da es sich im gegenständlichen Fall um keinen „üblichen“ sozialen Wohnbau handelte, waren

die an die örtliche Bauaufsicht gestellten Anforderungen ungleich höher als bei einem „normalen“ Wohnbau.

Die von der örtlichen Bauaufsicht mit großem Einsatz erbrachte, gute und professionelle Leistung ist daher besonders hervorzuheben.

Die Bautagebuchführung war ausreichend gut.

Stellungnahme der Frau Landesrätin Mag. Magda Jost-Bleckmann:

Der gegenständliche Prüfbericht wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Ing. Hans-Joachim Ressel:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic:

Von Frau Landeshauptmann langte keine Stellungnahme ein.

Graz, 8. Mai 2000

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

(Dr. Leikauf)