

Die Frohnleitner

Objekt: Peggau

Karl-Thomann-Str.12

Hinweis zur Anonymisierung:

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

GZ: LRH A15 P1/2003-10

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	3
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE	4
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	6
1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen	6
2. BAUBeschreibung, Technische Daten	7
3. ANsuchen, Bescheide, Bewilligungen, Gutachten	9
4. FÖrderung, Endabrechnung	9
5. PLANUNG	10
5.1 Planung – Architektur.....	10
5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung	10
5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen	14
5.1.3 Vergabe von Leistungen	15
5.2 Planung - Haustechnik	17
5.2.1 Planung	17
5.2.2 Kostenermittlungsgrundlagen	18
5.2.3 Vergabe von Leistungen	18
6. Örtliche Bauaufsicht	19
6.1 ÖBA – Architektur	19
6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung	20
6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit / Bauphysik.....	20
6.1.3 Einhaltung von Fristen	27
6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	28
6.1.5 Honorare	34
6.2 ÖBA – Haustechnik.....	37
6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung	37
6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit	38
6.2.3 Einhaltung von Fristen	38
6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	38
6.2.5 Honorare	40
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	42

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
HL-BPH	Honorarrichtlinie Bauphysik
KD	Kapitalmarktdarlehen
KG	Kellergeschoß
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
Stmk.WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TG	Tiefgarage
TR	Technisches Referat
u.a.	unter anderem bzw.unter anderen
WBF	Wohnbauförderung
WBF 2	Formblatt "Aufgliederung der Nutzflächen"
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBF 8b	Formblatt "Endabrechnung"
WBVE	Wohnbauvereinigung
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheiten

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

**Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H.
„Die Frohnleitner“
8130 Frohnleiten, Mayr-Melnhof-Strasse 14**

in

8120 Peggau, Karl-Thomann-Strasse 12

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk.WFG, DVO zum Stmk.WFG und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

Dem LRH obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeiten der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.

Die **Prüfungszuständigkeit** des LRH ist gemäß § 7 LRH-VG gegeben.

Grundlage für die Prüfung waren der Hausakt der A15 – Abteilung Wohnbauförderung und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1938 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung**

Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H.

mit Sitz in 8130 Frohnleitner, Mayr-Melnhof-Straße 14.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der **Geschäftsbereich** erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt € 58 138,26 (S 800 000.-) und verteilt sich wie folgt:

Franz MAYR-MELNHOF-SAURAU :	€ 44 513,56 (S 612 520.-)
Dipl.Ing. Friedrich MAYR-MELNHOF :	€ 11 627,65 (S 160 000.-)
Dipl.Ing. Carl Anton GOESS-SAURAU :	€ 1 997,05 (S 27 480.-)

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

* **Geschäftsführer**

Die Geschäftsführung besteht aus **2** Geschäftsführern und zwar:

Mag. Betina ECKL

Dr. Hermann ZIESERITSCH

*** Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages **aus mindestens 3** Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer zu bestehen.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dipl.Ing. Carl Anton GOESS-SAURAU	Vorsitzender
Dr. Romuald BERTL	Vorsitzenderstellvertreter
Dipl.Ing. Friedrich MAYR-MELNHOF	Vorsitzenderstellvertreter
Dr. Wilhelm HÖRMANSEDER	Mitglied

In den Jahren 1999 bis 2003 fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1999	4
2000	4
2001	4
2002	4
2003	4

Lt. § 10 des Gesellschaftsvertrages hat der Aufsichtsrat mindestens 4 Sitzungen im Jahr abzuhalten. Diese Mindestanzahl wurde somit eingehalten.

*** Generalversammlung**

Die Beschlüsse, betreffend die Genehmigung der Jahresabschlüsse sowie der Bericht des Aufsichtsrates, werden in den Generalversammlungen gemäß § 34 Abs. 1 GmbH-Gesetz in schriftlicher Form gefasst.

Bemerkt wird, dass die Jahresschlüsse 1999, 2000, 2001 und 2002 **verspätet** erstellt wurden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Der Bauträger wird nachdrücklich auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzw. Fristen durch die Wohnbauförderungsabteilung aufmerksam gemacht und wird zu deren Einhaltung aufgefordert.

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen

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

Sie 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 für Ausführung und Vorlage der Endabrechnung
- * 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
- * Skontoerzielung

Prüfunterlagen waren die Förderungsakte der A15 sowie die von den „Die Frohnleitner“ beigestellten Unterlagen.

2. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN



BAUBESCHREIBUNG

(siehe auch Punkt III./5.)

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 8. Bauabschnitt eines Gesamtprojektes (9 Bauabschnitte mit ca. 140 WE), welches auf Basis zweier Gutachterverfahren basiert. In diesem Abschnitt wurde 1 Geschößwohnhaus mit 10 WE und 10 Garagenboxen (Carport) errichtet.

- Anzahl der Wohnungen: 10
- Wohnnutzflächen (lt. WBF 2): 67 m² bis 89 m²
- Anzahl der Zimmer: 3 bis 4 (zum Teil Maisonetten)

TECHNISCHE DATEN

- Förderbare Gesamtnutzfläche: 788,42 m²
- Bebaute Fläche: 547,13 m²
- Grundstücksfläche: 14 067,00 m² (gesamt)
- Tragwerksystem: Massivbauweise
- Gründung: Fundamentplatte
- Außenwände: Ziegel 38 cm, F90
- Innenwände:
 - * Tragende Wände: Ziegel 25 cm, F90
 - * Nichttragende Wände: Gipskarton 10/12,5 cm, F30
- Geschossdecken: Stahlbeton 20 cm
- Dachkonstruktion: Stahlbeton 20 cm u. flachgeneigte Holzkonstruktion (Pulldach)
- Dachdeckung: Zinkblech
- Fenster: Holz

3. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- Baubewilligung:	15. November 2000
- FZ:	16. Juli 2001
- Baubeginn:	3. September 2001
- Bauende:	13. September 2002
- Wohnungsübergabe:	19. September 2002
- Benützungsbewilligung:	4. September 2002
- Bauzeit (lt. FZ 18 Monate):	12 Monate
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15:	30. September 2003

4. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk.WFG 1993 und wurde als sogenannter „Mietkauf“ gefördert.

Die GBK sind in der FZ vom 16. Juli 2001 mit S 13 356 000,-- (€ 970 618,37) festgelegt worden.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde ein Geschößzuschlag von 4,63 % gewährt und ein Abzug von 1 % wegen Nichterrichtung eines Schutzraumes vorgenommen.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

KD mit Annuitätenzuschüssen	S	13 356 000,-- (€	970 618,37)
Restfinanzierung	S	---	€ ---
GBK	S	13 356 000,-- (€	970 618,37)

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von S 13 356 000,-- (€ 970 618,37) berücksichtigt.

Die in der **Endabrechnung** vom WBT ausgewiesenen **GBK** beliefen sich nach Abzug der Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf S 13 263 805,10 (€ 963 918,31).

Dies bedeutet eine **Unterschreitung** der in der FZ zugesicherten GBK von rd. 0,7 %.

5. PLANUNG

5.1 Planung – Architektur

siehe auch Pkt. III.2

5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

ENTWURF

Der als „Block L“ bezeichnete prüfungsgegenständliche 8. Bauabschnitt ist die Weiterführung eines aus einem zweistufigen baukünstlerischen Gutachterverfahren hervorgegangenen Gesamtprojektes.

Der Baukörper ist in Ost-West-Richtung orientiert und unterscheidet sich hinsichtlich Abmessungen, Farbgebung und Erscheinungsbild geringfügig von den bisher errichteten Bauabschnitten.

Insgesamt ist die Situierung der Bauabschnitte am Grundstück als **gut gelöst** und **ökonomisch** zu sehen.

Das mit einem Pultdach versehene und in Ziegelmassivbauweise errichtete Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Erschließung der insgesamt 10 WE erfolgt auf der Nordseite des Baukörpers über zwei einarmige Treppen mit linearen Innengängen.

Die Räumlichkeiten im KG werden gleichfalls über das geschlossene lineare Stiegenhaus erreicht. Neben den Kellerabteilen und den Allgemeinräumen im Keller stehen den Bewohnern ein eigener Fahrradabstellraum, sowie je Wohnung ein überdachter PKW-Abstellplatz zur Verfügung.

Im EG und im 1. OG sind jeweils 3 WE zu 67,70 und 84 m² angeordnet. Die WE im 2. und 3. OG sind als Maisonettenwohnungen ausgeführt, wobei hier die Anordnung der Schlafzimmer im erschließenden 2. OG und des Wohn-/Küchenbereiches im 3. OG erfolgte.

Jeder WE ist ein südseitiger Balkon bzw. eine Terrasse zugeordnet, die Maisonettenwohnungen verfügen über eine großzügig dimensionierte Dachterrasse.

Die Grundrisse aller Wohnungstypen sind grundsätzlich **funktionell** und **zweckmäßig** konzipiert.

Die Vorräume, Sanitärräume und Küchen der einzelnen Wohnungen liegen im Norden. Wohn- und Schlafzimmer sind großteils südseitig, in den Randwohnungen auch ost- bzw. westseitig angeordnet. Die angebotenen **Alternativvarianten** bezüglich Situierung der Küchen der WE Top 2 und Top 5 mit den technisch notwendigen Installationsschächten ist als **sinnvoll** zu bezeichnen.

Als **gut durchdacht** kann die Möglichkeit eines **bei Bedarf** nachträglich technisch relativ unaufwändigen **Anbaues eines** außenliegenden **Aufzuges** im Eingangsbereich gewertet werden.

Auffallend ist die Gestaltung der Nordfassade mit Faserzement-Fassadentafeln, welche hauptsächlich als Wind- und Witterungsschutz für diese exponierte Gebäudeseite dienen.

EINREICHPLANUNG

Die im Maßstab 1:100 verfasste Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform und weist in Verbindung mit der Baubeschreibung alle wesentlichen, für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung relevanten Kriterien auf.

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Die **Polier- und Detailplanungen** wurden grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** erstellt. Hierbei wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und hochbautechnisch **bewährte Detaillösungen** geplant.

Trotzdem erscheinen nachstehend angeführte Detailplanungen **kritikwürdig**:

- * Die Balkone des 1. OG wurden ostseitig mit durchgehenden Vertafelungen aus Faserzement verkleidet. Diese Konstruktion führt, vor allem in den Vormittagsstunden, zu einer beträchtlichen Reduktion der natürlichen Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume.

- * Als Oberflächenbelag für die EG- und Dachterrassen wurde Holz (Lärchenbohlen) verwendet. Die Höhendifferenz EG-Terrasse zum Terrain beträgt teilweise über 50 cm (Hohlraum) und wird mit Hilfe einer Fertigteilbetonstufe überwunden.

Diese Planung wird aus nachstehenden Gründen als **unzweckmäßig** erachtet:

- Witterungsungeschützte horizontale Holzflächen (auch bei Lärche geringe Lebensdauer)
- Aufwändige Unterkonstruktion (Verzinktes HEA-Profil mit Gebäudeanschluss und Betonsockel-Auflager)
- Hohlraum unter Terrasse
- Absturzgefahr im Terrassenrandbereich



Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

In der Stellungnahme des Bauträgers wird betont, dass auch hier der Anregung des LRH gefolgt wird; im anschließenden BA werden die Terrassen als Betonplatten errichtet.

- * Die Verglasungen im Bereich des Stiegenaufganges weisen eine Detaillösung mit erhöhter Verletzungsgefahr auf. Ein etwa 8 cm breiter und 40 cm tiefer Spalt zwischen Oberflächenbelag und Fixverglasung stellt ein nicht zu unterschätzendes Sicherheitsrisiko, vor allem für Kleinkinder, dar.



- * Die Wahl der Baumaterialien bzw. der davon in Abhängigkeit stehenden Wandaufbauten erscheint unter Zugrundelegung der erreichten bauphysikalischen Werte hinsichtlich Wärmeschutz nicht durchgängig sinnvoll. Die **wärmeschutztechnischen Mindestanforderungen** gemäß der Wärmedämmverordnung, LGBl. Nr.103/1996, **sollten zumindest erreicht werden.**

Die Unterschiede zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung betrafen im Wesentlichen den Verzicht auf den dem Eingangsbereich vorgelagerten überdachten Fahrradabstellplatz, geringfügige Grundrissänderungen der Sanitärbereiche in den Maisonettenwohnungen und die Gestaltung der Südfassade bezüglich Dimensionen und Anordnung der Fensteröffnungen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Der Bauträger gibt dazu bekannt, dass die Vertäfelungen aus Sichtschutzgründen seitens des Bauherren genehmigt wurden, im nächsten Bauabschnitt allerdings die Anregung des LRH aufgegriffen wurde, keine starre Vertäfelung über der Balkonbrüstung mehr zu errichten und die Überdachung der Balkone lichtdurchlässig zu konzipieren.

5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Unter dem Begriff „Kostenermittlungsgrundlagen“ wird gemäß der GOA das Ermitteln der Mengen und Massen als Grundlage für das Aufstellen der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter verstanden.

- Aufstellen von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen.
- Abstimmen und Koordinieren der Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.
- Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenvoranschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

Die **Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen** mit umfassenden, vertragsrechtlichen standardisierten Festlegungen war **gut**.

Die **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** der diversen Leistungsverzeichnisse waren insgesamt **angemessen genau**.

5.1.3 Vergabe von Leistungen

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der DVO zum Stmk.WFG 1993 geregelt.

Darin ist u.a. festgelegt, dass die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und – so weit 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 diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – so weit nicht im Widerspruch zu den Auflagen der DVO zum Stmk.WFG 1993 – als Prüfungsmaßstab herangezogen.

* **Art der Vergabe**

Gemäß der zum Förderungszeitpunkt geltenden DVO zum Stmk.WFG 1993 waren Leistungen dann im offenen Verfahren auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 7,0 Mio. (rd. € 508 700,--) ohne USt. übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes Verfahren bzw. ein Verhandlungsverfahren [Wertgrenze S 500.000,-- (€ 36 336,40)] zulässig.

Die diesbezüglichen **Vorgaben** wurden eingehalten.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden – in Entsprechung der diesbezüglichen Vorgaben – **ungeteilt vergeben**. Damit wurde die bestmögliche Grundlage für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom WBT in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preisermittlung erfolgte – wie mehrheitlich üblich – nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden **Festpreise** ausbedungen.

* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrücklässe wurde **verordnungs-** bzw. **önormkonform** mit 7 % bzw. 3 % festgelegt.

* **Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 5.5.1 hat die Angebotsfrist bei offenen Verfahren und bei nicht offenen Verfahren mindestens 22 Tage zu betragen.

Die **Mindestfristen** wurden eingehalten.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – so weit retrospektiv feststellbar – nicht immer **befolgt**. So fehlt z.B. das Eingangsverzeichnis.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Alle diesbezüglichen Kritikpunkte wurden bereits bei den in der Zwischenzeit durchgeführten Anbotseröffnungen durch den Bauträger aufgegriffen und verbessert.

* **Öffnung der Angebote**

Die Erfüllung der diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) ist grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden bis auf folgende Punkte **erfüllt**:

- Auf dem verschlossenen Umschlag der Angebote wurde das Datum und die Uhrzeit des Einganges nicht vermerkt. Weiters sind alle Ange-

bote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

- Aufgrund der in den Angebotsniederschriften vermerkten Öffnungszeiten (2 – 9 Minuten), gelangt der LRH zur Ansicht, dass innerhalb der angegebenen kurzen Zeitspanne eine önormgemäße Öffnung der Angebote **unmöglich** ist.
- Sämtliche Angebote wurden **nicht** gekennzeichnet.

* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen **fachkundig** und **objektiv**.

* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 sowie dem StVergG, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, wurden Preisverhandlungen mit den drei erstgereihten Bietern vorgenommen.

* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen schriftlich an die jeweiligen **Billigstbieter** innerhalb der 3-monatigen Zuschlagsfrist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ bis auf das Lochen der Angebote, die erforderlichen Vermerke auf den Angebotsumschlägen und das Fehlen des Eingangsverzeichnisses vollständig nachgekommen wurde.

5.2 Planung - Haustechnik

5.2.1 Planung

Die Ausschreibungstexte und planlichen Darstellungen entsprechen bis auf nachstehende Ausnahmen im wesentlichen dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard:

- * Projektpläne für Blitzschutzanlage, Übersichts- und Steigleitungsschemata für Starkstrom- und Schwachstromanlagen sowie Verteilerpläne waren den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.
- * Für den Heizraum (Erdgas befeuerter Kessel) wurden zwei Leuchten sowie eine Schukosteckdose überflüssigerweise in explosionsgeschützter Ausführung vorgesehen. Das mögliche Einsparpotential aus diesem Titel beträgt rd. S 7 000,-- (rd. € 500,--).
- * Beim Leistungsverzeichnis (Ausschreibungstext) Elektrotechnik fehlt die Position für die Abrechnungs-/Ausführungspläne.
- * Im Leistungsverzeichnis Sanitärinstallationsarbeiten war bei einigen Positionen (z. B. Pos. 602620) sichtlich irrtümlich keine Fabrikatswahl möglich.

5.2.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war durchschnittlich.

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär- als auch Elektroinstallationsarbeiten war eine Vergabe nach Aufmaß vorgesehen.

Den Projektunterlagen waren, bis auf die im zuvor angeführten Kapitel angeführten Ausnahmen, lediglich Installationspläne und Installationsschemata, jedoch keinerlei Massenermittlungsblätter zu entnehmen. Die vorhandenen Pläne entsprechen den Regeln der Technik.

Eine stichprobenweise Prüfung der Massenermittlung war aus vorangeführten Gründen nur eingeschränkt möglich, ergab jedoch in den prüfbaren Bereichen keinen nennenswerten Anlass zu Beanstandung.

5.2.3 Vergabe von Leistungen

Die Planungsleistungen „Haustechnik“ wurden im Verhandlungsverfahren (im „Anhängeverfahren“ an die vorherigen Bauabschnitte, jeweils Elektro- sowie Heizungs- und Sanitärtechnik getrennt und ohne Bauüberwachung) an zwei „Technische Büros“ vergeben. Nach Aussage der WBVE wurden

„dieselben Konditionen (Nachlässe auf die Honorarrichtlinien) wie bei den vorherigen Bauten gewährt. Die ursprünglichen Planerverträge seien, ob der mehr als sieben Jahre (= gesetzliche Aufbewahrungsfrist) zurückliegenden

ursprünglichen Aufträge nicht mehr auffindbar. Seit geraumer Zeit werden jedoch haustechnischen Planungsarbeiten in regelmäßigen Abständen, dem kleinen Bauvolumen der Wohnbauvereinigung entsprechend, jeweils neu verhandelt“.

Die Professionistenleistungen wurden ebenfalls fachspezifisch differenziert im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Die bereits im Kapitel 5.1.3 angeführten überwiegend positiven Feststellungen hinsichtlich der „Vergabe von Leistungen“ treffen auch für den haustechnischen Bereich zu.

Preisverhandlungen wurden mit den jeweils drei erstgereihten Bietern durchgeführt. Es muss kritisiert werden, dass die Ausführungspläne bei den Sanitärinstallationsarbeiten - obwohl mitausgeschrieben - nicht beauftragt wurden.

6. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

6.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

- * **Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung (6.1.1)**
 - Einhaltung Regeln der Technik
 - Einhaltung Bauvorschriften
 - Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

- * **Örtliche Kontrolltätigkeit (6.1.2)**
 - Qualität der Ausführung
 - Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
 - Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
 - Baudokumentation

- * **Einhaltung von Fristen (6.1.3)**
 - Ausführungsfristen

- Zahlungsfristen
- Vorlagefrist Endabrechnung

* **Massen- und Schlussrechnungsprüfung (6.1.4)**

(Professionisten ausgenommen Haustechnik)

- Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
- Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

* **Honorare (4.1.5)**

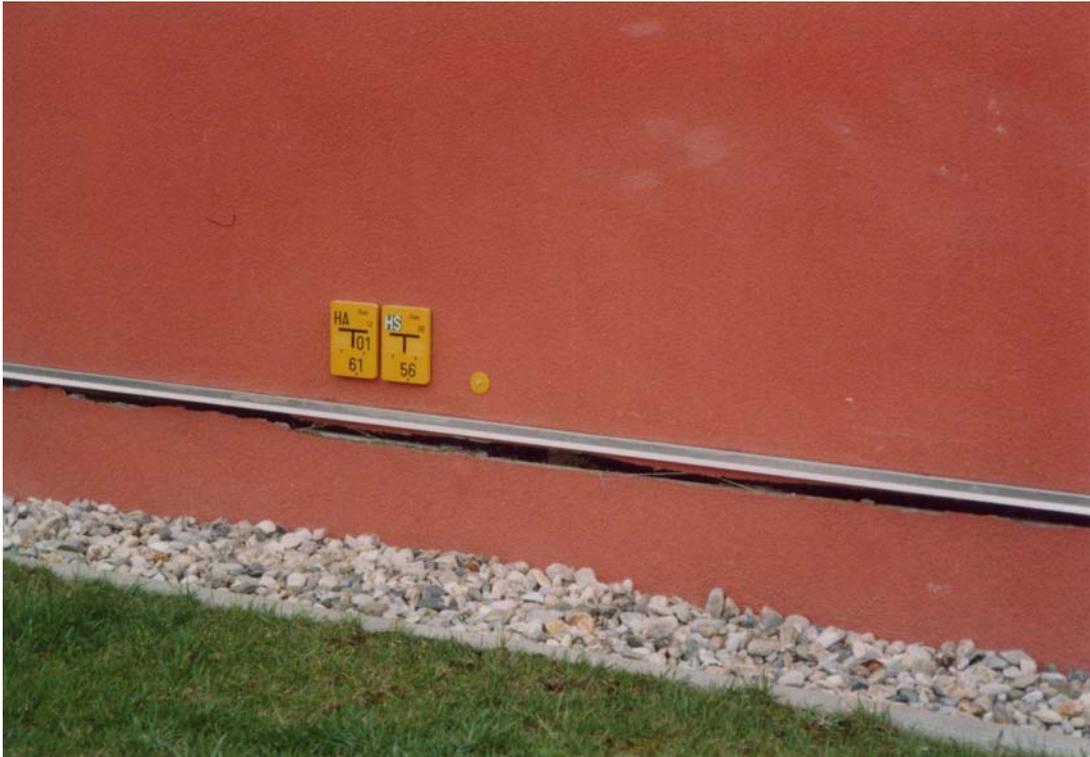
- Vertragskonformität
- Angemessenheit
- Rechnerische Richtigkeit

6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Die Voraussetzungen für eine gute Kongruenz der oben angeführten Leistungsbereiche waren fast bei allen Gewerken gegeben.

6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit / Bauphysik

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist insgesamt **gut** bis auf folgenden Mangel:



Der horizontale Putzriss wird nach Aussage der ÖBA im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden.

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

Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der ÖBA gegengezeichneten Bautagesberichte wurden **wenig zufriedenstellend** erstellt und sind **erheblich verbesserungswürdig**.

Es fehlen:

- * Generell die Eintragungen über Professionisteneinsätze
- * Temperatureintragungen (speziell in den Wintermonaten unvollständig)
- * ÖBA-Kontrollen
- * Materiallieferungen

- * Wesentliche Eintragungen, wie z.B. Stahlabnahmen (unvollständig), festgestellte Mängel usw.

Aufzeichnungen über Professionisteneinsätze ermöglichen nicht nur ein lückenloses Nachvollziehen des Baugeschehens, sondern sind auch für die Aufklärung von allfälligen Haftungsfragen bei Beschädigungen von wesentlicher Bedeutung. Auch die Temperaturangaben in den Wintermonaten sind bei Betonarbeiten von großer Aussagekraft.

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden von den Bautagebuchführenden **nicht** vermerkt. Die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte durch die ÖBA ist ungenügend.

Deshalb kann auch keine Beurteilung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben gemäß Pkt. 12 der FZ (Anwesenheit bei allen wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten der ÖBA) erfolgen.

Abschließend wird nachdrücklich angeregt, künftig den aufgezeigten Mängeln größere Beachtung zu schenken.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Der Bauträger gibt dazu bekannt, dass die örtliche Bauaufsicht in Hinkunft großes Augenmerk auf ordnungsgemäße und aussagekräftige Führung der Bautagesberichte legen wird.

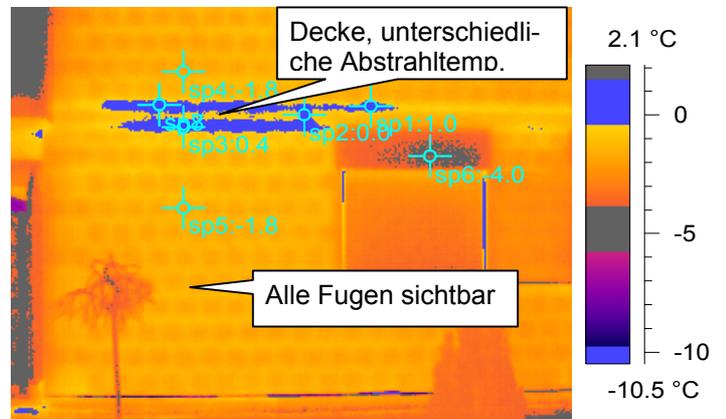
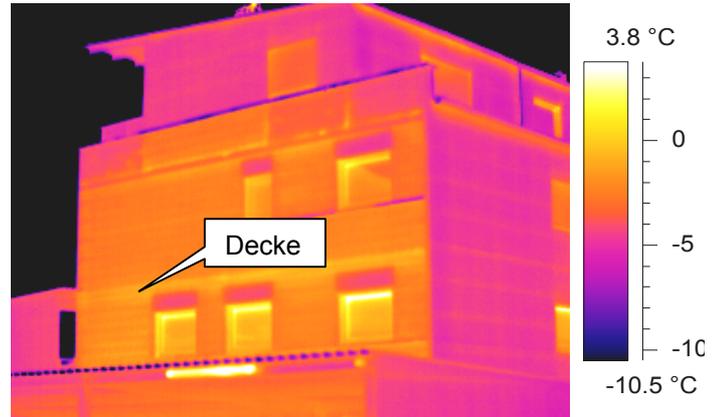
Auch seitens der A15 wird durch die prüfenden Techniker eine verstärkte Kontrolle der Bautagebücher und der Einhaltung der in der Förderungszusicherung enthaltenen Auflagen erfolgen.

BAUPHYSIK

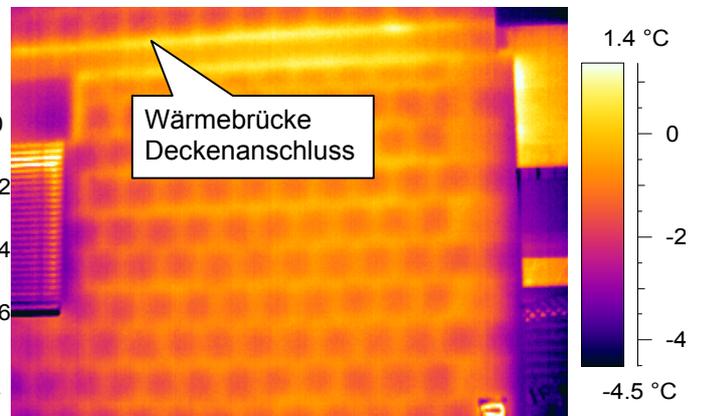
Das Gebäude wurde hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Stmk BauG, Wärmedämmverordnung) sowie der von der A15 genehmigten Pläne und Bauphysik stichprobenartig überprüft.

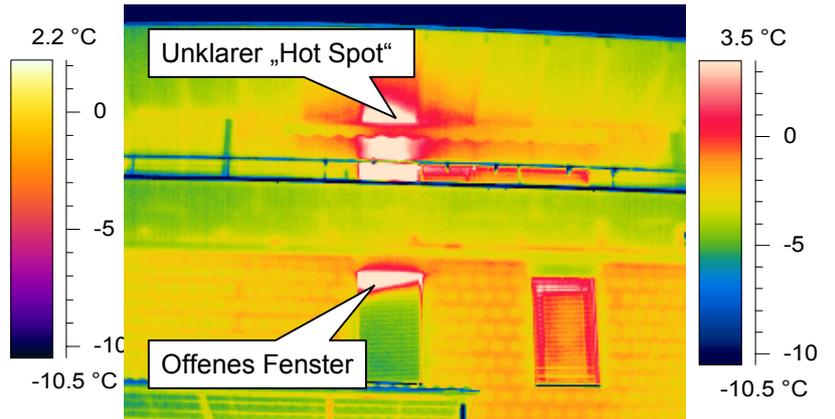
Die Fassaden des ggstdl. Objektes wurden äußerlich in der Nacht vom 5. auf den 6. März 2004 mittels Thermografie untersucht. Nachfolgend ein Teil dieser Aufnahmen. Anhand der seitlich an den thermografischen Fotos abgebildeten Skala kann die Temperatur den Bildfarben zugeordnet werden. Die Temperaturwerte stellen die abgestrahlte Oberflächentemperatur dar.

Ost – Ansichten

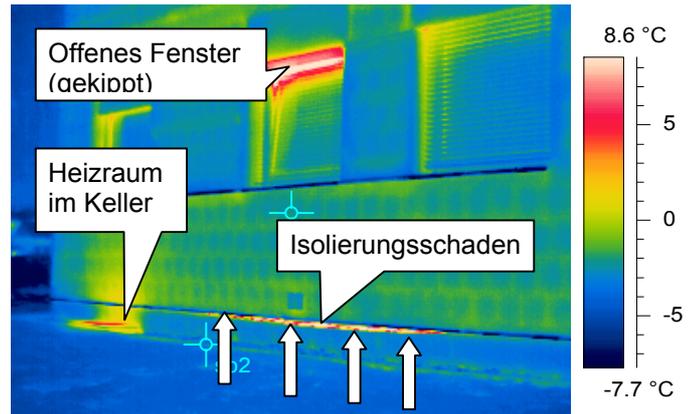
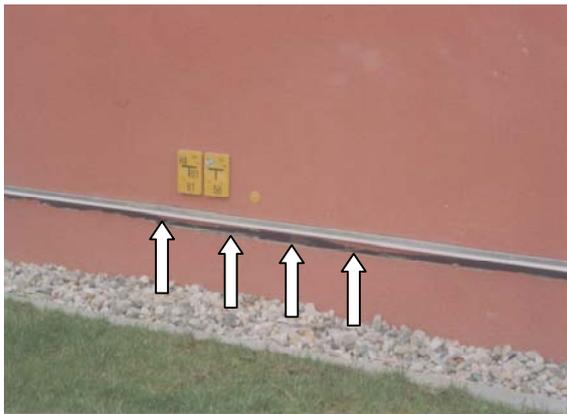


Süd – Ansichten

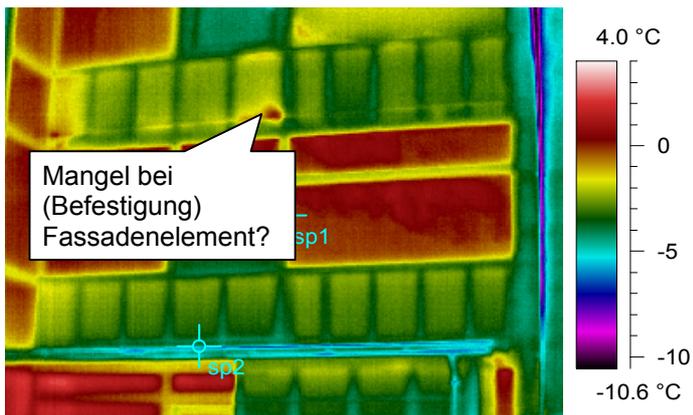




West – Ansichten



Nord – Ansicht



Hinsichtlich oben abgebildeter thermografischer Aufnahmen ist zu sagen:

- * Die Fassaden weisen eine Reihe von Stellen auf, an denen Verarbeitungsmängel am Wandaufbau erkennbar sind. Der Vergleich mit den während der Bauzeit gemachten Fotos lässt einen Teil dieser Mängel bereits am Rohbau erkennen.
- * Die Decken stellen nach außen hin Wärmebrücken dar.
- * Insgesamt erscheinen die Ost-, Süd- und Westfassaden aufgrund der gewählten Außenwandaufbauten in wärmedämmtechnischer Hinsicht als inhomogen.
- * Einige Fenster waren während der Untersuchungszeit durchgehend geöffnet.

Die untersuchten Bauteile (insbes. Fassaden) des ggstl. Projektes sind durchaus plangemäß und entsprechend den von der Baubehörde und A15 - Wohnbauförderungsabteilung genehmigten Plänen und bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt worden.

Die thermografische Untersuchung zeigt jedoch auch, dass die (theoretischen) bauphysikalischen Vorgaben offenbar (allgemein) so ausgereizt sind, dass die Praxis allein schon durch die Arbeitsungenauigkeiten (Schaffung unbeabsichtigter Wärmebrücken) auf der Baustelle, diese Vorgaben nicht oder nicht gänzlich erfüllen kann.

Der LRH empfiehlt deshalb dem Bauträger, im gegenständlichen Fall die theoretischen bauphysikalischen Vorgaben nunmehr mit den gewonnenen Praxiswerten (zB. tatsächliche Heizlast lt. Energieverbrauch) zu überprüfen und für zukünftige Bauten daraus Schlüsse für konstruktiven Vorgaben zu ziehen (zB. erhöhte Wärmedämmung gegenüber den bau- bzw förderungsrechtlichen Vorgaben, Wahl der Materialien,...).

Der LRH weist in dieser Hinsicht auch darauf hin, dass größere Abweichungen im Energie(mehr)verbrauch gegenüber den theoretischen Werten, als Mangel anzusehen sind. Dies könnte somit auch zu zivilrechtlichen Forderungen von Mietern oder Wohnungseigentümern gegenüber dem Bauträger führen.

Der LRH empfiehlt des weiteren, dass die Bewohner von der Hausverwaltung regelmäßig auf das „richtige Lüften“ bzw. Benutzerverhalten hingewiesen werden sollten.

Aufgrund der vorerwähnten Problematik zwischen Theorie und Ausführung regt der LRH an, dass der Förderungsgeber (diesfalls vertreten durch die A15 Wohnbauförderung) nicht nur

- * vermehrt stichprobenartige Überprüfungen wohnbaugeförderter Projekte während der Bauzeit durchführt, sondern auch eine
- * Verminderung der Energie- bzw. Betriebskosten durch veränderte Vorgaben im sozialen Wohnbau (durch konstruktive Baudetails) überdenkt bzw. anstrebt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Das geprüfte Unternehmen wird der Empfehlung des Landesrechnungshofes bezüglich konstruktiver Vorgaben bei künftigen Bauten folgen.

6.1.3 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderungswerber gegenüber dem Förderungsgeber mit 18 Monaten **angegebene** und derart in der FZ ausgewiesene **Bauzeitdauer** wurde um 6 Monate **unterschritten**.

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf S 386 699,38 (€ 28 102,54).

Dieser – in Relation zu den Baukosten – beispielhafte Betrag (3 % der skontofähigen Kosten) zeigt, dass der WBT seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **im erforderlichen Ausmaß** nachgekommen ist.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut FZ vorgegebene Frist von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde **geringfügig überschritten**.

6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen folgender Gewerke – Baumeister, Zimmermann, Bauspengler, Fliesenleger, Dachdecker, Trockenbau und Fenster – wurden vom LRH stichprobenweise geprüft.

*** Baumeister**

– Angebotssumme:	S 4 773 903,00	(€ 346 933,07)
– Auftragssumme:	S 4 779 706,25	(€ 347 354,80)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 4 900 936,15	(€ 356 164,92)

Die Baumeisterarbeiten wurden in einem nicht offenen Vergabeverfahren ausgeschrieben. Sechs Firmen wurden zur Angebotslegung eingeladen, vier gaben ein Offert ab.

Den Prüfunterlagen ist zu entnehmen, dass mit den drei Erstgereihten Preisverhandlungen geführt worden sind.

Nachdem der ursprüngliche Billigstbieter keinen Nachlass, der Zweitbieter jedoch 8 % gewährte, wurde dieser Billigstbieter.

Die abschließende Verhandlung mit dem Angebotsbilligstbieter ergab - nach Gewährung eines Nachlasses von 3 % - , dass dieser wieder Billigstbieter wurde.

Laut Auftrag vom 16. August 2001 erhielt dieser den Auftrag mit einer Pauschalsumme von S 4 779 706,25 (€ 347 354,80).

Zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme besteht eine Differenz von plus S 121 229,90 (€ 8 810,12), d.s. rd. 2,5 % der Auftragssumme.

Vor Zuschlag wurden Verhandlungen über einen Pauschalpreis geführt und nach Leistungs- und Massenkorrektur zu einem Pauschalpreis der Zuschlag erteilt (siehe Pkt. 5.1.3 Erstellung der Preise, Preisarten).

Die stichprobenweise Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

* **Zimmermann**

– Angebotssumme:	S 909 755,00	(€ 66 114,48)
– Auftragssumme:	S 691 343,25	(€ 50 241,88)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 678 010,99	(€ 49 272,98)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sechs Firmen eingeladen. Vier Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Es kam dadurch zu keinem Bieterreihungssturz.

Die Preisverhandlungen ergaben, dass der Billigstbieter noch einen Nachlass von 3 % gewährte.

Vor Auftragserteilung wurden Leistungen im Ausmaß von S 197 030,-- (€ 14 318,73) aus dem Angebot herausgenommen, d.s. rd. 22 % der Angebotssumme. Der Grund hierfür sind Einsparungsmaßnahmen.

Der LRH ist der Ansicht, dass alle für die Ausarbeitung der Angebote und die Abwicklung des Vertrages maßgebenden Umstände bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung so weit klar sein müssen, dass die Beschreibung der Leistung genau erfolgen kann und nicht erst nach Angebotseröffnung.

Die Schlussrechnungssumme liegt trotz einiger Nachtragsangebote um S 13 332,26 (€ 968,90) unter der Auftragssumme. Bei einem Vergleich des Angebotes mit der Schlussrechnung stellt sich jedoch heraus, dass es zu beachtlichen Massenverschiebungen bei den Leistungspositionen gekommen ist, die in Summe einen günstigeren Preis ergaben.

Die Schlussrechnungsmassen- und Schlussrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt.

* **Bauspengler**

– Angebotssumme:	S 340 223,62	(€ 24 725,02)
– Auftragssumme:	S 330 016,91	(€ 23 983,27)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 279 578,20	(€ 20 317,74)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden fünf Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Der Angebotsbilligstbieter gewährte zu seinem im Angebot angegebenen 3%igen Nachlass bei den Preisverhandlungen einen weiteren von 3 %. Auch ohne diesen weiteren Nachlass wäre der Angebotsbilligstbieter Erstgereihter geblieben. Laut Auftrag vom 15. November 2001 wurden die Arbeiten zu einer Summe von S 330 016,91 (€ 23 983,27) an diesen vergeben.

Die Schlussrechnungssumme liegt um S 50 438,71 (€ 3 665,53) unter der Auftragssumme, d.s. rd. 15 % des Auftrages.

Die Ursachen hierfür sind vor allem der Entfall von ausgeschriebenen Leistungen und Massenverschiebungen bei etlichen Positionen.

Die Prüfung der Schlussrechnungsmassen und der Schlussrechnung erfolgte korrekt.

* **Fliesenleger**

– Angebotssumme:	S 228 244,00	(€ 16 585,69)
– Auftragssumme:	S 184 686,35	(€ 13 421,68)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 173 223,47	(€ 12 588,64)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden fünf Firmen eingeladen. Vier Bieter gaben ein Angebot ab.

Im Angebotseröffnungsprotokoll sind keine Eintragungen gemäß Pkt. 7.2.5 und 7.2.6 der ÖNORM A2050 hinsichtlich Alternativangebote ersichtlich, ob-

wohl in einem Begleitschreiben eine Variante „“ angeführt ist.

Im Prüfprotokoll wurde als Fliesenvariante „“ mit einem Minderpreis von S 9 100,-- (€ 666,33) vermerkt. Des Weiteren wurden 4 Leistungspositionen (Regie- und Aufzahlungspositionen für das Liefern und Versetzen von fliesenbündigen Spiegeln in den Bädern) aus dem Angebot genommen.

Der Angebotsprüfer hat jedoch bei der Berechnung der neuen Angebotspreise anstatt die Preise der Spiegelpositionen abzuziehen, diese Preise um den Fliesenpreis abgemindert, da er der Meinung war, dass diese Flächen noch zu verfliesen wären. Dabei hat er übersehen, dass es sich bei den Spiegelpositionen nur um Aufzahlungspositionen auf den Fliesenpreis gehandelt hat.

Durch diese falsche Berechnung war der Zweitbieter noch nicht Billigstbieter, sondern erst nach Anerkennung der sogenannten „Fliesenvariante“.

Der LRH stellt hiezu fest, dass bereits bei korrektem Abzug der Spiegelpositionen der Zweitbieter zum Billigstbieter wurde.

Die Anerkennung der „Fliesenvariante“ war daher entbehrlich, um einen Bieterreichungssturz zu bewirken.

Im Angebot waren als Erzeugnis „Marozzi Comuni“ oder „Cesi“ bzw. „Gleichwertiges“ ausgeschrieben.

Die im Begleitschreiben angebotene Variante unterscheidet sich gegenüber dem Angebot darin, dass anstelle von 6 Farben nach Wahl des Auftraggebers, nur die Farbe weißmatt angeboten wurde. Diese Variante ist daher keine Alternative, sondern eine Einschränkung der Angebotsbedingungen und daher zu Unrecht anerkannt worden.

Des Weiteren zweifelt der LRH die Gleichwertigkeit des Produktes „“ gegenüber den Erzeugnissen „Comuni“ bzw. „Cesi“ an, da es sich um ein Billigprodukt handelt.

Nach durchgeführten Preisverhandlungen ergab sich kein neuer Bieterreichungssturz.

Vor Auftragserteilung wurden 4 Leistungspositionen in Höhe von S 27 883,46 (€ 2 026,37) herausgenommen. Bei diesen Positionen handelt es sich um die Regieleistungen und die Aufzahlungspositionen für das Liefern und Versetzen

von fliesenbündigen Spiegeln (130/99 – 290/99) für die Bäder. Die Ausstattung von Bädern mit derartigen Spiegeln wird im „Sozialen Wohnbau“ als ungewöhnlich angesehen.

Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von minus S 11 462,88 (€ 833,04), d.s. rd. 6 % des Auftrages, ist die Folge von Mindermassen.

Die Schlussrechnungsmassen und die Schlussrechnung wurde von der ÖBA ordnungsgemäß geprüft.

* **Dachdecker**

– Angebotssumme:	S 436 052,83	(€ 31 689,20)
– Auftragssumme:	S 389 059,26	(€ 28 274,04)
– Abrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 360 855,48	(€ 26 224,39)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sieben Firmen eingeladen. Drei Bieter gaben ein Angebot ab. Nachdem drei Positionen [Summe: S 22 160,-- (€ 1 610,43)] aus dem Angebot herausgenommen worden sind, wurden mit den drei Erstgereihten Preisverhandlungen geführt. Es kam dadurch zu keinem Bieterreihungssturz.

Der Angebotsbilligstbieter gewährte zu seinem bereits im Angebot angegebenen Nachlass von 3 % einen weiteren in Höhe von 6 %. Auch ohne diesen wäre dieser Billigstbieter geblieben.

Gemäß Auftrag vom 11. Dezember 2001 betrug die Auftragssumme S 389 059,26 (€ 28 274,04).

Die Schlussrechnungssumme liegt um S 28 203,78 (€ 2 049,65) unter der Auftragssumme, d.s. rd. 7 % des Auftrages.

Der Grund hierfür sind diverse Leistungs- und Massenkorekturen.

Die Überprüfung der Schlussrechnung ergab keine Mängel.

* **Trockenausbau**

– Angebotssumme:	S 446 475,00	(€ 32 446,61)
------------------	--------------	---------------

– Auftragssumme:	S 453 100,80	(€ 32 928,12)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 524 459,39	(€ 38 113,95)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden fünf Firmen eingeladen. Vier Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Es kam dadurch zu keinem Bieterreichungssturz.

Der Angebotsbilligstbieter hat bei den Preisverhandlungen noch einen Nachlass von 4 % gewährt und erhielt laut Vertrag vom 6. September 2001 den Auftrag mit einer Summe von S 453 100,80,-- (€ 32 928,12).

Vor Auftragserteilung entfielen zwar 2 Leistungspositionen, jedoch eine Position (Stahlzargen) wurde wesentlich erhöht. Diese Positions- bzw. Mengenänderung umfasste einen Betrag von S 43 781,-- (€ 3 181,69), d.s. rd. 10 % der Angebotssumme. Zu einem Bieterreichungssturz kam es dadurch nicht.

Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von plus S 71 358,59 (€ 5 185,83), d.s. rd. 16 % des Auftrages, ist die Folge von Nachtragsangeboten und Massenverschiebungen bzw. Reduktion bei den ausgeschriebenen Leistungspositionen.

Die Schlussrechnungsmassen und die Schlussrechnung wurde von der ÖBA ordnungsgemäß geprüft.

* **Fenster**

– Angebotssumme:	S 476 500,00	(€ 34 628,61)
– Auftragssumme:	S 452 960,90	(€ 32 917,96)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 452 338,63	(€ 32 872,73)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sieben Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Der Zweit- und Drittbietter gewährte keinen Nachlass, der Erstgereichte jedoch 5 %. Dieser nahm den Auftrag aufgrund eines eingeleiteten Konkursverfahrens nicht an.

Nunmehr wurden neuerliche Preisverhandlungen mit den laut Angebotseröffnung zweit-, dritt- und viertgereihten Bieter durchgeföhrt. In dieser Verhand-

lungsrunde wurde der nunmehr drittgerihte (ursprünglich viertgerihter) Bieter Billigstbieter. Nach der abschließenden Verhandlung mit dem Erstbieter (ursprünglich zweitgerihter) blieb dieser Billigstbieter.

Der Billigstbieter erhielt laut Vertrag vom 25. Oktober 2001 den Auftrag mit einer Summe von S 452 960,90 (€ 32 917,96).

Die Überprüfung der in der Schlussrechnung verrechneten Leistungen und Massen erfolgte korrekt.

6.1.5 Honorare

Die diesbezüglich im Geschoßbau vorzunehmenden **Abrechnungsmodalitäten** (z.B. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden **von der A15** unter Bezugnahme auf die einschlägigen Gebührenordnungen **eindeutig und zweckmäßig festgelegt**.

Diese Regelung wurde allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Rundschreiben vom 8. Oktober 1998 bzw. 5. Mai 1999 mitgeteilt und gilt für sämtliche Bauvorhaben, deren FZ nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) erfolgte.

Da die Förderung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage **nach** diesem Zeitpunkt beschlossen wurde, waren die diversen Honorarverrechnungen vom LRH u.a. gemäß dieser Festlegung zu prüfen.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorare betrug einschließlich getrennt und richtig ermitteltem PKW-Anteil **S 1 938 790,-- (€140 897,--)**.

Dieser Betrag ergab sich aus der Summierung nachstehender (gerundeter) Einzelhonorare:

A	Planungsleistung		
B)	Örtliche Bauaufsicht		
C)	Planungs- und Baukoordinator		
D)	Statische Berechnung		
E)	Haustechnik		
F)	Vermessung		
G)	Bauverwaltung		
HONORARGESAMTSUMME inkl. PKW-Anteil		S 1 938 790,--	€ 140 897,--
Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil		S 1 837 000,--	(€ 133 500,--)

zu A) 90 % Architekt / 10 % WBT (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Der Architektenvertrag war GOA-konform und entsprach den A15-Vorgaben hinsichtlich Beschränkung der Nebenkosten auf 3 % und Inkludierung der Bauphysik als Planungsleistung.

Das vom Architekten **verrechnete Honorar** war um **rd. 12 % geringer als das zulässigerweise verrechenbare**.

Das vom Wohnbauträger anteilig **verrechnete Honorar entsprach** dem gemäß GOA 1999 **zulässigerweise verrechenbaren**.

zu B) 100 % Wohnbauträger (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Das vom WBT für die Örtliche Bauaufsicht **verrechnete Honorar** wurde gemäß GOA 1999 **richtig ermittelt**.

zu C) 100 % Wohnbauträger

Das Honorar für die Planungs- und Baukoordination wurde richtigerweise mit 1 % (Prozentsatz bei Bauvorhaben unter 12 WE) verrechnet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Honorare – mit Ausnahme der verrechneten Bauverwaltungskosten – sowohl vertragskonform und rechnerisch richtig als auch generell unter den im sozialen Wohnbau maximal zulässigen Kosten ermittelt wurden.

Abschließend stellt der LRH zum Kapitel 6.1 Örtliche Bauaufsicht - Architektur fest, dass diese ihren Aufgaben nachgekommen ist.

6.2 ÖBA – Haustechnik

6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Hier sind bis auf drei Ausnahmen keine nennenswerten Beanstandungen festzustellen:

- * Laut Ausschreibung sind bei den Elektroinstallationsarbeiten drei Schuko-steckdosen-Stromkreise vorgesehen gewesen. Tatsächlich ausgeführt wurden lediglich zwei Schukostromkreise. Dies stellt einen (mit vertretbarem Aufwand nicht behebbaren) geringfügigen Mangel dar.
- * Es ist für den LRH ohne Begehung des Daches nicht ersichtlich, ob die außenliegende metallene Aufstiegleiter im Dachbereich in die Blitzschutzanlage miteingebunden ist. Eine diesbezügliche Kontrolle mit Eintragung in den nicht zur Gänze normgerechten Blitzschutzplan sollte seitens der WBVE veranlasst werden.
- * Die EVU-Hochleistungssicherungsautomaten für den Vorzählerteil wurden sowohl vom Elektroinstallateur als auch vom EVU angeboten. Mit der Begründung, dass „für diese Hochleistungsautomaten vom EVU eine Gewährleistung von 10 Jahren angeboten werde“, wurde das EVU mit dieser Position beauftragt.

Der LRH hält fest, dass dem Angebot des EVU's die Einzelpreise für diese Hochleistungsautomaten nicht zu entnehmen waren. Eine Aufgliederung des EVU-Angebotes hinsichtlich des Vorzählerteils ist nicht erfolgt bzw. wurde nicht verlangt. Bei einer Detaillierung der Preise hätte der eklatante Preisunterschied zwischen EVU und Elektroinstallationsunternehmen auffallen müs-

sen. Die Preisdifferenz bei einem Automaten beträgt rd. S 540,-- (rd. € 39,--); dadurch hätten bei 45 ausgeführten Automaten rd. S 24.300,--(rd. € 1.766,--) eingespart werden können.

Zur Ausführung selbst wird angemerkt, dass der haustechnische Ausstattungsstandard als angemessen und die sichtbare Ausführungsqualität als insgesamt **gut** beurteilt werden.

6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Wie schon dem Kapitel 5.2.1 zu entnehmen ist wurde die Bauüberwachung nicht den Fachplanern übertragen, sondern von der WBVE selbst wahrgenommen. Baustellenkontrollen wurden (so die Aussage der WBVE) durchgeführt.

Besprechungs-/Mängelprotokolle bzw. Bautagebuchführungen sind jedoch den Akten nicht zu entnehmen. Den Unterlagen sind zwar Druckprobenprotokolle der ausführenden Firma angeschlossen, ob diese in Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht durchgeführt wurden, muss angezweifelt werden, da die Protokolle von der ÖBA nicht unterfertigt wurden.

Es wird der WBVE dringend empfohlen die Baustellenkontrollen in geeigneter Form zu dokumentieren.

Die WBVE hat eine diesbezügliche Verbesserung zugesagt, außerdem werden die Bauüberwachungen künftig unter Einbeziehung der Fachplaner durchgeführt.

6.2.3 Einhaltung von Fristen

Die unter Punkt 6.1.3 getroffenen Anmerkungen gelten auch für den haustechnischen Bereich.

6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Vorweg kann festgehalten werden, dass in den Unterlagen für die Massenermittlung lediglich Summenblätter enthalten waren. Aufmaß- und Abrechnungspläne

waren weder für die Elektro- noch für die Heizungs- und Sanitärinstallationen vorhanden.

Dazu wird vom LRH festgehalten, dass Ausführungspläne bei den Elektroinstallationsarbeiten im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen waren, bei den Sanitärinstallationsarbeiten wurden die Ausführungspläne nicht beauftragt. Dies wurde bereits vom LRH unter Punkt 5.2.1 und 5.2.3 kritisiert.

Auf Grund der fehlenden Ausführungspläne und Massenermittlungsblätter war dem LRH ein Nachvollziehen des Ausmaßes nur bedingt möglich. Es wird dringend empfohlen künftig für eine nachvollziehbare Dokumentation zu sorgen.

Positiv kann festgehalten werden, dass in den überprüfbaren Bereichen keine nennenswerten Beanstandungen festzustellen waren.

Die Angebots-, Auftrags- und Schlussrechnungsbeträge im Bereich der haustechnischen Anlagen werden wie folgt dargestellt:

* **Elektroinstallationsarbeiten**

– Angebotssumme:	S 433 437,00	(€ 31 499,10)
– Auftragssumme:	S 387 245,50	(€ 28 142,23)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 405 386,28	(€ 29 460,57)

* **Sanitärinstallationsarbeiten**

– Angebotssumme:	S 561 599,10	(€ 40 813,00)
– Auftragssumme:	S 509 646,82	(€ 37037,48)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 516 426,81	(€ 37 530,20)

* **Heizungsinstallationsarbeiten**

– Angebotssumme:	S 384 286,18	(€ 27 927,17)
– Auftragssumme:	S 340 522,74	(€ 24 746,75)
– Schlussrechnungssumme: (ohne Skonto und Bauschäden)	S 356 887,00	(€ 25 935,99)

6.2.5 Honorare

Die Honorarberechnungen können, wie schon im Kapitel 5.2.3 kritisch angemerkt, auf Grund fehlender Planerverträge nicht nachvollzogen werden.

Angemerkt wird, dass die vereinbarten Honorare teilweise im oberen Bereich der im sozialen Wohnbau üblichen Honorarsätze lagen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Das geprüfte Unternehmen wird der Empfehlung des Landesrechnungshofes bezüglich konstruktiver Vorgaben bei künftigen Bauten folgen.

Stellungnahme der Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin

Mag. Kristina Edlinger-Ploder:

Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 18.Juni 2004 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

vom Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen „Die Frohnleitner“:

- Mag. Betina ECKL
- Ing. Jürgen POSCH:

von der A 15 Wohnbauförderung:

- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- OAR Anton FINK
- AR Ing. Andreas FREIBERGER-TANNENBERG

vom LRH:

- LRH-Dir. HR Dr. Johannes ANDRIEU
- HR Dipl. Ing. Horst SPARER
- OAR Ing. Reinhard JUST
- OAR Ing. Meinhard PERKMANN

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 8. Bauabschnitt eines aus einem zweistufigen Gutachterverfahren hervorgegangenen Gesamtprojektes. In diesem Abschnitt wurden 10 WE und 10 Garagenboxen errichtet.

- Die lt. § 10 des Gesellschaftsvertrages erforderlichen Sitzungen fanden in den Jahren 1999-2003 statt.
- Die in der Endabrechnung ausgewiesenen GBK wurden um rd. 0,7 % unterschritten.
- Die Situierung der Bauabschnitte am Grundstück ist als gut gelöst und ökonomisch zu sehen.
- Die Grundrisse aller Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell und zweckmäßig konzipiert.
- Die Einreichplanung ist bauordnungskonform ausgeführt.
- Die Polier- und Detailplanungen wurden grundsätzlich umfassend und fachkundig erstellt.

- Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden, vertragsrechtlich standardisierten Festlegungen ist gut.
- Die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen der diversen Leistungsverzeichnisse sind insgesamt angemessen genau.
- Eine gute Kongruenz zwischen Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung sind fast bei allen Gewerken gegeben.
- Sämtliche Honorare – mit Ausnahme der verrechneten Bauverwaltungs-kosten – sind vertragskonform und wurden rechnerisch richtig ermittelt.
- Es wurden zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewehrte Detaillösungen geplant.
- Die Ausführungsqualität ist bis auf einen Mangel gut.
- Die Skontoerträge von 3 % der skontofähigen Kosten sind beispielhaft.
- Zur Ausführung der haustechnischen Anlagen wird angemerkt, dass der Ausstattungsstandard als angemessen und die sichtbare Ausführungs-qualität (bis auf wenige Ausnahmen) als insgesamt gut beurteilt wird.
- Die Jahresabschlüsse 1999 bis 2002 wurden verspätet erstellt.
- Die Vorgaben bei der Vergabe von Leistungen hat die Wohnbauvereini-gung bis auf das Loch der Angebote, die erforderlichen Vermerke auf den Angebotskuverten und das Fehlen eines Eingangsverzeichnisses für die Angebote eingehalten.

- Einige Detailausbildungen erscheinen kritikwürdig, vor allem im Hinblick auf ein erhöhtes Verletzungsrisiko.
- Die Bautagesberichte sind wenig zufriedenstellend und erheblich verbesserungswürdig.
- Die Frist für die Vorlage der Endabrechnung wurde geringfügig überschritten.
- Bei den einzelnen Gewerken liegt eine Vielzahl von Leistungs- und Massenkorrekturen zwischen den Angeboten und Schlussrechnungen vor.
- Auf Grund fehlender Ausführungspläne und Massenermittlungsblätter war dem LRH ein Nachvollziehen der Aufmasse im Bereich der haustechnischen Anlagen nur bedingt möglich.

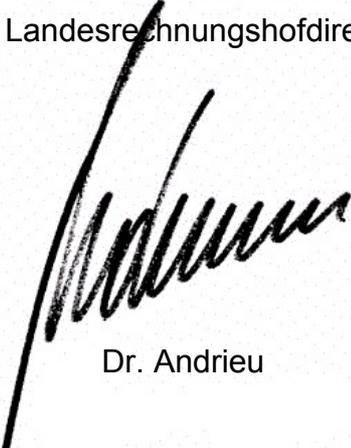
Empfehlungen:

- Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich der Vergabe von Leistungen ist in allen Punkten nachzukommen.
- Die wärmeschutztechnischen Mindestanforderungen gemäß Wärmedämmverordnung, LGBl. Nr.103/1996 sollten zumindest erreicht werden.
- Es wird empfohlen im Bereich des bemängelten Details „Stiegenaufgang und Verglasung“ einen Absturzschutz (Schutzabdeckung) anzubringen, um das bestehende Verletzungsrisiko auszuschließen.
- Der Führung der Bautagesberichte ist besonderes Augenmerk zu verleihen.

- Es wird der Wohnbauvereinigung dringend empfohlen, die Baustellenkontrollen in geeigneter Form zu dokumentieren.
- Der Wohnbauträger möge die theoretischen bauphysikalischen Vorgaben mit den gewonnenen Praxiswerten (z.B. tatsächliche Heizlast lt. Energieverbrauch) überprüfen und für zukünftige Bauten daraus Schlüsse für konstruktive Vorgaben ziehen.
- Des Weiteren wird angeregt, dass der Förderungsgeber (A15 Wohnbauförderung) eine weitere Verminderung der Energie- bzw. Betriebskosten durch veränderte Vorgaben im sozialen Wohnbau anstrebt.

Graz, am 29. September 2004

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu