

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 E 10 - 2001/7

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der
Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft VA TECH ELIN, GmbH**

8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38

errichteten Wohnanlage

WEIZ – SANDGASSE 12

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	2
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN	2
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT.....	3
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	4
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	5
5. FÖRDERUNG UND FINANZELLE ABWICKLUNG	7
6. PLANUNG	11
6.1 Allgemeines	11
6.2 Entwurf	11
6.3 Einreichplanung	12
6.4 Ausführungsplanung	12
7. HONORARE	14
8. VERGABE VON LEISTUNGEN	18
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	25
10. BAUDURCHFÜHRUNG	28
III. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	31

Graz, im OKTOBER 2001

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

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

Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft VA TECH ELIN, GmbH
8160 Weiz, Kapruner-Generator-Straße 38

errichteten Wohnanlage

Weiz – Sandgasse 12

durchgeführt.

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

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

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

II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

Die Haustechnik wurde nicht geprüft.

Prüfunterlagen waren der Hausakt der Rechtsabteilung 14 sowie die von der Siedlungsgesellschaft auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

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

a) Qualitätskontrollen

- * 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, Endabrechnungsvorlagefrist)
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

b) Quantitätskontrollen

- * 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
- * Skontoerzielung

2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Hochbauplanung: Architekt Dipl.-Ing. Jörg STEINER, Graz

- * Bauaufsicht: Siedlungsgesellschaft VA TECH ELIN, Weiz

- * Bauphysik: Technisches Büro für Bauphysik, Ing. J. BRODACZ,
Graz bzw. Planungsbüro LIEB BAU WEIZ

- * Bodenmechanik: Büro für Bodenmechanik Dipl.-Ing. Harald GORIUPP,
Hengsberg

- * Statik: Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Günther FUCHS,
Graz

- * Elektro: Elektro Hierz, Ing. Gerhard HIERZ, Weiz

- * Sanitär- und
Heizungsanlage: Technisches Büro Ing. Walter BIERBAUER, Passail

3. BAUBESCHREIBUNG – TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Das prüfungsgegenständliche Objekt besteht aus einem Haus mit 2 Geschossen und 12 PKW-Abstellplätzen, davon 7 gefördert. Im Erdgeschoss sind ein Trocken-, ein Übergabe-, ein Abstellraum und 3 Kleinwohnungen untergebracht. Im Obergeschoss wurden 4 Kleinwohneinheiten errichtet.

- Förderbare Gesamtfläche: 261,56 m²
- Bebaute Fläche: 281,05 m²
- Bebauungsgrad: 0,13
- Bebauungsdichte: 0,27
- Grundstücksfläche: 1 370 m²

Konstruktion:

- * Tragwerkssystem: Betonfertigteile (Gasbeton)
- * Gründung: Plattenfundament
- * Außenwände: 30 cm
- * Innenwände:
 - Tragende Wände: 24 cm
 - Nichttragende Wände: 10 cm
- * Geschossdecken: Stahlbetondecke 20 cm
- * Dachform: Satteldach 18° Neigung
- * Dachkonstruktion: Holzpfeftendachstuhl
- * Dachdeckung: Ziegeldeckung
- * Fenster: Kunststofffenster

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Weiz
- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal der Stadtgemeinde Weiz
- * Müllbeseitigung: Stadtgemeinde Weiz

- * Elektroversorgung: Pichler-Werke, Weiz
- * Heizung: Fernwärme

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- * Grundstücksbeurteilung: Architekt Dipl.-Ing. Diethelm Sajko, Graz
- * Bodentechnisches Gutachten: Büro für Bodenmechanik
Dipl.-Ing. Harald Goriupp, Hengsberg
- * Baubewilligung: Bescheid der Stadtgemeinde Weiz, Zl. 5/0300/1996/152
vom 17. Februar 1997
- * Ortsplanerische Stellungnahme der Fachabteilung I b: LBD-Ib53We1/60-1997
vom 14. Februar 1997
- * Stellungnahme des Energiebeauftragten: Dipl.-Ing. Wolfgang Jilek, vom
24. Februar 1997
- * Förderungsansuchen:
Ersteinreichung: 24. Februar 1997
Zweiteinreichung: 21. September 1998
- * Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:
1. Gutachten: 28. Februar 1997
2. Gutachten: 16. Dezember 1998
2. Änderungsgutachten: 10. November 1999
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 12. März 1997
- * Förderungszusicherung: 8. Jänner 1999 bzw. 26. November 1999
- * Baubeginn: 8. Februar 1999 (Vorzeitiger Baubeginn; Zustimmung von
Rechtsabteilung 14 mit Schreiben vom 3. Dezember 1998
erteilt.)

- * Bauende: 31. Oktober 1999
- * Wohnungsübergabe: 1. November 1999
- * Benützungsbewilligung: Stadtgemeinde Weiz, Zl. 5/0300/20000026 vom
21. März 2000 (Ansuchen vom 14. März 2000)
- * Bauzeit laut Vorgaben:
 - Ansuchen WBF 1: 7 Monate
 - Förderungszusicherung: 7 Monate
 - Tatsächliche Bauzeit: 9 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14: 11. Dezember 2000

5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. gefördert.

Das Förderungsansuchen langte am 24. Februar 1997 bei der Rechtsabteilung 14 ein. Das 1. technische Gutachten vom 28. Februar 1997 erteilte folgende Auflagen:

- Herstellung eines sinnvollen Witterungsschutzes im Bereich des Stiegenaufganges und der Laubengangerschließung
- Erbringung einer Stellungnahme des Statikers bezüglich Fundierung im Bereich des Abbruches
- Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen

Der Wohnbauförderungsbeirat gab am 12. März 1997 ein positives Gutachten ab.

Die Zweiteinreichung erfolgte **erst** am 21. September 1998, das heißt 19 Monate nach der Ersteinreichung.

Der Grund hierfür waren die Höhe der Ausschreibungsergebnisse, die eine Finanzierung unmöglich machten. (Im Detail siehe Punkt 8 Vergabe von Leistungen)

Die **Gesamtbaukosten** wurden in der 1. Förderungszusicherung mit  festgelegt.

Der **1. Finanzierungsplan** lautet:

Förderungsdarlehen	
<u>Darlehen Sparkasse Weiz</u>	
Gesamtbaukosten	

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1999 hat die Siedlungsgesellschaft mitgeteilt, dass sich die förderbaren Nutzflächen von 263,06 m² auf 261,56 m² verringert haben. Des Weiteren wurde ein Ansuchen um Erhöhung der Förderungssumme [Ungewöhnliche Umstände von 4 % auf 7 % (bzw. 3 % auf 6 % infolge

Nichterrichtung eines Schutzraumes)] gestellt, da durch die Ausführung von 7 Kleinwohnungen bei den Elektro- und Sanitärinstallationen im Verhältnis zu Großwohnungen ein Mehraufwand zu erwarten war.

Die Erhöhung wurde aufgrund der schlüssigen Begründung von der Rechtsabteilung 14 anerkannt und eine **2. Förderungszusicherung mit Gesamtbaukosten** von € erteilt.

Der **2. Finanzierungsplan** lautet:

Förderungsdarlehen	€
Darlehen der Sparkasse Weiz	€
Gesamtbaukosten	€

Die vom Wohnbauträger in der **fristgerecht** vorgelegten **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** belaufen sich auf €. Demgegenüber steht eine Förderungssumme von €.

Die **Kostenaufgliederung** der Gesamtbaukosten lautet wie folgt:

Kosten	2. Techn. Änderungsgutachten	Endabrechnung
A) Reine Baukosten	€	€
B) Haustechnik		€
C) Nebenkosten	€	€
Abzug PKW-Abstellplätze		
Summe ohne PKW-Abstellplätze	€	€
D) Honorare	€	€
E) Finanzierung	€	€
F) Oberflächen Endausführung	€	€
Gesamtbaukosten ohne PKW-Abstellplätze	€	€
wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten	€	€
G) Kosten der PKW-Abstellplätze	€	€
Gesamtsumme	€	€

Die Grund- und Aufschließungskosten, die bei der Einreichung mit € (24,6 % der Fixbeträge gemäß § 10 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993) angegeben wurden, betragen tatsächlich € (23,5 %).

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. sagt hiezu folgendes aus:

Die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten dürfen, außer bei Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen in bestehenden Gebäuden, zusammen nicht mehr als 10 %, in begründeten Ausnahmefällen nicht mehr als 25 % der Fixbeträge gemäß § 10 einschließlich allfälliger Zuschläge und zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer betragen.

Der Wohnbauträger begründete den Ausnahmefall folgendermaßen:

- * *Das Grundstück befindet sich im Stadtgebiet von Weiz in guter Wohnlage.*
- * *Auf dem Grundstück befand sich ein Altbestand, welcher nur mit extrem hohen Kosten saniert hätte werden können. Eine Vermietbarkeit des sanierten Gebäudes wäre nicht gegeben gewesen. Daher war zur Baureifmachung ein Abbruch notwendig, dessen Kosten in den Grundkosten enthalten sind.*

Diese Begründung wurde von der Rechtsabteilung 14 als ausreichend für einen Ausnahmefall angesehen.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist zu berichten, dass von der Bauvereinigung am 7. November 1996 bei der Sparkasse Weiz ein Baugirokonto eröffnet wurde, über das alle finanziellen Transaktionen das Bauvorhaben betreffend abgewickelt wurden. Die angefallenen Vorsteuerbeträge wurden diesem Konto monatlich gutgeschrieben.

Zu dem bei der Sparkasse in Weiz aufgenommenen Baudarlehen ist zu sagen, dass zum Zeitpunkt der Darlehenszusage am 16. Dezember 1998 ein Zinssatz von vereinbart war. Die gleichen Bedingungen galten auch für das Baugirokonto.

Zum Baugirokonto ist noch zu bemerken, dass für dieses Konto Aufzeichnungen ähnlich einem Kassabuch geführt wurden und dadurch die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit im **großen** Ausmaß gegeben ist.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei

Vertragsabschluss eine eidesstattliche Erklärung ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen überprüft und stellt fest, dass in jedem Fall sowohl die eidesstattliche Erklärung als auch ein Einkommensnachweis vorliegt.

Zusammenfassend kann zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens vom Landesrechnungshof festgestellt werden, dass diese sehr sorgfältig und übersichtlich erfolgte.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Förderungsabwicklung war korrekt und die finanzielle Abwicklung sehr sorgfältig und übersichtlich.

6. PLANUNG

6.1 Allgemeines

Die prüfungsgegenständliche Wohnanlage mit 7 Kleinwohnungen (EG: 3 x 37,28 m² / 1. OG: 4 x 37,43 m²) liegt im Stadtbezirk Radmannsdorf, mitten im verbauten städtischen Gebiet (Baulandkategorie: Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet), südöstlich gegenüber dem Bundesschulzentrum.

Die Verkehrserschließung der nur rund 600 m² großen, nahezu ebenen Grundstücksfläche, auf der sich außer dem oben angeführten Neubau auch ein noch zu sanierender Altbau befindet, erfolgt über die Sandgasse.

Die Gesamtkonstruktion der Wohnanlage musste aus Kostengründen (Überschreitung der Förderungshöchstgrenze) mehrfach umgeplant und neu ausgeschrieben werden (siehe Punkt 8).

- Erstplanung: Holzbau in Elementbauweise (Einreichung bei Baupolizei)
- Zweitplanung: Tonziegel
- Drittplanung: Gasbetonwandelemente (Ausführung)

Für diese Umplanungen bzw. Neuausschreibungen wurden keine zusätzlichen Honorarkosten verrechnet.

6.2 Entwurflösung

Die Lösung der Aufgabenstellung erfolgte mit einem langgestreckten, quaderförmigen, mit asymmetrischem Satteldach versehenen Baukörper (Länge: rund 26 m / Breite: rund 7 m / Dachneigung: 18 Grad / Gebäudelängsrichtung = Firstrichtung: NW – SO).

Diese Baukörperproportion ergab sich als zwangsläufige Folge der Grundstücksgegebenheiten bzw. der Widmungsaufgaben.

Die nicht unterkellerte Wohnanlage weist im Erdgeschoß – außer 3 behindertgerecht, terrainbündig erschließbaren Wohneinheiten – einen Trockenraum, die Fernwärmeübergabestation sowie einen Abstellraum mit 7 Kojen (á rund 1,9 m²) auf.

Die Erschließung der 4, jeweils mit gut proportionierten und in Relation zu den Wohnungsgrößen ausreichend großen Balkonen versehenen Obergeschoßwohnungen erfolgt über eine an der nordwestlichen Gebäudeschmalseite situierte Stiege bzw. in weiterer Folge über einen Laubengang.

Diese Art der **Erschließung** ist unter den gegebenen Umständen nicht nur die **wirtschaftlichste Lösung**, sondern stellt auch eine formale Bereicherung hinsichtlich Gliederung des insgesamt „unspektakulären“ Baukörpers dar.

Sowohl die Treppenanlage als auch der Laubengang sind zwar (mit nur geringem Dachüberstand) überdacht, jedoch vertikal nicht verschlossen.

Eine derartige Konstellation ist den Witterungsschutz betreffend grundsätzlich nicht problemfrei (Schnee, Vereisung).

Im gegenständlichen Fall ergeben sich daraus – laut Auskunft der Bewohner – jedoch keine Nachteile, da die Wetterseite nicht in diesen Bereichen liegt.

Die Wohnanlage wurde mit nur einem, überaus gut durchdachten, sehr funktionellen Grundrisstypus konzipiert.

Dieser gute Entwurf ist deswegen besonders hervorhebenswert, weil es sich im gegenständlichen Fall um Kleinwohnungen handelt und hierbei gute Grundrisslösungen ungleich schwieriger als bei größeren Wohnungen machbar sind.

6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1 : 100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte sowohl unter Einhaltung als auch unter Angabe aller baugesetzrelevanten Kriterien und somit **baugesetzkonform**.

6.4 Ausführungsplanung

Die **Polier-** und **Detailplanungen** wurden **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen.

Zudem wurden keine aufwendigen ausgefallenen Konstruktionen, sondern **wirtschaftliche** und **hochbautechnisch bewährte, gediegene Detaillösungen** mit zweckmäßigen Materialien geplant.

Der Unterschied zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ist geringfügig und betrifft im Wesentlichen den Entfall der Notkamine sowie die

Materialänderung der Außenwände (Holzbau in Elementbauweise → Gasbetonelemente).

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die unter offensichtlicher Beachtung der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ sowie ohne jedwede monetär bzw. konstruktiv aufwendige Überbetonung gestalterischer und künstlerischer Komponenten erfolgte, als **gut** zu sehen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Gesamtplanungsleistung ist unter offensichtlicher Beachtung der Grundsätze Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit als gut anzusehen.

7. HONORARE

Hiezu ist grundsätzlich festzustellen, dass die im Geschößbau bei Honorarverrechnungen vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z. B. Bemessungsgrundlagen / maximal zulässige Honorarobergrenzen) – abgesehen von der Ermittlung der Bauverwaltungskosten, die in der Entgelttrichtlinienverordnung geregelt ist – weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutig reglementiert sind.

Die diesbezüglich erforderliche Regelung wurde von der Aufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen Ende 1998 getroffen und gilt für alle Bauvorhaben, deren Förderung von der Steiermärkischen Landesregierung nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) beschlossen wurde.

Da die Förderung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage nachher erfolgte (Regierungsbeschluss: 21. Dezember 1998), wurden die Honorarverrechnungen vom Landesrechnungshof gemäß dieser Vereinbarung geprüft.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen **Honorare** beträgt einschließlich PKW-Anteil **— —**.

Dieser (gegenüber dem 2. technischen Gutachten um rund **—** niedrigere) Betrag ergibt sich aus der Summierung nachstehender Einzelhonorare:

LEGENDE:

a = maximal zulässige Bemessungsgrundlage (WBF 4)

b = tatsächliche Bemessungsgrundlage

c = maximal zulässig verrechenbares Honorar

d = tatsächlich verrechnetes Honorar

e = verrechenbare Nebenkosten

f = verrechnete Nebenkosten

Architektur – Planung: —

Vertragsrechtliche Grundlage: GOA 1992 / Ausbauverhältnis 60/100

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f) S 0

Nach den einschlägigen Vorgaben wäre zulässigerweise für die Planungsleistung ein Honorar von ($\Sigma c + e$) verrechenbar gewesen.

Die Differenz zum verrechneten Honorar beträgt minus und ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- niedrigere Bemessungsgrundlage als zulässig
- Nachlassgewährung
- Verzicht auf Nebenkostenverrechnung

Örtliche Bauaufsicht:

Vertragsrechtliche Grundlage: GOA 1992 / Ausbauverhältnis 60 / 100

- a)
- b)
- c)
- d)
- e) (3 % von c)
- f) S 0

Für die örtliche Bauaufsicht wäre zulässigerweise ein Honorar von ($\Sigma c + e$) verrechenbar gewesen.

Die Differenz zum verrechneten Honorar beträgt minus und ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- niedrigere Bemessungsgrundlage als zulässig
- Verzicht auf Nebenkostenverrechnung

Bauverwaltung: ■■

- a) ■■
- b) ■■
- c) ■■
- d) ■■
- e) S 0
- f) S 0

Die Differenz zwischen dem für die Bauverwaltung zulässigerweise verrechenbaren und dem verrechneten Honorar beträgt minus ■■ und ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass vom Wohnbauträger nicht – wie für 1 bis 12 Mietwohneinheiten möglich – 3,5 %, sondern nur 3 % der Bemessungsgrundlage verrechnet wurden.

Statische Berechnung: ■■

Im sozialen Wohnbau wurden für die Erstellung der Statik als langjähriger Durchschnitt S 160,-- bis S 200,-- je m² Nettonutzfläche ermittelt. Die Wohnanlage weist eine Gesamtnutzfläche von rund 260 m² auf.

Demnach wäre eine Honorarverrechnung in der Größenordnung von ■■ bis ■■ angemessen gewesen.

Die erhebliche Minus-Differenz zwischen dem verrechneten und dem zulässigerweise verrechenbaren Honorar ist darauf zurückzuführen, dass das verrechnete Honorar nur die statisch-konstruktive Bearbeitung der Fundamentplatte darstellt.

Die restliche Statik (Wohnhaus über Terrain) wurde vom Generalunternehmer unentgeltlich beigestellt.

Sanitär / Heizung / Elektro: ■■

Dieser Planungsbereich war nicht Prüfgegenstand.

Sonderfachleute: ■■

Der oben angeführte Honorarbetrag wurde für die Grundstücksbeurteilung verrechnet.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes sind raumplanerische Leistungen nicht den Honoraren, sondern den Grundkosten zuzuordnen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die diversen Honorarverrechnungen korrekt und – wie ausführlich dargelegt – teilweise erheblich unter den im sozialen Wohnbau zulässigen Möglichkeiten erfolgten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Honorarverrechnung erfolgte korrekt und teilweise erheblich unter den im sozialen Wohnbau zulässigen Möglichkeiten.

8. VERGABE VON LEISTUNGEN

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 unter anderem 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 oben angeführten, die ÖNORM betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A2050 („Vergabe von Aufträgen über Leistungen- Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) geregelt. Daher wurde diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – soweit nicht in Widerspruch zu den Auflagen der oben angeführten Durchführungsverordnung – als **Prüfungsmaßstab** herangezogen.

Vorweg wird bemerkt, dass zur Beurteilung der einzuhaltenden Vorgaben nur die Generalunternehmerausschreibung herangezogen werden konnte, da die übrigen Ausschreibungen dem Landesrechnungshof nicht zur Verfügung standen.

Für das gegenständliche Prüfobjekt wurden insgesamt 4 Ausschreibungen durchgeführt.

1. Ausschreibung: 8. August 1997 (Baumeister, Fertigteile und Zimmermannsarbeiten)
12. September 1997 (Trockenbau, Kunststofffenster, Innentüren, Fliesenleger, Bodenleger und Maler)

Die Ausschreibung für Fertigteile wurde am 19. Dezember 1997 aufgehoben.

2. Ausschreibung: 19. Dezember 1997 (Fertigteile)

Am 30. Jänner 1998 wurde die Erstausschreibung für die Baumeisterarbeiten sowie Dachdecker- und Spenglerarbeiten aufgehoben.

3. Ausschreibung: 30. Jänner 1998 (Baumeisterarbeiten für Fundamentierung und Außenanlagen, Verputz- und Vollwärmeschutzarbeiten, Estricharbeiten sowie Dachdecker- und Spenglerarbeiten)

Alle bisherigen Ausschreibungen wurden am 17. Juli 1998 widerrufen.

4. Ausschreibung: 17. Juli 1998 (Generalunternehmer)

Der Wohnbauträger hat hierzu wie folgt Stellung bezogen:

*Im April und August 1996 wurde die Sanierung der Objekte Sandgasse 10 und 12 ausgeschrieben. Aus Kostengründen konnte die umfassende Sanierung nicht durchgeführt werden. Diese Ausschreibungen wurden aber **nie** öffentlich aufgehoben.*

In weiterer Folge wurde der Abbruch des bestehenden Hauses Sandgasse 12 und die Errichtung eines Neubaus im August und September 1997 ausgeschrieben. Im Dezember 1997 erfolgte die Widerrufung der Ausschreibung „Fertigteile“ auf Grund einer Systemänderung und eine diesbezügliche Neuausschreibung.

Im Jänner 1998 sind die Ausschreibungen für die Baumeister-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten auf Grund von Änderungen aufgehoben und wiederum neu ausgeschrieben worden. Im Juli 1998 wurden alle bisherigen Ausschreibungen aus Kostengründen widerrufen und es erfolgte eine Neuausschreibung als Generalunternehmer, um für Systemanbieter die Möglichkeit einer Angebotsabgabe zu schaffen.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu folgendes fest:

Die ÖNORM A2050 unterscheidet zwei Arten der Widerrufung einer Ausschreibung:

- * Widerruf während der Angebotsfrist
- * Widerruf nach der Angebotsfrist

Bei Widerruf **während** der Angebotsfrist ist dieser in derselben Art bekannt zu geben wie die Ausschreibung; bei Widerruf **nach** der Angebotsfrist sind die Bieter unter Bekanntgabe des Grundes in geeigneter Weise zu verständigen. Die Verständigung „In geeigneter Weise“ kann auch durch eine Bekanntgabe analog der Art des Vergabeverfahrens erfolgen.

Beim gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass die Aufhebung der Sanierungsausschreibung nicht unbedingt öffentlich hätte erfolgen müssen. Eine schriftliche Verständigung aller Anbieter unter Angabe des Widerrufungsgrundes wäre gemäß ÖNORM A2050 ausreichend gewesen.

Da aber keine der beiden Möglichkeiten eingeschaltet wurden, verstößt diese Vorgangsweise gegen die ÖNORM A2050.

Des Weiteren muss bemerkt werden, dass Ausschreibungen widerrufen wurden, die nie ausgeschrieben waren. Der Grund hierfür dürfte die Vielzahl der Ausschreibungen und der damit verbundene Verlust der Überschaubarkeit gewesen sein.

* **Art der Vergabe**

Der § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung legt fest, dass mit Ausschluss der Öffentlichkeit Leistungen zur beschränkten Bewerbung ausgeschrieben werden können, wenn der Gesamtwert der Leistung S 7,0 Mio. ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. Die Zahl der eingeladenen Unternehmer muss ausreichen, einen echten Wettbewerb zu gewährleisten. Zumindest sollen 5 Unternehmer zur Angebotabgabe eingeladen werden.

Die Bauvereinigung hat die Generalunternehmerleistung in einem offenen Verfahren ausgeschrieben, obwohl dies auf Grund des Gesamtwertes der

Leistung **nicht** erforderlich gewesen wäre. Trotz dieses offenen Verfahrens langten lediglich 5 Angebote ein.

* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen – Deckungsrücklaß und Hafrücklaß -, die gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. geregelt sind, wurden dementsprechend festgelegt.

* **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist soll so bemessen sein, dass den Bietern unter Berücksichtigung des Postweges **hinreichend** Zeit zur Erstellung der Angebote bleibt.

Die ÖNORM A2050 vom 1. Jänner 1993 definiert diesen Zeitbegriff und schreibt **Mindestfristen** vor. Bei einer offenen Ausschreibung hat die Angebotsfrist **4 Wochen** bei einer nicht offenen **mindestens 3 Wochen** zu betragen.

Diese Vorgaben wurden eingehalten.

* **Zuschlagsfrist**

Die im Angebotschreiben festgelegte Zuschlagsfrist von 3 Monaten wurde **nicht** eingehalten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Lt. Stellungnahme des Bauträgers war dieser bemüht, eine möglichst wirtschaftliche Finanzierung dieses Bauvorhabens zu erreichen; auf Grund der schlechten ersten Ausschreibungsergebnisse mussten Umplanungen und weitere Ausschreibungen vorgenommen, sowie Alternativen erarbeitet werden. Dabei konnten nicht immer alle Formvorschriften eingehalten werden. Es wird jedoch festgestellt, dass auf Grund diverser, während der Bauzeit ohne Qualitätsverlust, getätigter Einsparungen, die Schlussrechnungssumme niedriger als die Auftragssumme war.

* **Form und Inhalt der Angebote**

Der Punkt 3.2 der ÖNORM A2050 schreibt unter anderem vor, dass der Bieter jene wesentlichen Teilleistungen, die er an Subunternehmer weiterzugeben beabsichtigt, bekannt zu geben hat. Dabei sind die jeweils in

Frage kommenden Unternehmer zu nennen, an die er Teile der Leistung weiter zu geben beabsichtigt, da die Nennung der Subunternehmer (bei wesentlichen Teilleistungen) für die Beurteilung der Zuverlässigkeit des Bieters erforderlich ist.

Diesen Vorgaben wurde in **keiner Weise** Rechnung getragen, obwohl gerade bei einer Generalunternehmerausschreibung mit zahlreichen Subfirmen zu rechnen ist.

* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern zu versehen.

Die Angebote waren nicht mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet und ein Eingangsverzeichnis konnte den Prüfunterlagen nicht entnommen werden. Datum und Uhrzeit des Einganges der Angebote sind jedoch auf den diversen Angebotkuverte vermerkt.

Der Punkt 4.2 der ÖNORM A2050 regelt die Vorgangsweise über das Öffnen der Angebote bis zum Verfassen der Angebotsniederschrift.

Auf Grund der in der Angebotsniederschrift vermerkten Öffnungszeit (10 Minuten für 5 Angebote mit je 240 Seiten) gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, dass innerhalb der angegebenen Zeit eine önormgemäße Öffnung der Angebote unmöglich ist.

Ferner sind **alle** bei der Öffnung des Angebotes vorliegende Teile während der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, dass ein nachträgliches Auswechseln einzelner Seiten feststellbar wäre. Dies war nicht bei allen Angeboten bzw. Teilen der Angebote der Fall.

Auftraggeber und Unternehmer müssen ein fundamentales Interesse haben, dass bei der Angebotsöffnung eine durch und durch korrekte Vorgangsweise eingehalten wird. Die relevanten Bestimmungen sind daher so abgefasst, dass absolut keine Möglichkeit für eine Manipulation irgendwelcher Art gegeben ist.

* **Prüfung der Angebote**

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert umfassende Fachkenntnisse und große Erfahrung.

Die Prüfung hat sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu erfolgen. So sind z. B. – soweit nicht bekannt – die Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bieters zu prüfen.

Wie bereits im Punkt „Form und Inhalt der Angebote“ vermerkt, hat es der Ausschreibende im Angebot verabsäumt, eine Nennung der Subunternehmer zu fordern. Somit konnte bei dieser Generalunternehmerausschreibung eine diesbezügliche Prüfung **nicht** stattfinden. Dieser Umstand führte in weiterer Folge auch zu Bauzeitverzögerungen.

* **Verhandeln mit den Bietern**

Entgegen dem absoluten Verhandlungsverbot gemäß ÖNORM A2050 lässt die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. ein **Preisverhandeln** mit dem erst-, zweit- und drittgerihten Bieter zu , wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgerihten Bieter zu führen sind.

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die schriftliche Begründung über die geführten Preisverhandlungen in den Prüfunterlagen **nicht** vorgefunden und das Preisverhandeln vom Bauträger nicht richtig gehandhabt wurde. (Detail siehe Punkt 9 Massen- und Schlussrechnungsprüfung).

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Betreffend der Preisverhandlungen und der Vergabe der Generalunternehmerarbeiten an die Firma Lieb Bau Weiz stellt die SG der VA TECH ELIN fest, dass als Hauptziel die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens gesetzt war. Weiters wurde von seiten des zukünftigen Generalmieters des Objektes gewünscht, die Generalunternehmerarbeiten nach Möglichkeit an ein ortsansässiges Unternehmen zu vergeben, weshalb der Firma Lieb Bau Weiz als ursprünglichen Billigstbieter das Einstiegsrecht gewährt wurde.

Auch die RA 14 stellt fest, dass zwar die Art des Preisverhandelns, wie vom Rechnungshof festgestellt, einer freihändigen Vergabe entspricht, jedoch für den Erfolg des Bauvorhabens günstig war und auch der im Zuge der Bauabwicklung erzielte Skontoertrag im Erreichen von Nachlässen den Förderungsbestimmungen entspricht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang bis auf einige wenige – darunter aber wesentliche – eingehalten wurden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Formalvorschriften wurden bis auf wenige, aber wesentliche, eingehalten.

9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Bei der stichprobenweisen Prüfung werden **nur** jene Dinge aufgezeigt, die zu Beanstandungen führten, das heißt **die ordnungsgemäß erfüllten Vorgaben bleiben unerwähnt.**

Die **Haustechnik** war **nicht Gegenstand der Prüfung.**

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurde zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein Pauschalpreis für die Gesamtleistungen laut Bauvertrag vereinbart.

Die Gegenüberstellung von Angebots- bzw. Auftrags- und Abrechnungsleistungen bzw. Massen war daher nicht möglich. Aus diesem Grund wurden die Angebotsleistungen und Massen stichprobenweise überprüft. Die vorliegende Endabrechnung ist von der örtlichen Bauaufsicht geprüft, jedoch **nicht** von der Rechtsabteilung 14.

* **Generalunternehmer** (Fa. Lieb Bau Weiz Ges.m.b.H. & Co. KG, Weiz)

- | | | |
|----------------------|-----|--------------------------|
| a) Angebot: | — — | (Netto) |
| b) Auftrag: | — — | (Netto ohne Skontoabzug) |
| c) Schlussrechnung | — — | (Netto ohne Skontoabzug) |
| d) Differenz b - c: | — — | |
| e) Kostenerhöhungen: | — — | |
| f) Skonto: | — — | |
| g) Feststellungen: | | |

An dem offenen Verfahren bekundeten 6 Firmen ein Interesse, 5 gaben ein Angebot ab.

Vor und nach der Angebotprüfung ergab sich folgende Bieterreihung:

(Das Alternativangebot der Fa. Kohlbacher wurde vom Bauträger bei der Angebotsbewertung **nicht** berücksichtigt.)

1. Fa. LIEB-BAU-WEIZ, Weiz

— — —
— — —

—

Mit Schreiben vom 10. September 1998 wurden die oben angeführten Firmen ersucht, etwaige **Nachlässe** bekannt zu geben.

Bereits **einen** Tag später hat die Fa. — zwar keinen Preisnachlass bekannt gegeben, sondern ein weiteres Generalunternehmerangebot, dass zahlreiche und wesentliche Änderungen gegenüber dem im offenen Verfahren ausgeschriebenen Angebot aufweist, in Pauschale gelegt.

Dieses vom Wohnbauträger selbst als Alternativangebot bezeichnete Angebot wurde am 30. Oktober 1998 dem Billigstbieter zur Kenntnis gebracht und diesem die Möglichkeit eingeräumt, ein Angebot in alternativer technischer Ausführung nach seiner Wahl zu legen.

Obwohl die Vorlage dieses Alternativangebotes bis spätestens 4. November 1998, 16.00 Uhr erfolgen hätte müssen, wurde dieses erst mit Schreiben vom 11. November 1998 der Siedlungsgesellschaft übermittelt und trotzdem von dieser akzeptiert.

Nunmehr lag folgende Bieterreihung (Pauschale) vor:

1. Fa. —

—

2. Fa. —

—

Die Fa. — hat in ihrem zweiten Angebot ein Skonto von 3 % gewährt.

Bei diesem Skonto handelt es sich jedoch um **kein** Skonto sondern um einen Preisnachlass, denn nach den Angebotbedingungen sind angegebene Skonto **ohne** Bindung (z. B. Zahlungsfrist) als Preisnachlässe zu werten.

Dieses Ergebnis wurde der Fa. LIEB-BAU wiederum mitgeteilt und hat diese nach nochmaliger Überprüfung des Angebotes eine Pauschalsumme in Höhe von — bekannt gegeben.

Mit diesem Betrag hat die Fa. LIEB-BAU die Fa. [REDACTED] wiederum knapp unterboten.

Gemäß Bauvertrag vom 23. Februar 1999 hat der Wohnbauträger der Fa. LIEB-BAU den Auftrag zu einer Pauschalsumme von [REDACTED] erteilt. Zusätzlich wurde in Ermangelung einer Regelung im Angebot ein Skonto in Höhe von 3 % bei einer 21- bzw. 42-tägigen Zahlungsfrist vereinbart.

Der Landesrechnungshof anerkennt das Bemühen des Wohnbauträgers, eine Finanzierbarkeit des Bauvorhabens zu erreichen, jedoch sind dabei **auch** die Förderungsbestimmungen einzuhalten. Der Förderungsgeber versteht nämlich unter Preisverhandlungen die Erreichung von Nachlässen und nicht die Einholung und Behandlung von Alternativangeboten.

Die vom Wohnbauträger gewählte Art des Preisverhandelns entspricht nach der ÖNORM A2050 einer **freihändigen Vergabe**.

Da der Auftrag in Pauschale erteilt worden ist, kann sich die Prüfung der Schlussrechnungsleistungen und Massen nur auf die dem Pauschalauftrag zugrunde liegenden Leistungen und Massen des Generalunternehmerangebots beziehen.

Zu diesem Zweck wurden vom Wohnbauträger die diesbezüglichen Prüfunterlagen angefordert.

Diese wurden vom Wohnbauträger auf dem Postwege dem Landesrechnungshof übermittelt, jedoch langten diese nicht ein.

Dadurch gingen die der Massenberechnung zugrundeliegenden Pläne in Verlust. Eine Prüfung der vorliegenden Massenaufstellung ohne diese Pläne ist in einem vertretbaren Zeitaufwand nicht möglich.

Die **Überprüfung der Endabrechnungskosten** ergab, dass in den Gesamtbaukosten [REDACTED] laut WBF 5 die **Küchenblöcke** [REDACTED] enthalten sind, obwohl diese nicht förderungswürdig sind.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 7 Monaten wurde **überschritten** (2 Monate).

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe wurde um ca. 1 Monat überschritten.

Obwohl die Wohnungsübergaben ab 1. November 1999 erfolgten, suchte der Wohnbauträger erst am 14. März 2000 um die **Benutzungsbewilligung** an, die mit Bescheid der Stadtgemeinde Weiz vom 21. März 2000 erteilt worden ist.

Der im Zuge der Bauabwicklung erzielte **Skontoertrag** von rund  (ca. 2,5 % der skontofähigen Gesamtbaukosten) ist als **gut** zu bewerten.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

- * Einhaltung der Steirischen Baugesetze sowie der Widmungs- und Bauauflagen
- * Qualität der Ausführung
- * Einhaltung der Baufristen
- * Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- * Einhaltung der präliminierten Baukosten
- * Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit

Die von der beauftragten Baufirma geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** sind von geringer Aussagekraft.

Künftig sollen folgende Punkte dokumentiert werden:

- * Gerätestand
- * Materiallieferungen
- * Güte- und Funktionsprüfungen
- * Temperaturen
- * Kontrollen der örtlichen Bauaufsicht

- * Konnex zwischen Angebotsposition und Leistungen

Der Landesrechnungshof legt großen Wert auf eine genaue Führung des Bautagebuches oder von Bautagesberichten, sodass eine lückenlose Dokumentation des Baugeschehens gewährleistet ist.

In den Bautagesberichten sind nur 6 Kontrollen der Bauaufsicht vermerkt. Aufgrund der Bauzeit entspricht dies ungefähr einen Kontrollintervall von 6 Wochen.

Die Bestimmungen der Förderungszusicherung verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei allen wichtigen, zumindest bei folgenden Bauphasen bzw. Tätigkeiten:

- * Fundierungsarbeiten
- * Stahlbetonarbeiten
- * Einbau von Wärme- und Schalldämmstoffen bzw. anderer Isolierungen
- * Rohbaubeschau
- * Verlegen von schwimmenden Estrichen und Bodenbelägen
- * Koordinierung der Schallmessungen
- * Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Veranlassung der Mängelbehebung sowie Übergabe der Wohnungen an die Benutzer

Die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheit ist durch **schriftliche Vermerke im Bautagebuch** nachzuweisen. Vor Beendigung der 3-jährigen Gewährleistungsfrist muss die örtliche Bauaufsicht die Mängelerfassung und Behebung durchführen.

Die örtliche Bauaufsicht wurde mit der mangelhaften Bautagebuchführung und den wenigen Baukontrolleintragungen konfrontiert und gab hierzu folgendes bekannt:

Die Baustellenbesuche des Organs der örtlichen Bauaufsicht Ing. Hutter, Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft der VA TECH ELIN GmbH., wurden vom Generalunternehmer nur sehr unvollständig im Bautagesbericht vermerkt.

Auf Grund der Nähe der Baustelle zu unserem Büro war Ing. Hutter daher nahezu täglich auf der Baustelle (siehe z. B. Fotodokumentation der Baustelle).

Der Generalunternehmer teilte hiezu folgendes mit:

Im Zeitraum vom 28. Juli 1999 bis zum 29. Oktober 1999 wurde beim gegenständlichen Bauvorhaben kein Bautagebuch geführt, weil in diesem Zeitraum die Baustelle nicht durch die Baumeisterarbeiten besetzt war, sondern in diesem Zeitraum ausschließlich Professionistenarbeiten durchgeführt wurden.

Der Landesrechnungshof führt hiezu an, dass die Fa. Lieb Bau Weiz als Generalunternehmer tätig war und als solcher auch das Bautagebuch für die Subunternehmer hätte führen müssen, wie überhaupt die gesamte Haftung gegenüber dem Auftraggeber vom Generalunternehmer zu tragen war und nicht von den Subunternehmern.

Des Weiteren ist **positiv** zu vermerken, dass eine ausführliche Bilddokumentation des Baugeschehens vorliegt und die vorliegende Korrespondenz mit den am Bau beteiligten Firmen auf ein großes Engagement der Bauaufsicht hinweist.

Trotz intensiver Bemühungen der Bauaufsicht wurde der Fertigstellungstermin (12. August 1999) seitens des Generalunternehmers **nicht** eingehalten. Obwohl der Bauvertrag ein Pönale in Höhe von 0,10 % der Auftragssumme je Kalendertag der verzögerten Fertigstellung vorsieht, erfolgte **keine** Pönaleforderung an den Generalunternehmer.

Die Siedlungsgesellschaft hat hiezu wie folgt Stellung bezogen:

„Betreffend dem Pönale halten wir fest, dass schon während der Bauzeit der Generalunternehmer als Bezugstermin den 1. November 1999 mitgeteilt hat. Auf Grund dessen wurde in einer mündlichen Zusage dem Auftragnehmer die Bauzeitverlängerung genehmigt, wobei aber festgestellt werden muss, dass zum im Auftragschreiben angegebenen Endfertigstellungstermin der Großteil der Arbeiten abgeschlossen war.“

Dieser „Begründung“ hat der Landesrechnungshof nichts mehr hinzuzufügen.

Unter Zugrundelegung aller möglichen Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht äußerst positiv zu beurteilen.

III. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Baugirokontos ist im großen Ausmaß gegeben.
- Die eidesstattlichen Erklärungen und Einkommensnachweise liegen in jedem Fall vor.
- Die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens war sehr sorgfältig.
- Das Planungskonzept der Wohnanlage ist gut durchdacht und sehr funktionell.
- Die Polier- und Detailplanung wurde umfassend und fachkundig vorgenommen.
- Die Gesamtplanungsleistung ist als gut anzusehen.
- Die Honorarverrechnungen waren korrekt und teilweise erheblich unter dem im sozialen Wohnbau zulässigen Möglichkeiten.
- Ausführliche Bilddokumentation des Baugeschehens.
- Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht äußerst positiv.

- Der Widerruf einer Ausschreibung im offenen Verfahren erfolgte nicht.
- Die festgelegten Zuschlagsfristen von 3 Monaten wurden nicht eingehalten.
- Keine Angabe von Subunternehmern, an die beabsichtigt war, Teilleistungen zu vergeben.
- Keine önormgemäße Öffnung der Angebote.
- Fehlen einer Begründung über die geführten Preisverhandlungen.
- Die Preisverhandlungen beim Generalunternehmer entsprechen gemäß ÖNORM A2050 einer freihändigen Vergabe.
- Überschreiten der Bauzeit (2 Monate) und der Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14 (1 Monat).
- Geringe Aussagekraft der Bautagesberichte.
- Keine Pönalforderung an den Generalunternehmer.

- Die Vorgaben der ÖNORM A2050 sind **aufs genaueste einzuhalten und ein besonderes Augenmerk** ist auf die Aussagekraft der Bautagesberichte zu legen.

Graz, 8. Oktober 2001

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Andrieu)