

STIERMÄRKISCHER LANDTAG

GZ.: 1.RH 24 R 1 - 1984/9

Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben
der
Geneinnützigen Bau-und Siedlungsgenossenschaft
Steirisches Hilfswerk für Eigenheirrbau
reg.Gen.m.b.H. Rotterrrann
8786 Rottennann, Postfach 32

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I.	Prüfungsauftrag 1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe 2
	1. Rechtliche Grundlagen 2
	2. Organe 3
III.	Bau- und kosterrräßige Prüfung von Bauvorhaben ... 5
	1. Umfang der Prüfung 5
	2. Aufbereitung von Unterlagen 5
	3. Fertigteilbauweise System "Anliker" 8
	4. Bauvorhaben tein a.d. Enns r.151 11
	4.1 Planung 11
	4.2 Ausschreibung 14
	4.3 Schlulfrechnungsprüfung 18
	4.4 Haustechnik 21
	4.4.1 Sanitärinstallationsarbeiten 22
	4.4.2 Elektroinstallationsarbeiten 23
	4.4.3 Sanitäre Einrichtung 26
	4.4.4 Heizungsanlage 26
	4.4.5 Anschlußarbeiten u. Anschlußkosten an das Strarnetz des örtl. Elektroverso- rungsunternehmen 28
	5. Bauvorhaben Traboch, Fabrikweg 11 (Fertigteilbau) 33
	5.1 Planung 33
	5.2 Ausschreibung 34
	5.3 Schlulkechnungsprüfung 35
	6. Bauvorhaben Cbdach, Rosenbachsiedlung 21 36
	6.1 Planung 36
	6.2 Ausschreibung 38
	6.3 Schlulrechnungsprüfung 38
	6.4 I-Jaustechnik 39
	7. Bauvorhaben St. Stefani. R. 240a, b, c 41
	7.1 Planung 41
	7.2 Ausschreibung 43
	7.3 Schlulrechnungsprüfung 49
	7.4 Haustechnik 50
IV.	Schlulberrerkungen 51

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau, Rottenmann" errichteter Bautendurchgeführt.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBI. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungs-kompetenz bezog sich die Prüfung auf folgende Bauvorhaben:

- * Stein a. d. **Enn**, Nr. 151
- * Trboch, Fabriksweg 11
- * Obdach, Rosenbachsiedlung 21
- * St. Stefan 240a, b, c

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfungen im besonderen RBR. Dipl. Ing. Horst Sparer und BÖRev. Ing. Reinhard Just durchgeführt.

II. RIDILIOE rnJ..NL.PaNLN

Bevor auf die in die Prüfung einbezogenen Bauvorhaben im Detail eingegangen wird, werden kurz die rechtlichen Grundlagen und Organe der Bauvereinigung dargelegt.

1. REO-ITL IG-iE CR1..NLAGf N

Die Genossenschaft wurde am 2. September 1949 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

'Gerreinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg.Gen.m.b.H.'

und hat ihren Sitz in 8786 Rottenmann.

Die Gerreinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 9. Februar 1950, GZ.: Si 511 15/8-1950, von der Steiermärkischen Landesregierung zuerkannt.

Die Genossenschaft hat mit Stichtag 31. Dezember 1983 8.244 Mitglieder mit 16.619 Anteilen.

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

Der örtliche Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungserreinnützigkeitsgesetzes zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

Ihrem Zweck entsprechend hat die Bauvereinigung mit Stand 31. Dezember 1983 folgende Bauten errichtet:

1.299	Häuser
9.744	Wohnungen
165	Sonstiges, wie Geschäftslokale, Ämter, Büros usw.

Der Landesrechnungshof stellt in diesem Zusammenhang fest, daß die Siedlungsgenossenschaft "Rottenmann" besonders bemüht ist, durch eine gesicherte Finanzierung und gute Gebarung preiswerte Wohnungen zu schaffen, die nicht nur der geforderten Qualität entsprechen, sondern sich auch durchwegs harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Diese Bemühungen waren bis auf wenige Ausnahmen erfolgreich.

2. ORGANE

Die Genossenschaft hat folgende Organe gemäß den Satzungen vom 29. März 1980:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat und
3. Generalversammlung

Der Vorstand, der hauptberuflich tätig ist, führt auch die Geschäfte und setzt sich derzeit zusammen:

Obmann: Dir. Ernst Hausner, Rottenmann

Obmannstell-
vertreter: Dir. Ing. Erwin Hanschirik, Rottenmann

Vorstands-
mitglied: LAbg. Dir. Richard Kanduth, Admont

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt
zusammen:

Vorsitzender: Notar Dr. Johann Sünkel, Rottenmann

Vorsitzender-
stellvertreter: OFM Dipl. Ing. Dr. Rudolf Schwarz, Rottenmann

Schriftführer: RR. Johann Pfundner, Judenbuvg

Schriftführer-
stellvertreter: Dir. Kurt Kopetzky, Liezen

Mitglieder: Vbgm. Anton Maunz, Niklasdorf
Hans Dieter Häusler, Weiz
Stadtrat Ing. Gerard Stücklberger, Bruck
Bgn. Hans Kraus, Langenwang
BSI. Dir. Heinz Fererberger, Schladming
Martha Florian, Liezen
Bmst. Wolfgang Sanystra, Leoben
Gerhard Pilz, Rottenmann
Ing. Herwig Friedl, Rottenmann

III. EWJ-

Der Landesrechnungshof prüfte im Rahmen der stichprobenweisen Kontrolle von Bauvorhaben die Qualität und die Kosten der Planung, den Ausschreibungs- sowie Vergabevorgang, den Bauablauf und die Endabrechnung.

Bei der Prüfung geneinnütziger Bauvereinigen mußte der Landesrechnungshof eine unterschiedliche Vorgangsweise der einzelnen Bauvereinigen hinsichtlich der Zeitdauer der Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. von Unterlagen feststellen. Einzelne Bauvereinigen bewahren sämtliche Unterlagen über einen längeren Zeitraum auf, andere wiederum vernichten z.B. sämtliche Angebote mit Ausnahme jenes des Bestbieters nach Zustimmung des Vergabevorganges durch die Rechtsabteilung 14 des Landes der Steiermärkischen Landesregierung.

Auch bei der Prüfung der Siedlungsgenossenschaft "Rottenmann" mußte der Landesrechnungshof feststellen, daß nicht mehr alle Angebote, die sich auf Bauvorhaben der letzten Jahre beziehen, vorhanden sind.

Ein nachträglicher Anbotvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Anbotsprüfung ist daher in diesen Fällen nicht mehr möglich.

Die einschlägige Bestimmung im 1-GB lautet:

§ 44 1-GB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen letzten Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.

(2) Dasselbe gilt in Ansehung der arpfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Geräß Art. I Abs. 3 Satz 1, ecBl. 196/1964, läuft die Frist von 7 Jahren van Schlul des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenanren oder ln dem der Handelsbrief arpfangen oder abgesandt wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges. m. b. H. : : : ; , GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunther Nitsche, Univ. llizent am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Univ. llizent Dr. Nitsche stellt zu diesem Fragenkcrrex zusammenfasserd fest:

1) Die handelsrechtlichen Vorschriften über die Buchführungs- und Aufbewahrungspflicht (§§ 38-47 !-GB) sind öffentlich-rechtlicher Natur und durchwegs zwingend.

2) Die §§ 38-47 **I-03** dienen vorrangig öffentlichem Interesse. Im Vordergrund steht der Schutz des Dritten, zu dem der Kaufrrann in rechtsgeschäftliche Beziehungen tritt. Dern Gesetzgeber lag es fern, dem Kaufrrann die Pflicht zur Buchführung und Aufbewahrung zu seinem eigenen ohl aufzuerlegen. Dieser Unstand hat für die Frage, in wessen Interesse die Bestimmungen im Zweifel auszulegen sind, Bedeutung.

3) Die "Handelsbriefe" sind mit "Geschäftskorrespondenz" gleichzusetzen. Es ist nicht erforderlich, daß sie sich auf einen Vertrag beziehen. Es genügt, daß sie ein auch nur einseitiges Rechtsgeschäft betreffen.

4) Die "Geschäftskorrespondenz" ist vollständig zu archivieren. Ausgenommen sind bloß Postwurfsendungen, Drucksachen, unaufgefordert zugegangene Erbesprospekte, Glückwunschschriften o.ä.

5) Angebote Dritter betreffen stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft. Sie sind immer aufzubewahren, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr.

6) Die Aufzählung in § 44 I-GB ist nicht taxativ, sondern gegebenenfalls durch andere Gruppen von Schriftstücken, deren Aufbewahrung durch die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung geboten sein kann, zu erweitern. Als Folge der Heranziehung abgabenrechtlicher Vorschriften zur Interpretation der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sind auch Belege aufzubewahren.

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und die Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können - was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungshof an die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde für die in der Steiermark ihren Sitz habenden gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

Im Erlaß vom 4. Februar 1985 ist die Rechtsabteilung 14 diesem Ersuchen nachgekommen und hat den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmungen des § 44 I-GB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklichst in Erinnerung gerufen.

9-famili enwohnhaus als 3-Spänner

	<u>Konventionelle Bauweise</u>	<u>Fertigteil- bauweise</u>
Nutzfläche	244,33 m ²	244,12 m ²
Umfang der Räume	294,72 ml	(f.d.Berechnung nicht erforderl.)
Nutzfläche einschl. Wandstärken	304,67 m ²	292,04 m ²
Unterschied d.Nutzflächen	-0,21 m ²	
Differenz d. Nutzflächen einschl. Wandstärken	304,67 - 292,04 = 12,63 m ² = 4,32 %	
Flächenverlust bei konven- tionellan Bau durch Innen- putzstärken	294,72 x 0,015 = 4,42 m ² = 1,51 %	
Gesamtdifferenz 5,83 %		

12-Familienwohnhaus als 4-Spänner

	<u>Konventionelle Bauweise</u>	<u>Fertigteil - bauweise</u>
Nutzfläche	315,77 m ²	316,00 m ²
Umfang der Räume	399,41 ml	(f.d.Berechnung nicht erforderl.)
Nutzfläche einschl. Wandstärken	387,49 m ²	364,54 m ²
Unterschied d. Nutzflächen	+0,23 m ²	
Differenz d. Nutzflächen einschl. Wandstärken	387,49 - 364,54 = 22,95 m ² = 6,3 %	
Flächenverlust bei konven- tionellan Bau durch Innen- putzstärken	399,41 x 0,015 = 5,99 m ² = 1,9 %	
Gesamtdifferenz 8,2 %		

Aus dieser Berechnung ist ersichtlich, daß je nach Größe des Bauvorhabens der Fertigteilbau zwischen 4-6 % niedrigere angerechnete Gesamtbaukosten beansprucht und verursacht. Hinzu kommt noch der Vorteil von mehr Nutzfläche durch den efall des Innenputzes im Ausmaß von 1-2%. Diese Vorteile für den Förderungswerber werden

durch einen etwas höheren Förderungssatz infolge der kleineren Gesamtnutzfläche minimal angemindert.

weitere Vorteile der Fertigteilbauweise:

* Bauzeit

Diese beträgt bei Bauten in den Sommermonaten 6-7 Monate und bei Winterbautätigkeit 10-12 Monate. Unter Heranziehung der Bauzeiten von 12 Objekten wurde eine durchschnittliche Bauzeit von 9,5 Monaten errechnet.

* Festpreis

Während Ausnahme zweier Bauvorhaben wurden bis jetzt immer Festpreise, sogar bis zu 2 Jahren, gewährt. In Zukunft werden Festpreise für einen Zeitraum von 12 Monaten vereinbart.

* Bauphysik

Laut Auskunft der Rechtsabteilung 14 handelt es sich bei der gegenständlichen Bauweise um ein ausgereiftes, den schall- und wärmetechnischen Erfordernissen voll entsprechendes System, das zusätzlich noch eine gleichbleibende Qualität garantiert.

* Trockenheit und Maßgenauigkeit

Durch die fabrikmäßige Fertigung werden in Verbindung mit einer Dampfhärtung fast vollkommen ausgetrocknete Bauteile geliefert, die desweiteren eine hohe Maßgenauigkeit aufweisen.

* Ausstattung

Die Bauten nach dem System "Anliker" haben auch gegenüber konventionellen Bauten eine bessere Ausstattung, z.B. Tapeten in sämtlichen Räumen, Handwaschbecken im V.C., Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Spiegelschränke in den Bädern sowie edelholzfurnierte Türen.

* Erhaltung

Auch hinsichtlich der Erhaltung zeichnen sich diese Bauten nach Aussage der Siedlungsgenossenschaft "Rotterrrann" durch besonders geringe Reparaturanfälligkeit aus.

Der einzige Nachteil, wenn rran überhaupt von einern Nachteil sprechen kann, ist, daß nur die Firrrra ELB eine Lizenz für dieses System besitzt und sOTiit kein Wettbew'erb bzw. ein **eingeschränkter** Wettbewerb bei der Vergebung der Leistungen gilt.

4. BAUV (PHASEN STEI : 151 (FERTIGTEILBIIJJ)

4.1 Planung

Für Bauten, die nach dem Zeitpunkt 1. Jänner 1980 gefördert wurden, gilt aufgrund der Verträge, die mit den für die Siedlungsgenossenschaft planenden Architekten abgeschlossen wurden, folgende Regelung:

Die Siedlungsgenossenschaft otterrrann erkennt unter Berücksichtigung ihrer Mitarbeit und Bereitstellung von Planungsunterlagen 35% der Büroleistung der Gebührenordnung für Architekten für Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungs- und Detailzeichnungen an. Für die Nebenkosten werden 3% des Honorares zusätzlich gewährt (Beilage 1).

Ohne Berücksichtigung der Leistungen, die von der Siedlungsgenossenschaft in die Planung eingebracht werden, beträgt der Prozentsatz für die komplette Erbringung der o.a. Teilleistungen 70% der Gesamtleistung.

Bei den Fertigteilbauten besteht aber eine von diesem System abweichende Regelung für die Büroleistung und zwar wie folgt:

* Anteilige Leistung des Architekten f. g. Arch. Ing. A. Lettraier	15 %
+ Nebenkosten	3 %
* Anteilige Leistung der Baufinra ELB	15 90
+ Nebenkosten	3 %
* Anteilige Leistung der Siedlungsgenossenschaft	16 %
+ Nebenkosten	3 ,6

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß von der Siedlungsgenossenschaft nur 46% der möglichen Planungskosten angesprochen werden.

Desweiteren ist aus dieser Aufstellung und der Honorarnote van 5. April 1983 (Beilage 2) ersichtlich, daß auch die bauausführende Finra EL bei der Planung beteiligt war.

Die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 legen seit 1. September 1981 fest, daß Angebote von Firmen, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung befaßt sind, bei der Angebotprüfung auszuschließen sind.

Diese Regelung enthält jedoch keine Aussage darüber, was zu geschehen hat, wenn die Bestbieterfirma mit der Erstellung der Detailplanung, die aufgrund der damaligen Richtlinien nicht vor der Ausschreibung zu erstellen war, nach dem Zuschlag beauftragt wird.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der Firma auch bei der Erstellung der Detailplanung nach der Ausschreibung ein Vorteil erwächst, da sie die Detailplanung so gestalten kann, daß Ausschreibungspositionen nicht mehr zutreffen und somit ist teurere Nachtragsangebote notwendig sind.

Der Landesrechnungshof ist daher grundsätzlich der Ansicht, daß der beauftragten Firma Detailplanungen nicht übertragen werden sollten.)

Auf diesen Vorschlag angesprochen, reagierte die Wohnbauvereinigung sofort und schlug für die Zukunft folgende Vorgangsweise für die Planung vor:

Architektenhonore

Entwurf	15 %
Einreichung	10 %
Massenermittlung	5 %
Ausführungszeichnungen	20 %
	50 %

Daraus ist ersichtlich, daß die Firma ELB in Zukunft mit Planungsaufgaben nicht mehr betraut wird.

Auf Grund der Gleichheit der Bauwerke werden von diesen 50 % zwei Drittel in Abzug gebracht, sodal für den planenden Architekten ein Honorarsatz von 34 % übrig bleibt.

Siedlungsgenossenschaft

Kostenermittlung und Kostenprüfung	10 %
Technische u. geschäftl. Oberleitung	10 %
	20 %

Gemäß den Förderungsrichtlinien reduzieren sich diese 20 % um 20 %, sodal von der Siedlungsgenossenschaft weiterhin 16 % der vollen Büroleistung für ihre anteilige Planungsleistung in Rechnung gestellt werden.

Vollständigkeitshalber wird noch auf den § 46 der 1980 verwiesen, \, VQ nach dessen Abminderungsfaktoren für gleiche Fertigteilbauwerke gibt.

Es sind dies:

- * Abminderung von zweitem bis zum fünften Bauwerk auf 70 % der vereinbarten Teilleistungen
- * Abminderung von sechsten bis zum zehnten Bauwerk auf 50 % der vereinbarten Teilleistungen
- * Abminderung ab dem elften Bauwerk auf 30 % der vereinbarten Teilleistung.

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde nach der beschriebenen Art geplant. Planer \var l\ag. Arch. Ing. A. Lettraier und die Firma ELB.

Zur Qualität der Planung ist zu sagen, daß diese zu wünschen übrig läßt, da einigen wesentlichen Bereichen der Planung, wie Baugrundbeschaffenheit, Energieversorgung, Fäkalien- und Abwasserbeseitigung zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Auch entspricht die Planung, z. B. die Ratehöhe, nicht immer der Steiermärkischen Bauordnung 1968. Im § 31 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 ist eine lichte

Mindeststrahlhöhe bei Aufenthaltsräumen von 2,60 m vorgeschrieben. Laut Planung weisen die Raumhöhen nur 2,58 m auf. Dieser Mangel wurde inzwischen behoben.

Auch bei der Bauphysik wurden Änderungen, wie z. B. Erhöhung des Deckenaufbaues um 7-9 cm infolge von Leitungsverlegungen im Beschüttungsbereich der Deckenkonstruktion, nach der Ausschreibung vorgenommen werden.

Diese als nicht gerade äußerst sorgfältig und gewissenhaft zu bezeichnende Planung führte selbstverständlich, wie in einem späteren Kapitel dieses Prüfungsberichtes näher ausgeführt, zu Kostenerhöhungen. Aus diesem Grund empfiehlt der Landesrechnungshof, den Vorplanungsarbeiten, wie der Lage und Beschaffenheit des Baugrundes, der infrastrukturellen Aufschließung neben der Detailplanung, ein besonderes Augenmerk zu schenken, da diese Faktoren gleichzeitig Kostenfaktoren sind und daher für die Gesamtherstellungskosten sowie in weiterer Folge für die Betriebs- und Verwaltungs- sowie Erhaltungskosten von großer Bedeutung sind.

Aufzeigungswürdig ist auch, daß M3.g.Arch.Ing. A. Lettner, der Planverfasser, sein eigenes Projekt als Rat. Raumplaner der Gemeinde Großsölk begutachtet. Dies ist aber nicht die einzige vorgefundene Mängelquelle, die nach Ansicht des Landesrechnungshofes unvereinbar ist.

Bei 2 Bauvorhaben im Gemeindegebiet von Weissenbach bei Liezen hat nämlich der Prokurist der mit der Herstellung des Baues beauftragten Firma ELB im Rahmen der Bauverhandlungen als technischer Sachverständiger der Gemeinde mitgewirkt.

4.2. Ausschreibung

Um einen Überblick über den prozentuellen Anteil der Fertigteilbauten am gesamten Wohnbau der Siedlungsgenossenschaft zu erhalten, wurde folgende Aufstellung erstellt:

Jahr	Geförderte Wohneinheiten		Prozentueller Anteil d. Fertigteilbaues
	Gesamt	Fertig- teilbau	
1978	446	191	43 %
1979	215	64	30 %
1980	536	128	24 %
1981	275	76	28 %
1982	288	28	10 %
1983	105	21	20 %

Daraus ist ersichtlich, daß der Fertigteilbau zumindest derzeit eine rückläufige Tendenz aufweist.

Die Ausschreibungen für die Fertigteilbauten erfolgten seit dem Jahre 1980 öffentlich. Es wurde nach dem Generalunternehmerprinzip ausgeschrieben, jedoch mit gewissen Einschränkungen, d.h. die Wohnbauvereinigung behielt sich vor, gewisse Professionistenarbeiten nochmals beschränkt auszuschreiben und bei einem niedrigeren Anbotergebnis als im Generalunternehmeranbot auch gesondert zu vergeben. Diese Vorgangsweise wurde aber nur bei bestimmten Professionistenarbeiten, nämlich Fliesenarbeiten, Fußböden, Glaserarbeiten, Jalousien und teilweise auch bei Tischlerarbeiten, gewählt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß das Generalunternehmerprinzip entweder gemäß dem Pkt. 1.2.3.2 der A 2060, d.h. ohne Einschränkungen anzuwenden oder von diesem Prinzip Abstand zu nehmen ist, da durch die geschilderte Vorgangsweise keine gleiche Behandlung aller Bieter gewährleistet ist.

Auf Grund der Ausschreibungstextierung, die im übrigen einer korrekten Erneuerung bedarf, da durch das fortlaufende Einfügen von neuen Textpassagen sich widersprüchliche Aussagen ergeben haben, ist eine Vergabe sowohl nach Einheitspreismenge als auch nach Baupreis möglich. Die Auf-

tragsschreiben enthalten aber keine klaren Aussagen, nach welchem System die Vergabe erfolgte, weshalb eine klare Formulierung der Vergabeschreiben wünschenswert ist. Nach Ansicht der Bauvereinigung handelte es sich bei diesen Vergaben jedoch um Bausehvergaben mit Ausnahme der Erd- und Außenanlagearbeiten, die nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden.

Wie bereits erwähnt, war die Qualität der Planung und die Massenermittlung die Leistungswillens unzureichend, weshalb auch bei den in Bausch vergebenen Arbeiten zahlreiche Positionen nach Einheitspreis mal Menge abgerechnet wurden.

Der Landesrechnungshof ist durch diesen Umstand wiederum in seiner Meinung bestärkt worden, daß Bauschaufträge nur unter gewissen Voraussetzungen abzuschließen sind.

Folgende Punkte sollen bei Vergabe zu einem Bauschpreis erfüllt sein:

- * Eine ausgereifte und bis ins kleinste Detail gehende Planung,
- * eine nahezu 100%ige Erfassung der Leistungen und Mengen,
- * eine Ausschreibung zu einem Bausehpreis,
- * eine Vergabe zu einem Bausehpreis,
- * keine wie immer gearteten Abweichungen und Änderungen der Planung bei der Ausführung und
- * eine äußerst gewissenhafte **Bauaufsicht**.

Die Durchsicht der Angebote des Bauvorhabens Stein a.d. Enns und weitere:-Bauvorhaben ergab einige formale Verletzungen der Förderungsrichtlinien und der ÖNORM A 2050 hinsichtlich Ausschreibung und Vergabe.

Im einzelnen sind dies:

* Empfang und Verwahrung der Anbote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Anbotkuvert zu vermerken hat.

Die Einhaltung dieser Bestimmung konnte nicht überprüft werden, da die Umschläge nicht den Anboten angeschlossen waren, sondern vernichtet wurden. Dies soll künftig vermieden werden, da dies vor allem bei zu spät eingelangten Anboten aus Beweissicherungsgründen von Vorteil wäre.

In diesem Zusammenhang wird begrüßt, daß die Siedlungsgenossenschaft im Ausschreibungstext der "Grazer Zeitung" von den Bietern verlangt, daß das Anbot samt Kuvert in ein weiteres Kuvert zu geben ist, um beim postalischen Eingang ein ungewolltes, vorzeitiges Öffnen des Angebotes infolge mangelnder Kennzeichnung zu verhindern.

* Eröffnung der Anbote

Der Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Anbote, z.B. eine spezielle Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern feststellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wird aber nicht Rechnung getragen, weshalb dem Wohnbauträger dringend die Beachtung dieser Bestimmung empfohlen wird.

* Preisverhandeln mit Bietern

Laut ÖNORM A 2050, Punkt 4.4 sind insbesondere Verhandlungen mit Bietern, welche die Erlangung von Preisnachlässen bezwecken, unzulässig. Der Beilage 3 ist zu entnehmen, daß auch die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann unzulässigerweise Preisverhandlungen durchgeführt hat. Der Landesrechnungshof erwartet, daß diese Verhandlungen in Hinkunft unterlas-

sen werden. Die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen vor, daß während des Vergebungsverfahrens mit einem Bieter nicht verhandelt werden darf.

* Prüfung der Angebote

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Prüfung der Angebote im großen und ganzen ordnungsgemäß erfolgt, jedoch, wie 2 Beispiele zeigen, noch größere Sorgfalt und Beachtung der Vergabebestimmungen angebracht wären.

- o Der Beilage 5 ist zu entnehmen, daß der Prüfer einen offensichtlichen Rechenfehler der Pos. 20.02 nicht korrigierte.
- o Aus Beilage 6 ist zu ersehen, daß der Prüfer bei der Angebotsprüfung die Pos. 12.14, die die Firma vergessen hatte auszurechnen, anhand des Übertrages rückrechnete und bei dieser Position einsetzte. Diese Vorgangsweise entspricht nicht dem Pkt. 4.33 "Verhalten bei Mängelhaftigkeit der Angebote" und ist daher unstatthaft.

Der Landesrechnungshof weist weiters darauf hin, daß die aufgezeigten Mängel nicht der Regelfall sind, sondern nur vereinzelt vorkommen.

4.3 Schlußrechnungsprüfung

Die Überprüfung der Endabrechnung ergab, daß die angeressenen Gesamtbaukosten um rd. S 370.000--, d. s. ungefähr 3 % der Herstellungskosten, überschritten wurden. Die Ursache dieser Überschreitung ist, daß der Siedlungsgenossenschaft bei der Berechnung der anrechenbaren Nutzfläche ein Fehler unterlaufen ist. Anstelle der seit 1. September 1981 geltenden Förderungsrichtlinie, wonach nur noch 30 % der Nutzfläche für Einstellplätze gefördert werden können, berechnete der Bauunternehmer die Nutzfläche für die Einstellplätze mit dem in der veralteten Richtlinie festgelegten Prozentsatz von 50%. Durch die Richtigstellung dieses Irrtums ergibt sich ei-

ne Reduktion der anrechenbaren Nutzfläche von 36 m² und somit eine nicht förderbare Summe von ca. S 367.000,-. Diese Summe wird sich durch verschiedene von der Siedlungsgenossenschaft vorgeschlagene Maßnahmen stark reduzieren.

In diesem Zusammenhang überprüfte der Landesrechnungshof, ob es bei der Siedlungsgenossenschaft öfter zu Überschreitungen der Endabrechnung gegenüber der Förderzusage kam. Es wurden alle von 1980 bis 1984 abgerechneten Bauten untersucht und es kann festgestellt werden, daß es bei 20 von den 117 in diesem Zeitraum abgerechneten Bauten zu geringen Überschreitungen gegenüber der Förderungszusage kam.

Diese vorläufige Anzahl von 20 Überschreitungen wird sich noch verringern, da erst 7 dieser Bauvorhaben von der Rechtsabteilung 14 überprüft wurden und eine nachträgliche Erhöhung der in der Förderungszusage angegebenen Gesamtbaukosten gemäß Pkt. J der Förderungsrichtlinien, wie Beispiele zeigen, im Bereich der Möglichkeit ist.

Trotz der noch ausstehenden endgültigen Anzahl der Überschreitungen der ange-rechneten Gesamtbaukosten kann schon jetzt der Prozentsatz der Überschreitungen gegenüber den bisher vom Landesrechnungshof geprüften Bauvereinigungen als gering angesehen werden.

Die Erfahrungen der Siedlungsgenossenschaft, im Förderungsrahmen und wie bei zahlreichen Bauten festgestellt werden konnte, sogar unter diesem Rahmen zu bauen, müssen hervorgehoben werden.

Begrüßt wird vor allem, daß es der Bauvereinigung des öfteren gelingt, bei gleichbleibender Qualität die maximal förderbaren Gesamtbaukosten nicht voll zu beanspruchen und somit den Mietern bzw. künftigen Wohnungseigentümern besonders preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Van Landesrechnungshof wurden desweiteren die Leistungspositionen und, ssen des gegenständlichen Bausehauftrages gereinsanmit der Siedlungsgenossenschaft überprüft, da, wiebereits erwähnt, zahlreiche Änderungen gegenüber der Einreichplanung, wie z.B. Wegfall der geplanten Tiefgarage und Errichtung von Einzelgaragen, Erhöhung der Deckenkonstruktion infolge Leitungsverlegungen im Schuttungsbereich, Um.rbeitung des Kläranlagenprojektes, Änderung der Deckenkonstruktion usw., vorgenanren wurden bzw. erforderlichlich waren.

lßs Ergebnis ist folgendes:

Vonden rd. 130 in Pauschale ausgeschriebenen Positionen weisen 40 ssenungenauigkeiten auf. 26 dieser 40 Positionen hatten ssenreserven im Ausrraß von rd. S 370.000.--. Diese Reserven werden durch Nassenüberschreitungen bei 14 Positionen wettgern.cht. Die W ssenüberschreitungen treten vor allernbei den Fertigteilele renten auf, da einerseits inder Ausschreibung auf etliche ElEITente vergessen worden ist und andererseits die Geschöshöhen erhöht werden rrußten.

r Landesrechnungshof will mit diesen Feststellungen aufzeigen, daß dieses Bauvorhaben nicht die Voraussetzungen für eine Bausehvergabe hatte.

Erwähnt rruß ln diesen Zus nrenhang auch werden, daß die Fin ELB bei diesem Bauvorhaben fast 2 Jahre Festpreise garantiert hat und daher Einsparungen durch Nichtinanspruchnahme von Preisberichtigungen in der Grölenordnung von rd. S 100.000.-- rröglich waren.

Die Besichtigung des Objektes ergab, daß das ohnhaus eine sichtbaren .`ngel mit snahre des Fehlens eines dreiseitigen Geländers bei der Dachbodentreppe im Dachboden aufweist.

Abschließend wird zu diesffn Punkt der Prüfung noch barerkt, daß ein Teil der bereits angeführten Abänderungen der genehmigten Planung ohne Zustirrrrung der echtsabteilung 14er-

folgt ist.

Der Wohnbauvereinigung wird daher geraten, bei Änderungen eines Bauprojektes den Pkt.K der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz zu beachten.

4.4 Haustechnik

Beim gegenständlichen Bauvorhaben hat der Landesrechnungshof die Elektroinstallationsarbeiten, die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationsarbeiten, sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) stichprobenweise geprüft.

Die Elektroinstallationsarbeiten sowie die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden im Zuge der Generalunternehmensausschreibung mitausgeschrieben. Die Planung und Massenermittlung dieser haustechnischen Anlagenteile wurde nicht von planenden Architekten, sondern von der später beauftragten Firma ELB bZ\ v. deren Subfirmen, durchgeführt. Die Tatsache, daß Planungen durch mit anbietende und später beauftragte Firmen durchgeführt werden, widerspricht - wie bereits aufgezeigt - den Vergabevorschriften der Wohnbauförderungsrichtlinien.

Nach Auskunft der Siedlungsgenossenschaft "Rotterran" ist die Planung deshalb durch die Fertigteilbaufirma ELB erfolgt, da die Planung und Massenermittlung dieser haustechnischen Anlagenteile nicht nur großes Fachwissen, sondern auch spezielle Kenntnisse auf dem Gebiet der Fertigbetonteilfabrikation erfordert.

Es ist richtig, daß Planungsfehler sowie Fehler bei der Ausführung bei der Fertigbetonteilbauweise kaum oder nur noch mit großem Aufwand und mit Nachteilen für die Wohnungsbenutzer behoben werden können.

Dennoch sollten in Zukunft die Förderungsrichtlinien, welche eine Trennung von Planung und Ausführung vorsehen, durch Beziehung entsprechender Planungsbüros eingehalten werden.

Wie der Großteil der Professionistenarbeiten sind auch die vorgenannten haustechnischen Anlagenteile pauschaliert ausgeschrieben worden. Wie im Bericht schon ausführlich behandelt, bestehen u. a. dann keine Bedenken, Leistungen pauschal auszuschreiben, wenn die Kosten durch die Ausschreibung exakt erfaßt und auch von den dafür Verantwortlichen auf Richtigkeit geprüft werden.

Der Landesrechnungshof hat daher bei der Prüfung der haustechnischen Anlagenteile auch stichprobenweise kontrolliert, ob die ausgeschriebenen und auch verrechneten pauschalierten Kosten im Sinne der ÖMR A 2050 Pkt. 2.211 durch die jeweiligen Abschnitte im Leistungsverzeichnis, zumindest annähernd exakt erfaßt wurden. Im weiteren wird insbesondere bei den Elektroinstallationsarbeiten näher auf diesen Punkt eingegangen.

Nachstehend werden die einzelnen Professionistenarbeiten, unterteilt nach Abschnitten der Generalunternehmerausschreibung, behandelt:

4.4.1 Sanitärinstallationsarbeiten (Abschnitt 19 der Generalunternehmerausschreibung)

Bedingt durch die Betonfertigteilbauweise bestehen die Sanitärinstallationen zum Großteil aus vorgefertigten, sogenannten "INSTA-Bl.OC" -Sanitärwandelementen. Diese Bauteile sind Elemente aus Leichtbeton mit Wandfunktion. Sie beinhalten bereits eingelegte und durch Kupplungen anschlussfähige, isolierte Steigstränge, Verteilerleitungen aus Kupferrohren, Ablaufleitungen aus Geberit-Ablaufrohren, Luftleitungen für Lüftung und Küchenentlüftungen aus Spiro-Rohren, Wohnungsabspeisung, sowie die elektrische Verrohrung einschließlich Unterputzdosen für Warmwasser- und Untertischboiler, Schukodosen, Leuchten etc.

An diesen Wandelementen werden dann die jeweiligen Sanitärgegenstände wie Waschbecken, Badewannen, HängeWC's, Badezimmerspiegelkästchen etc. montiert.

Der höhere Materialaufwand bei einer derartigen Sanitärinstallation wird zum Teil durch wesentlich kürzere und damit kostengünstige Arbeitszeiten wettgerichtet. Bauphysikalisch wird durch Sanitärblockelierrete eine ausgezeichnete Schallisolierung erreicht.

Hygienische Vorteile (bessere Reinigungsmöglichkeit) bieten die Hänge\|C's mit Unterputzspülkästen.

Es wird festgestellt, daß die stichprobenweise Überprüfung der Arbeiten dieses Abschnittes sowie die Ausführung der Arbeiten und deren Abrechnung zu keinen Beanstandungen Anlaß gab.

Benängeln muß der Landesrechnungshof jedoch, daß bestimmte Produkte bindend vorgeschrieben wurden, ohne daß die Anbieter eine freie Wahl des Produktes hatten. Der Landesrechnungshof regt an, in Zukunft nach den angeführten Bezugsfabrikatentypen den Zusatz "oder gleichwertig" und eine freie Spalte für das angebotene Produkt, entsprechend gerecht vorzusehen.

4.4.2 Elektroinstallationsarbeiten (Abschnitt 20 der Generalunter- netnerausschreibung)

Auch hier mußte bedingt durch die Betonfertigteilbauweise, ähnlich wie bei den Sanitärinstallationsarbeiten, ein etwas höherer Installationsaufwand gegenüber einer konventionellen Bauweise in Kauf genommen werden (auf CN:RV B 5434 Pkt. 4 "Hinweise für Elektroinstallationen in Bauten aus Fertigteilen und Ortbeton" wird hingewiesen).

So gliedern sich die Elektroinstallationsarbeiten in 4 Arbeitsabschnitte, die nicht in einem Zug durchgeführt, werden können. Die jeweils ausführende Firma muß daher spezialisierte Fachleute auf Abruf bereit halten. Die 4 Arbeitsabschnitte gliedern sich wie folgt auf:

- * Abschnitt 1: Festlegung der Leitungsführungen, llisen, Kupp-
lungen, Zählerkästen, Auslässe etc. einvernetzmlich
mit dem Fertigteilwerk
- * Abschnitt 2: Die Verrohrung der Fertigteilwände und -Decken im
Werk während der Fertigteilproduktion
- * Abschnitt 3: Herstellen von Leitungsverbindungen während der
Fertigteilrrontage auf der Baustelle
- * Abschnitt 4: Verlegen der Bodenleitungen, Drahteinziehen, Ver-
teilerrrontagen und Kcrrplettierungsarbeiten.

Ueine erweiterungsfähige Elektroinstallation im Sinne
der CN:Rv1 E 2793 (Mindestanforderungen für ohnungen) zu erreichen
und un den unterschiedlichen Anschlußbedingungen der verschiedensten
steirischen Elektroversorgungsunternet-rren zu genügen, werden bei
säntlichen Fertigteilhäusern der ELB die Verrohrungen für Elektro-
steigleitungen und ischerrraße für die Elektroverteiler rraximi ert.
Das heißt, die baulichen Vorkehrungen sowie die erforderlichen Ver-
rohrungen sind für dierraxirral rröglichen Steigleitungsquerschnitte
sowie Wohnungsverteiler des einzelnen Wohnhauses ausgelegt. Die da-
für erforderlichen hrkosten sind im Vergleich eines späteren Un-
rüstens vernachlässigbar klein. Sie betragen beim Bauvorhaben Stein/
Enns ca. S 2.000.--, d. s. rd. 0,45% der gesamten l'Jettoinstalla-
tionskosten.

Die Verkabelung selbst ist den jeweiligen Erfordernis-
sen angepaßt. So auch beim gegenständlichen Bauvorhaben.

Die Überprüfung des Leistungsverzeichnisses sowie die
Abrechnung und Ausführung der Arbeiten ergab folgendes:

Offensichtlich wurden irrtümlich die M3.ssen
der Elektroinstallationsarbeiten für die ursprünglich geplante Elektro-
heizung in der Ausschreibung beibehalten, obwohl die Heizung auf eine
Ölzentralheizung IJT"ßepfant wurde. Dieser Unstand sowie weitere geringe

tassenabweichungen haben die Siedlungsgenossenschaft Rottermann sowie die ELB veranlaßt, trotz der Pauschalierung eine nocrrralige s-senermittlung zu erstellen.

Die neue r ssenaufstellung der iedlungsgenossenschaft Rotterrann ergab eine Differenz zur Abrechnungssumme aus den Titel Elektroinstallationsarbeiten von netto S 67.504.-- (zuzüglich USt). Dieser Betrag wurde den Wohnungseigentürern bereits refundiert (Beilage 10). Bemerkt wird, daß die firrrra ELB auf die Gelten<hachung von Baupreiserhöhungen in der Höhe von S 101.83,10 (zuzüglich USt) - bezogen auf das Ges ntbauvorhaben - verzichtet hat (Beilage 20/2).

Der Landesrechnungshof erpfiehlt in Zukunft , insbesondere bei pauschalierten Angeboten und Ausschreibungen, die tv'assen auch vor der Ausschreibung zu prüfen. Er erpfiehlt \weiters, den anbietenden Firrrren bei denmzutierterden Produkten eine ä-l:N,-gerechte freie ahlrröglichkeit zu bieten. Das heißt, es sollte nach den angeführten Bezugsfabrikat (bei Verteiler, Schalter, Steckdosen, Leuchten etc.) der Zusatz "oder gleichwertig" und eine freie Spalte für das angebotene Produkt stehen. Es wird weiters angeregt, in Zukunft vor allen bei den Wohnungsverteilern als Überstranschutzorgane statt der bisher üblichen Schnelzsicherheitseleerente (sogenannte Sicherungspatronen) aus Kanfort- und Sicherheitsgründen Leitungsschutzschalter (sogenannte Autaraten) zu verwenden.

Der Text der usschreibung der Hausantennenanlage (Fernseh- und Rundfunkerrrpfang) mit Antenne, lvlast, Verstärker etc. soll aus Gründen einer klaren Kalkulation und als Schutz vor überhöhten Nachtragsforderungen bei erschwertten Errrpfangsverhältnissen neu forrruliert werden. Es sollte künftig auf jeden Fall ein Nindestrrraß der Verstärkung (dB) der Antennen, Vorverstärker und Verstärker vorgeschrieben sein. Auch sollte das Eirmessen und Einpegeln der Antenne und der Verstärker in einer eigenen Position ausgeworfen werden.

Zur Ausführung der Arbeiten wird festgestellt, daß diese sorgfältig und nach den gültigen Regeln der Technik durchgeführt wurden.

4.4.3 Sanitäre Einrichtung (Abschnitt 22 der Generaluntervertragsausschreibung)

Wie auch schon bei den anderen haustechnischen Professionistenarbeiten festgestellt, wurde den Wohnungseigentümern auch bei der sanitären Einrichtung eine, den zeitgeräßen ohnbedürfnissen entsprechende Einrichtung und Ausstattung geboten.

Bei künftigen Ausschreibungen sollte auch in diesem Abschnitt den Anbietern eine \1-gerechte Wahlmöglichkeit bei den anzubietenden Produkten gewährt werden.

Auch in diesem Bereich konnten keine Abrechnungs- und Ausführungsrrangel festgestellt werden.

4.4.4 Heizungsanlage (Pkt. 23 der Generaluntervertragsausschreibung)

Als Heizsystem wurde eine arrrwasser-Einrohr-Purpenheizung (geschlossenes System) gewählt. Als Wärrequelle dient ein Hochleistungskessel, welcher durch eine vollautaratische Ölfeuerungsanlage mit "Heizöl leicht" befeuert wird. ZUll Zeitpunkt der Planung war ein Wechselbrandkessel vorgesehen. Dies ist ein Kessel, der im Norrrralfall mit "Heizöl leicht" betrieben wird, jedoch bei Bedarf auf Koksfeuerung (bei verminderter Wärreleistung) unstellbar ist. D3. zwischen Planung und Ausführung rd. 3 Jahre liegen, inzwischen eine neue, wesentlich wirtschaftlichere Generation von 1-lochleistungsspezialkessel auf dem tvbrkt gekcmren **ist**, hat die Siedlungsqenosenschaft Rottenrrann richtigerweise beschlossen, von der Anschaffung des unwirtschaftlicheren Wechselbrandkessels abzusehen Es kcln ein Hochleistungsspezialkessel zur Ausführung.

Die stichprobenweise Überprüfung von Planung, Ausführung und Abrechnung der Arbeiten ergab folgendes:

Die Berechnung des Wärmebedarfes erfolgte nach **DIN 4701**. Obwohl hier die **c:N::Rv!M 7500** deutsche Normen ersetzt, kann eine richtige Anwendung der DIN 4701 bei der Berechnung des Wärmebedarfes nicht kritisiert werden. Dies deshalb nicht, weil

- a) die Berechnung nach DIN 4701 leichter durchzuführen ist und
- b) ~~die M7500~~ in Fachkreisen in letzter Zeit Diskussionen ausgelöst hat, die mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer Überarbeitung dieser Norm führen werden.

Die Überprüfung und Nachrechnung o. a. Wärmebedarfsberechnungen durch den Landesrechnungshof ergab außer einflüßlich vernachlässigbaren Additionsfehler (90 kW/h statt 93 kW/h) keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Bei der Überprüfung der Ausführung und Abrechnung der Heizungsanlage mußte der Landesrechnungshof jedoch feststellen, daß die ausführende Firma bei der Berechnung der Auslegung des Spezialhochleistungskessel die höhere Ölheizleistung des Wechselbrandkessels statt der richtigen, niedrigeren Festbrennstoffheizleistung zugrunde gelegt hat.

Um festzustellen, ob dieser Auslegungsfehler bedeutende Nachteile für die Wohnungseigentümer bringt, hat der Landesrechnungshof eine Überprüfung und Messung der Heizungsanlagen durch die Landesbaudirektion, Fachabteilung IVb veranlaßt, da der Landesrechnungshof selbst nicht über die nötigen messtechnischen Einrichtungen verfügt. Weiter wurde eine Heizölüberprüfung nach dffl Steiermärkischen Ölfeuerungs-gesetz veranlaßt. Die Überprüfung ergab, daß die entnommenen Heizölproben den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen (Beilage 11).

Aus dffl Bericht der Fachabteilung IVb (Beilage 12) sowie den bisher ermittelten Verbrauchswerten kann geschlossen werden, daß dieses Objekt, verglichen mit anderen Bauten, kostenmäßig nicht ungünstig betrieben wird (rd. 12 l Heizöl leicht/pro qm Quadratmeter und Heizperiode).

Der Unstand der relativ günstigen Betriebskosten trotz der nicht optimalen Kesselauslegung dürfte auch mit der qualifizierten Betreuung durch einen Wohnungseigentümer, der Angestellter der Firma ist, welche die Anlage errichtet hat, zu begründen sein.

Die Siedlungsgenossenschaft Rotterran konnte von ausführenden Installationsunternehmern erreichen, daß der Heizkessel nach Abschluß der diesjährigen Heizperiode verkleinert und damit optimiert wird. Die Preisdifferenz zum kleineren Kessel wurde außerdem vergütet (S 6.300.-- zuzüglich USt.) (Beilage 13).

Eine Verbesserung des feuerungstechnischen Wirkungsgrades von rd. 82% auf 90% kann dadurch erreicht werden. Das bedeutet, daß die zukünftigen Energiekosten (Heizöl leicht) um rd. 6% gesenkt werden können.

Weitere Verbesserungsvorschläge der Fachabteilung IVb wurden von der Siedlungsgenossenschaft unverzüglich aufgegriffen und sind zum Großteil bereits verwirklicht worden.

4.4.5 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Da der Landesrechnungshof nicht nur im Rahmen dieser Prüfung, sondern auch bei den zukünftigen Prüfungen die Anschlußkosten miteinbeziehen wird, werden im folgenden die rechtlichen Grundlagen kurz dargelegt:

Gemäß § 11 des Gesetzes vom 7. April 1981 über die Elektrizitätswirtschaft (Steiermärkisches Elektrizitätswirtschaftsgesetz 1981), LG Nr. 77,

sind EVU's verpflichtet, mit jedermann privatrechtliche Verträge über Anschluß und ordnungsgemäße Versorgung zu schließen (allgemeine Anschluß- und Versorgungspflicht).

Ausnahmen davon sind in § 12 geregelt. So besteht beispielsweise u.a. für "Anlagen für die Widerstandsheizung von Wohnräumen mit elektrischer Energie" (sogenannte Elektro-Ra.LJTIleizungen) keine Anschlußpflicht!

Gemäß § 14 sind Elektrizitätsversorgungsunternehmen berechtigt, bei Neuanschlüssen und bei Erhöhung des Versorgungsumfanges Baukostenzuschüsse nach Maßgabe der preisrechtlichen Vorschriften in Rechnung zu stellen. Diese preisrechtlichen Vorschriften (verrechenbare Anschlußpreise - Baukostenzuschüsse) sind aufgrund des Preisgesetzes von 1976 bzw. der Preisgesetznovelle von 1980 seit 1. Jänner 1981 durch Verordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie bundeseinheitlich preisgeregelt (sogenannte Anschlußpreisverordnung 1981).

Prinzipiell wird zwischen 2 Gruppen von Abnehmern unterschieden:

"Tarifabnehmer"

"Sonderabnehmer"

Als "Sonderabnehmer" werden beispielsweise folgende Abnehmer eingestuft:

Großgewerbe wie Hotels, Pensionen; Kasernen, öffentliche Gebäude, Heil- u. Krankenanstalten; Industrien, sowie typische industrielle und gewerbliche Letztverbraucher mit überwiegender Kraft-Wärmebedarf; Wiederverkäufer usw.

Da dies im gegenständlichen Fall (Anlage Stein a.d. Enns) nicht zutrifft, wird auf die preisrechtlichen Vorschriften für "Sonderabnehmer" in diesem Bericht nicht näher eingegangen.

Als "Tarifabnehmer" werden Haushalte, Klein- und mittlere Gewerbe, Landwirtschaften, Kleinstabnehmer etc. eingestuft, so fällt auch das Bauvorhaben Stein a.d. Enns unter die Kategorie der Tarifabnehmer.

Die Anschlußpreise für "Tarifabnehmer" setzen sich im Normalfall aus folgenden Beträgen zusammen:

- "1. Aus einem Pauschalbetrag für den zur erforderlichen Leistungsbereitstellung bereits durchgeführten und von EVU vorfinanzierten Ausbau des Hochspannungsnetzes von den Erzeugungsanlagen bis zu den Niederspannungsklemmen des Transformators der Ortsnetzstation;
2. aus einem weiteren Pauschalbetrag für den zur erforderlichen Leistungsbereitstellung durchzuführenden oder bereits durchgeführten und von EVU vorfinanzierten Ausbau des Niederspannungsnetzes von den Niederspannungsklemmen des Transformators der Ortsnetzstation bis zum technisch geeigneten Anschlußpunkt des Hausanschlusses;
3. aus den tatsächlichen Aufwendungen für den Hausanschluß. Der Hausanschluß umfaßt die Verbindung des Niederspannungsnetzes des EVU ab dem technisch geeigneten Anschlußpunkt mit der elektrischen Installation der jeweiligen Abnehmeranlage von der Verteilungsleitung an gerechnet bis zur Hausanschlußsicherung (Hauseinführungsstelle)."

Das bedeutet, daß prinzipiell zwischen einer Versorgung aus einem bestehenden Niederspannungsverteilnetz und einer Versorgung direkt aus einer Trafostation unterschieden wird. Zur besseren Anschaulichkeit sind diese beiden Möglichkeiten in Beilage 14 dargestellt (Auszug aus einer ca. 90-seitigen Dokumentation der STE\|EAG, welche zur Erläuterung der "Anschlußpreisverordnung 1981" zur Information der der STE\|1::PG nachgelagerten EVU's herausgegeben wurde).

In den von den EVU's veröffentlichten Anschlußpreisen (Pauschalsätze, siehe Beilage 15) sind die Pauschalsätze 1 und 2 bei Versorgung aus dem Niederspannungsnetz bereits zusammengefaßt. Die jeweils geltenden Pauschalsätze unter Zugrundelegung der ermittelten Tarifanschlußwerte können der linken Spalte (für direkte

Versorgung aus der Trafostation) und der rechten Spalte (bei Versorgung aus dem Niederspannungsnetz) entnanren werden.

Zur Abgeltung der Kosten für den Hausanschluß dürfen van EVU die tatsächlichen Aufwendungen in Rechnung gestellt werden.

Da es sich bei den Anschlußpreisen **um** amtlich geregelte Preise im Sinne des Preisgesetzes handelt, dürfen bei der Verrechnung der tatsächlichen Aufwendungen des Hausanschlusses die ortsüblichen Preise nicht wesentlich überschritten werden.

Bei ungerechtfertigter Verrechnung bzw. bei einer für eine Rechnungsprüfung nicht ausreichend beurteilungsfähigen Auskunftserteilung von Anschlußpreisen kann nach dffn Preisgesetz bei der zuständigen Preisbehörde erster Instanz ein "Begehren auf Einleiten eines preisrechtlichen Feststellungsverfahrens" eingebracht werden.

Ein Punkt, der in letzter Zeit in Fachkreisen zu Diskussionen geführt hat, ist die Definition des Begriffes "Hausanschluß". Einige wenige EVU's in der Steiern-ark behalten sich in den allgerreinen Bedingungen, vor allem im Geschoßbau, die Installation der sogenannten Steigleitung, das ist die Leitung von der Hausanschlußsicherung - Hauseinführungsstelle zu den Stockwerkverteilern - einschließlich der Stockwerksverteiler vor.

Der Landesrechnungshof erpfielt den M'ohnbauvereinigungen, im Interesse der ohnungswerber bis zum Inkrafttreten neuer allgerreiner Bedingungen, die nach § 11 des Steiermärkischen Elektrizitätswirtschaftsgesetzes "eine einheitliche und gleichräßige Versorgung der Abnehmer des ganzen Landes auch in wirtschaftlicher Hinsicht erreichen", in Zweifelsfällen ortsübliche Preise für solche Steigleitungs- und Stockwerksverteilerinstallationen rechtzeitig in geeigneter Form feststellen zu lassen.

Wie aus der vorangeführten auszugsweisen Erläuterung von einfach gelagerten Anschlußbeispielen ersichtlich, erfordert sowohl das Ausarbeiten solcher "Anschlußvereinbarungen", als auch die Prüfung des Angebotes und dessen korrekte Abrechnung in der Regel große

Fachkenntnisse und Erfahrungen.

Üls gegenständliche Bauvorhaben stellt ein seltenes, kompliziert gelagertes Anschlußbeispiel dar. Es erfordert eine über das übliche Ausmaß notwendige Aufschließung, so auch hochspannungsseitige Aufwendungen. Üls heißt, es mußte zur Versorgung auch eine rd. 355 m lange Hochspannungskabelleitung verlegt werden (Beilage 16).

Im gegebenen Fall schreibt die Anschließpreisverordnung 1981 vor, daß die für die betreffenden neuen Verteilanlagen getätigten tatsächlichen Aufwendungen (nachweislich urmittelbar ausgelöste Investitionen im Hochspannungsnetz) anteilig verrechnet werden dürfen (§ 6 (3)).

Der Pauschalbetrag 1, wie im Bericht beschrieben, "ermäßigt sich dabei um 50%, wenn die neuen Verteilanlagen auch Kosten für Transformatorenstationen bis höchstens 30 kv umfassen".

Die Prüfung der Abrechnung hat ergeben, daß offensichtlich irrtümlich Fehler in der Verrechnung der Anschlußpreise passiert sind. So wurde beispielsweise für einen Teil der Anschlußpreise eine falsche, für den Rechnungsleger kostenneutrale Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt. Sowohl das EVU als auch die zuständige Bauaufsicht waren fachlich sichtlich überfordert, diese Fehler ursprünglich zu erkennen. Der Landesrechnungshof vermerkt, daß die Siedlungsgenossenschaft Rotterran schon während der Prüfung des Landesrechnungshofes diese Abrechnung neuerlich, in Zusammenarbeit mit den EVU, überprüft und die erkannten Mängel unverzüglich bereinigt hat. Die prompte und detaillierte Aufklärung sowie Offenlegung der Abrechnungsunterlagen des zuständigen EVU's muß ebenfalls positiv hervorgehoben werden. Weiters wird beim Anschluß weiterer Abnehmer den jetzigen Wohnungseigentümern die geleistete Vorfinanzierung refundiert.

Wie aus Beilage 17 ersichtlich, wurden irrtümlich doppelt verrechnete Planungskosten und Allgerreintarifanschlußgebühren sowie unzulässige Materialaufschläge bereits refundiert. Aus dem Titel einer falsch verrechneten Umsatzsteuer (statt 1/4 wurden teilweise 18% verrechnet) wurde eine Gutschrift bereits ausgestellt.

Das vorangeführte Beispiel ist sicherlich ein krasser Ausnahmefall, eine stichprobenweise Prüfung von verrechneten Anschlußpreisen weiterer Bauvorhaben (als EVU firmierte hauptsächlich die S) hat keinerlei Anlaß zu Beanstandungen ergeben.

5. BALNCRHA.BEN 'IR.FAIPO-I, FABRIKS\EG 11 (FERTIGFEILBAJJ)

5.1 Planung

Das 9-Familienwohnhaus wurde ebenfalls in der bereits beschriebenen Fertigteilbauweise "Anliker" von Architekten fvag.Ing. Adolf Lenraier, Liezen, geplant. Dieses Bauvorhaben wurde ausgewählt, mit einem Vergleich mit dem ebenfalls in Fertigteilbauweise errichteten Bauvorhaben Stein a.d.Enns zu erhalten. Im Gegensatz zum Prüfobjekt Stein a.d.Enns, das als zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoß geplant und gefördert wurde, handelt es sich bei diesem Wohnobjekt um ein dreigeschossiges Wohnhaus. Dies bedeutet, daß es mit einem niedrigeren Quadratretersatz gefördert wurde. Der Baubewilligung von 16. Mai 1984, die unter verschiedenen Auflagen erteilt wurde, lag ein rechtskräftiger Wictrungsbescheid von 15. Dezember 1976 zugrunde.

Bei diesem Projekt kam es zu keinen gravierenden Änderungen während der Bauphase, wie beim Objekt Stein a.d.Enns; auch weist es keine sichtbaren Planungsmängel auf.

Die Förderungszusicherung wurde am 29. August 1983 erteilt. Laut technische-n Gutachten beträgt die förderbare Nutzfläche 823 m². Als Bauzeit sah die Förderungszusicherung 18 Monate vor. Die Gesamtbaukosten wurden mit S 11 ,291.000-- festgelegt.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß diese Bauzeit für einen Bau in Fertigteilbauweise zu lang berressen wurde. Es wird angeregt, in Hinkunft der Siedlungsgenossenschaft Baufristen von ca. 12 -naten vorzuschreiben.

5.2 Ausschreibung

D3.s gesante Bauvorhaben wurde wiederun nach dem Generalunternehmerprinzip - mit gewissen bereits beim Bauvorhaben Stein a. d. Enns erläuterten Einschränkungen - öffentlich ausgeschrieben. Die Veröffentlichung erfolgte in der Grazer Zeitung van 20. lvai 1983. Die Anboteröffnung fand an 9. Juni 1983 statt.

08n Anboteröffnungsprotokoll bzw. dem Vergabevorschlag ist zu entnehmen, daß zwar 3 Firrren ein Anbot abholten, jedoch nur ein Anbot bis zun Ende der Anbotsfrist einlangte. Na.eh den Förderungsrichtlinien in der Fassung van 15. Juni 1981 kann die Ausschreibung u.a. aufgehoben werden, wenn nur ein Anbot eingegangen ist oder nur eines übrig bleibt, das den Bedingungen entspricht. Die Bauvereinigung hat von dieser "Kann-Bestimrung" nicht Gebrauch gerracht.

In den seit 19. vi 1984 gültigen neuen Förderungsrichtlinien ist u.a. nurrrehr vorgesehen, daß in diesem Falle die Ausschreibung aufzuheben ist. Aus der "Kann-Bestimrung" ist sanit eine "Muß-Bestimrung" geworden. In Zukunft ist daher bei Eingang nur eines Anbotes die Ausschreibung zu wiederholen.

Entgegen der langjährigen Praxis ist dieses Bauvorhaben nach Aussage der Siedlungsgenossenschaft nicht zu Festpreisen, sondern zu veränderlichen Preisen vergeben \vorden.

Sollte in Zukunft wieder ein Fertigteilbau zur Ausführung gelangen, sollte zu Festpreisen mit einer D3.uer von 12 rvbnaten ausgeschrieben werden.

5.3 Schlußrechnungsprüfung

Dieses Bauvorhaben wurde entgegen der sonstigen Gepflogenheiten nicht in Pauschale ausgeschrieben und vergeben. Die Endabrechnungen der Firmen liegen vor und werden zur Zeit von der Bauaufsicht geprüft. Der Landesrechnungshof kontrollierte stichprobenweise die bereits von der Siedlungsgenossenschaft überprüften Professionistenarbeiten und die Leistungen der Fertigteilbaufirma.

Bei dieser Einschau konnte festgestellt werden, daß die ohnbauvereinigung die Anregung des Landesrechnungshofes, bei der Planung und Prüfung der Schlußrechnungen haustechnischer Anlagen sich geeigneter technischer Büros zu bedienen, aufgegriffen und in die Realität umgesetzt hat.

Die Überprüfung ergab desweiteren, daß die beim Bauvorhaben Stein a.d.Enns angeführten Äängel des Leistungsverzeichnisses beseitigt wurden und die Abrechnungsprüfung mit der notwendigen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit durchgeführt wird.

6. BAUVORHABEN OBdach, ROSENbachSIEDLUNG 21

6.1 Planung

Mit der Planung des 16-Familienwohnhauses war Arch. Dipl.Ing. Walter Jungmayr, Liezen, betraut. Da die Planung aus dem Jahre 1977 stammt, das Projekt jedoch erst in den Jahren 1981 und 1982 realisiert werden konnte, war eine Umplanung erforderlich, um den zum Zeitpunkt der Förderung geltenden Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 zu entsprechen. Auch die Massenberechnungen für die Ausschreibungen wurden vom vorhin genannten Architekturbüro erstellt.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest, daß bei der Planung nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Genauigkeit vorgegangen wurde.

Als Beispiele für die mangelhafte Planung werden das Fehlen von Leitungsplänen für Wasser-, Strom- und Telefonverkabelungen, das Nichtvorhandensein eines Aufrisses bei der Kanalplanung, d.h. die höhenmäßige Festlegung des Kanalprojektes, die Nichtplanung eines Fluchtweges und Notausstieges für den Schutzraum, das Fehlen von etlichen Kotierungen auf den Polierplänen und bauphysikalische Mängel angeführt.

Zwischen der Massenberechnung des Angebotes und den Abrechnungsmassen konnten ebenfalls große Differenzen festgestellt werden.

Nachfolgende Liste führt beispielsweise alle Positionen an, die für die Anbotbewertung zwar maßgebend waren, jedoch nicht ausgeführt wurden.

Nichtausgeführte Leistungspositionen des Baumeister-
anbotes 16-Familienhaus Obdach II

Leistungsposition	Menge	Einheits- preis	Gesamt- preis
105a Erdaushub f. Rohrgräben bis 1,5 m	190 m ³	150.--	28.500.--
195c " " v. 3-4,5m	40 m'	450.--	18.000.--
106 Hinterfüllng d. Kellermauerwerkes	60 m'	45.--	2.700.--
203e Durisol DM25	170 m ²	530.--	90.100.--
206b Lecamin 5schläch ig Ø 18cm	19 m1	1.500.--	28.500.--
265 Versetzen eines Feuerwandhydranten- kastens	2 Stk	450.--	900.--
268 Entlüftungssteine	8 Stk	300.--	2.400.--
274 Kantenschutzleisten	10 Stk	165.--	1.650.--
276 Fahrradklammern	8 Stk	450.--	3.600.--
-- --- } 1r. Renova Kunststoffputz	280 m ²	85.--	23.800.--
354 Zementestrich auf Loggien	65 m ²	175.--	11.375.--
426 Betonstufen für Kellerstiege	10 m1	550.--	5.500.--
427 Fertigteilschwemmtrog	1 Stk	1.000.--	1.000.--
429a Stahlbetonträger	2 m'	1.550.--	3.100.--
42 Schalung	20 m ²	300.--	6.000.--
429c Stahl	300 kg	16.--	4.800.--
504 Kunststoffabzweiger	3 Stk	600.--	1.800.--
507a Meteorwasserrohre Ø 150	100 m1	200.--	20.000.--
510a Putzschächte 60/60/80	2 Stk	3.000.--	6.000.--
510c Kammerschächte 80/120/200	1 Stk	4.500.--	4.500.--
510d " 80/120/250	1 Stk	6.000.--	6.000.--
510e " 80/120/300	1 Stk	6.600.--	6.600.--
510f " 80/120/350	1 Stk	7.000.--	7.000.--
514b Drainagerohre Ø 200 aus Beton	30 m1	200.--	6.000.--
514c " " aus Kunststoff	30 m1	200.--	6.000.--
515 Gerinne aus Grabenformsteinen	30 m1	320.--	9.600.--
516 ACO-Drainrinnen	10 m1	950.--	9.500.--
520 Benzinabscheider	1 Stk	12.000.--	12.000.--
708 Granitleistensteine	15 m1	500.--	7.500.--
709 Betonraseneinfassungssteine	50 m1	200.--	10.000.--
712 Waschbetonplatten	30 m ²	420.--	12.000.--
715 Stahlbetonwand f. Müllkübel	1 Stk	5.000.--	5.000.--

Durch die Einführung eines neuen Kontrollsystems im Bereich der Siedlungsgenossenschaft sollen derartige Mängel künftig vermieden werden.

6.2 Ausschreibung

Die Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges, soweit sie durch das **ledigliche** Vorhandensein der Bestbieterangebote überhaupt möglich war, ergab außer den bereits in einem früheren Kapitel angeführten Formalfehlern keinen Anlaß zu Beanstandungen.

6.3 Schlußrechnungsprüfung

Im Zuge der Schlußrechnungsprüfung konnte festgestellt werden, daß das Bauvorhaben bereits am 7. Dezember 1982 bezogen, die Benützungsbewilligung jedoch erst am 17. Juni 1983 erteilt worden ist.

Der Landesrechnungshof bemängelt, daß das Wohnhaus ohne Vorliegen einer baubehördlichen Benützungsbewilligung während eines Zeitraumes von 6 Monaten bewohnt wurde. In Zukunft soll danach getrachtet werden, daß das Ansuchen um Benützungsbewilligung sozeitgerecht an die Baubehörde gestellt wird, daß bereits beim Bezug der Wohnungen diese Bewilligung vorliegt.

Die stichprobenweise Prüfung der Abrechnungsmassen der Baumeisterangebote ergab bei einigen Leistungspositionen Massendifferenzen, die in der Zwischenzeit aber behoben wurden und den Wohnungseigentümern gutgeschrieben werden.

6.4 Haustechnik

Beim gegenständlichen Bauvorhaben hat der Landesrechnungshof folgende Arbeiten und Leistungen im haustechnischen Bereich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit geprüft: die Elektroinstallationsarbeiten, weiters die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationen sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens (EVU) •

Sämtliche Planungen, ausgenommen der Anschluß an das Stromnetz, waren Eigenplanungen der Wohnungsgenossenschaft Rotterran.

Wie sich der Landesrechnungshof während seiner Prüfung überzeugen konnte, ist die Wohnbauvereinigung schon dazu übergegangen, haustechnische Planungen und Abrechnungen, mittels eigener Fachleute, durch "technische Büros" durchführen zu lassen. Mängel, die bei "Eigenplanungen" durch nicht Fachkundige immer wieder auftreten, waren auch bei diesen Bauvorhaben festzustellen. Sie haben jedoch zu keinerlei Schäden für die Wohnungseigentümer geführt. So ist beispielsweise bei den Elektroinstallationsarbeiten festzustellen, daß die ausführende Firma bei einigen wenigen Positionen, bedingt durch eine nicht exakte Ausschreibung, billige Spekulationspreise offeriert hat. Da diese Positionen jedoch ausgeführt wurden, kam der günstige Preis den Wohnungseigentümern zugute.

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und Abrechnung hat keine nennenswerten Beanstandungen ergeben. Es wird festgestellt, daß auch bei diesen Bauvorhaben den Wohnungseigentümern eine den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechende Einrichtung und Ausstattung geboten wurde.

Die Ausführung der Arbeiten wurde sorgfältig und den gültigen Regeln der Technik entsprechend durchgeführt.

Über Beruhe der Wohnbauvereinigung wurden bei Zusatzausstattungen, insbesondere bei der Elektroinstallation, welche von

den Wohnungseigentümern direkt bezahlt werden, den Wohnungseigentümern durchwegs Preise auf Preisbasis Hauptanbot verrechnet.

Da das gegenständliche Objekt elektrisch beheizt wird, war eine über das übliche Ausmaß erforderliche Aufschließung, so auch hochspannungsseitige Aufwendungen, notwendig. Die Gesamtkosten dafür betragen 832.582,31 (inkl. 13% USt.) (Beilage 18/1-18/3). Die Wohnbauvereinigung hat das zuständige EVU ersucht, diese Anschlußkosten aufzugliedern. Diese erfolgte Aufgliederung (Beilage 18/4-18/10) erscheint dem Landesrechnungshof in einigen Punkten ergänzungs- bzw. aufklärungsbedürftig.

- * Die Planungskosten in der Höhe von S 13.522.-- (rd. 7%) erscheinen für die Projektierung einer Niederspannungskabelhauszuleitung (Beilage 18/4) als relativ hoch.
- * Der Rechnungssumme (Rechnung Nr. 31 v. 31. Dezember 1982 (Beilage 18/4)) von S 193.178.-- (exkl. Planungskosten, exkl. USt.) stehen 16 Stk. Arbeitsausweise und Materialausweise in der Höhe von S 174.433,89 (exkl. USt.) gegenüber (der Berechnung dieser Arbeits- und Materialausweise wurden vom Landesrechnungshof folgende Nebentagesätze zugrunde gelegt: Meister S 360.--, Obermeister S 290.--, Lehrling S 160.--).
- * Die verrechneten anteiligen Kosten der hochspannungsseitigen Aufwendungen von S 442.606,30 (exkl. USt.) betragen rd. 58 % der Gesamtkosten von S 757.560.-- (Beilage 18/5). Es geht aus den Aufgliederungen der Anteil des 400 kVA Transformators bzw. der Anteil der Hochspannungsleitung nicht hervor. In Hinblick auf einen Endausbau der Transformatorstation (lt. Auskunft des EVUs: 2 x 250 KVA) erscheint dem Landesrechnungshof ein Aufteilungsschlüssel von rd. 38"/4 an der 20 kV Hochspannungsleitung bzw. 480/4 Anteil am derzeitigen 400 kVA Transformator für den Anschluß dieses 16-Familienhauses (Anschlußwert ca. 190 kVA) im Sinne der Tarifbestimmung als ausreichend.

Ein Nachweis der Gesamtkosten sowie eine Aufgliederung im vorgenannten Sinne sollte von der Wohnbauvereinigung vom zuständigen EVU verlangt werden. Eine Prüfung dieser erfolgten Aufgliederung durch einen Fachkundigen wird der Wohnbauvereinigung im Interesse der Wohnungseigentümer empfohlen.

7. BAJJVrnJ:il\136 ST.StEFA'\J I.R. 240a,b,c

7.1 Planung

Laut Aussage der Siedlungsgenossenschaft handelt es sich bei den 3 zweigeschossigen Wohnhäusern mit teilweise ausgebauten Dachterrassen um eine Eigenplanung. Die Einreichplanung stammt aus dem Jahre 1980 und die Detailplanung aus dem Jahre 1981.

Dem Projekt liegt ein Widrungsbescheid vom 15. Oktober 1980 und eine Baubewilligung vom 18. Dezember 1980, ausgefertigt von der Gemeinde St. Stefan im Rosental, zugrunde.

Im Befund des Widrungsbescheides wurde von Sachverständigen für die Tragfähigkeit des Bodens ca. 20 N/cm² angenommen. Im Baubewilligungsbescheid wurde die Tragfähigkeit von Sachverständigen auf ca. 15 N/cm² geschätzt und als lehniger Boden bezeichnet (Beilage 7).

Ge-näß den Förderungsrichtlinien wurde von der Wohnbauvereinigung das Zivilingenieurbüro Dipl. Ing. Rudolf Prein, Trofaiach, mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Der Befund lautet wie folgt:

"Es wurden die zwei vorhandenen Probegruben besichtigt und drei weitere Gruben ausgehoben, die einen unterschiedlich feuchten Löss zeigten, der in einer Tiefe von ca. 2,00 bis 2,50 m unter Geländeoberfläche in Tegel überging."

Der gewachsene, bindige Boden ist von weicher bis steifer Konsistenz. Grundwasser war nicht vorhanden.

Es soll getrachtet werden, die Gründungssohle noch in den Lehrbereich zu legen, wobei eine mittlere zulässige Bodenpressung von 100 bis 120 kN/m² bei Streifenfundamenten angenommen werden kann. Jedenfalls ist wegen der Unterschiedlichkeit der Zustandform des Bodens die offene Baugrube zu besichtigen, um die endgültige Bodenpressung festlegen zu können.

Sollte Wasser aus dem Boden austreten, ist eine Drainage anzuordnen, die ohne wesentliche Kosten in das in der Nähe vorbeiführende Gerinne eingeleitet werden kann."

eh Aushub der Baugrube korrigierte der Sachverständige sein ursprüngliches Gutachten dahingehend, daß die zulässige Bodenpressung von 100-120 KN/m² auf max. 60 KN/m² abgemindert wurde (Beilage 8).

Dies hatte zur Folge, daß anstelle der ausgeschriebenen und bei der Anbotbewertung berücksichtigten Streifenfundamente eine Bodenplatte zur Ausführung gelangte.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß der Sinn eines baugelologischen Gutachtens darin liegt, vor Ausschreibung die zu erwartende Gründungsart mit höchster Wahrscheinlichkeit festzulegen. Diese Gründungsart hat sodann auch in die Anbotbewertung Eingang zu finden und nicht erst nach der Erteilung des Auftrages.

Desweiteren wird ausgeführt, daß die Fundierungsschwierigkeiten bereits zum Zeitpunkt des Auftretens und nicht erst gerauere Zeit später der Aufsichtsbehörde mitzuteilen sind. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, daß gemäß den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz eine Änderung der genehmigten Planung oder eine Änderung der vertraglichen Angebotsleistungen der vorherigen Zustimmung des Pmtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14, bedarf.

7.2 Ausschreibung

Die Bal.lreisterarbeiten wurden in Hinblick auf die zu erwartende Auftragssumme öffentlich und die Professionistenarbeiten beschränkt ausgeschrieben.

Hinsichtlich der Zusammengehörigkeit von Leistungen sagt die Ä-J:RV\ A 2050 unter Pkt. 1.5 folgendes aus:

"Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, **um** eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen. Für die Beurteilung der Frage, welche Leistungen zusammengehören, welche allenfalls zu teilen sind und wie geteilt werden soll, ist im allgmeinen die Verkehrssitte maßgebend."

Der Landesrechnungshof konnte jedoch feststellen, daß zusammengehörende Leistungen in mehrere Teilleistungen unterteilt wurden und der Begriff der Verkehrssitte eher weit ausgelegt wurde.

Der Landesrechnungshof vertritt diesbezüglich die Meinung, daß der Begriff "Verkehrssitte" eher eng auszulegen ist, da eine großzügige Auslegung dieses Begriffes dazu führen kann, die Zulässigkeitsgrenzen für die Art der Ausschreibung zu weit ziehen. Durch eine Zerstückelung der Gesamtkosten in viele Aufträge und Rechnungen tritt auch eine Unüberschaubarkeit ein, die meistens zu Fehlleistungen führt.

Der Landesrechnungshof überprüfte desweiteren die Qualität der Ausschreibung des Bal.lreisteranbotes.

Zu diesem Zweck wurden alle nichtausgeführten Leistungspositionen (ohne Varianten), wie nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist, aufgelistet:

Nichtausgeführte Leistungspositionen des Baumeisteranbotes

Ohne Varianten

Leistungsposition	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
104a Erdaushub f. Fundamente	450 m'	90.--	40.000.--
108 Aushubmaterial planieren	920 m'	10.--	9.200.--
211 Vormauerung bzw. Vorsetz- schale	55 m ²	273.--	15.015.--
220a Tel-Wolle FDP3 in Trenn- fugen	500 m ²	32.--	16.000.--
256 Versetzen von Gasschutz- türen	3 Stk.	830.--	2.490.--
269 Entlüftungssteine	3 Stk.	218.--	651.--
275 Waschkessel aufstellen	3 Stk.	120.--	360.--
-- --- hrradeklammern liefern S Q. versetzen	10 Stk.	995.--	9.950.--
Kabelanschlußkästen ver- setzen	3 Stk.	1.664.--	4.992.--
303 Tel-Wolle TDF 4 inkl. Lattung montiert	75 m ²	80.--	6.000.--
310 Zementschliff in der schküche	55 m ²	20.--	1.100.--
Betonfußboden	375 m ²	148.--	55.500.--
369 Terrassenplatten inkl. agerung	240 m ²	409.--	98.160.--
1371 Humus zuführen für Dachgeschoßdecke	240 m ²	87.--	20.880.--
401 Fundament aus Stampf- beton	450 m'	610.--	274.500.--
404 Rippentorstahl	5.000 kg	13,60	68.000.--
422 Vorleglichtschächte	18 Stk.	1.747.--	31.446.--
423 Betonstufen für Keller- stiege	30 m ¹	86.--	2.580.--
424 Betonsockel für Wasch- küche	3 Stk.	109.--	327.--
425 Schwemmtrog	3 Stk.	571.--	1.713.--
429 Betonrohre in Eiprofil f. Notausgang	10 m ¹	378.--	3.780.--
431 Beton-u. Estrichimprägnie- rung	375 m ²	3.--	1.125.--
504 Aufzählung f. Steinzeug- halbschalen	5 m ¹	473.--	2.365.--

Leistungsposition	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
506 PVC-Abzweiger 15/15	3 Stk.	365.--	1.095.--
507 PVC Bogen	6 Stk.	324.--	1.944.--
508c Betonrohre Ø 25	20 m1	165.--	3.300.--
508d " v1 30	20 m1	189.--	3.780.--
508e " Ø 35	10 m1	237.--	2.370.--
509 Putzschacht 60/60/ca.50	3 Stk.	4.026.--	12.078.--
510 Einlaufschacht	3 Stk.	372.--	1.116.--
511d Putzschächte 2-2,5m	1 Stk.	1.344.--	1.344.--
511e " 2,5-3m	1 Stk.	1.590.--	1.590.--
511f " 3-3,5m	1 Stk.	1.636.--	1.636.--
513 HofeinlaßscPecte 45i45/140	2 Stk.	3.224.--	6.448.--
516f Drainagerohre Ø 15	40 m1	160.--	6.400.--
Benzinabscheider	1 Stk.	21.532.--	21.532.--
Heißmischgutbelag für Gehsteig	90 m2	65.--	5.850.--
702 Straßendecke wiederher- stellen	10 mJ	200.--	2.000.--
704 Granitleistensteine	240 m1	151.--	36.240.--
Betonleistensteine	240 m1	141.--	33.840.--
Kleinsteinmulde	15 m1	92.--	1.380.--
Granitkleinsteine	40 m1	84.--	2.960.--
Plattenpflaster aus Betonplatten	100 m2	130.--	13.000.--
715 Stahlbetonwand für Mist- kübel	1 Stk.	150.--	150.--
		Summe	S 826.690.--
		infolge erschwerter Fundierung	S 438.500.--
		Rest	S 388.190.--

Aus dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß Leistungspositionen in Höhe von rd. S 390.000.-- - ohne Berücksichtigung der Änderung bei der Fundarrentgründung - nicht zur Ausführung gelangten.

In einem weiteren Schritt werden die ausgeführten Variantenpositionen aufgelistet:

Ausgeführte Variantenpositionen

Leistungsposition	A B O T		SCHLUSSRECHNUNG		Differenz
	Menge	Gesamtpreis	Menge	Gesamtpreis	
.--.=-fzahlung auf den rdaushub	200 m,	72.000.--	257,04 m'	92.534,40	+ 20.534,40
Trennwände 10 cm	225 m2	67.27.5--	306,19 m2	91.550,81	+ 24.274,81
303b Gipswandbekleidung	75 m2	23.625.--	69,87 m2	22.009,05	- 1.615,95
356 Beschüttung aus Hüttenbims	1.110 m2	99.900.--	340,65 m,2	30.658,50	- 69.241,50
L.ahlbetonfundamentplatte	860 m2	386.140.--	856,79 m2	384.698,71	- 1.441,29
Rippentorstahl 50	9.000 kg	122.400.--	3.772 kg	51.299,20	- 71.100,80
407 Unidimstreifen	9.000 kg	173.700.--	8.587kg	165.729,10	- 7.970,90
408a Bodenplattenträger			30,41 m ²	95.962,71	+ 95.962,71
				934.442,48	
			davon für Fundamentplatte	790.224,12	
			+ Anteil aus Pos. 102	24.847,20	
			+ Anteil aus Pos. 109	73.342,08	
			Kosten der erschwerten Fundierung	888.413,40	
			- Minderkosten infolge Entfall d. Streifenfundamente	448.100.--	
			Gesamtkosten d. Variantenpositionen	440.313,40	
			=====7=====		

Aus dieser Aufstellung kann rran erkennen, daß für die erschwerte Fundierung Mehrkosten von rd. S 440.000- erforderlich waren. Gleichzeitig ist auch feststellbar, daß außer den für die erschwerte Fundierung erforderlichen Variantenpositionen die Anzahl der ausgeführten Varianten als äußerst gering zu bezeichnen ist.

Schließlich und endlich wurden noch die Abweichungen zwischen den Anbot- und Abrechnungsrassen, soweit die Differenz einen Betrag von rrehr als S 10.000.-- ergibt, tabellarisiert:

Abweichungen zwischen
Anbot- u. Abrechnungsmassen (größer als ! S 10.000--)

Leistungsposition	A N B O T		SCHLUSSRECHNUNG		
	Menge	Gesamt- preis	Menge	Gesamt- preis	Differenz
102 Baugrubenaushub	1.300 m ³	75.400.--	1.890,49m ³	109.648,42	+ 34.248,42
107 Verfuhr	1.000 m ³	20.000.--	1.610,69 m ³	32.213,80	+ 12.213,80
109 Rollschotter	50 m ³	9.600.--	381,99 m ³	73.342,08	+ 63.742,08
205 Isolierkamin Ø 18	90 m1	131.580.--	79,86 m1	116.755,32	- 14.824,68
304 Innenwandputz grob und fein	280 m ²	27.160.--	1.497,78 m ²	48.284,66	+ 21.124,66
308 Innenwandputz in Keller u. DG	455 m ²	28.210.--	14,10 m ²	874,02	- 27.335,80
312 Außenputz KZM	60 m ²	14.700.--	155,67 m ²	38.139,15	+ 23.439,15
323 Fassadenbe- schichtung	1.300 m ²	416.000.--	1.189,48 m ²	380.633,60	- 35.366,40
<u>T</u> it-schall-	1.110 m ²	51.060.--	827,02 m ²	38.05,20	- 13.008,80
Zementestrich	1.050 m ²	112.350.--	1.819,89 m ²	194.728,23	+ 82.378,23
372 Bodenkonstruk- tion	225 m ²	64.575.--	321,30 m ²	92.213,10	+ 27.638,10
412 Stahlbetonplat- tendecken	1.120 m ²	660.800.--	1.088,81 m ²	642.397,90	- 18.402,10
	190 m ²	126.350.--	143,49 m ²	95.420,85	- 30.929,15
Stahlbetondecken über Stiegenauf- gang	62 m ²	51.956.--	49,14 m ²	41.179,32	- 10.776,68
417 Stahlbetonplatten für Balkone	72 m ²	38.016.--	48,70 m ²	25.713,60	- 12.302,40
514 Hofeinlaufschächte	2 Stk.	8.458.--	6 Stk.	25.374.--	+ 16.916.--
516e Drainagerohre Ø 100	40 m1	5.200.--	142,20 m1	18.486.--	+ 13.286.--
602 Bitu-Tragschicht	820 m ²	88.560.--	639,07 m ²	69.019,56	- 19.540,44
701 Frostschutz- schicht	820 m ²	109.880.--	639,07 m ²	85.635,38	- 24.244,62
710 Betonraseneinfas- sungssteine	110 m1	27.280.--	282,26 m1	70.000,48	+ 42.720,48
713 Waschbetonplatten	125 m ²	21.750.--	37,50 m ²	6.525.--	- 15.225.--
802 Mündungsbauwerk	1 Stk.	6.200.--	3 Stk.	18.600.--	+ 12.400.--
805 Magerbeton	30 m ³	21.120.--	1,29 m ³	908,16	- 20.211,84
806 Stahlbetondecke über den Abstellplätzen	150 m ²	45.600.--	112 m ²	34.048.--	- 29.488.--
					+ 350.106,92
					- 261.65,1

Aus den 3 Tabellen ist ersichtlich, daß die Leistungserfassung und Massenaufstellung keine hohe Qualität aufweisen. Ursache hierfür ist wahrscheinlich die zu diesem Zeitpunkt noch gebräuchliche Art der Erstellung der Ausschreibungsgrundlagen anhand von Einreichplänen.

Das Ergebnis ist wiederum ein Beweis, wie richtig die Forderung des Landesrechnungshofes ist, daß die Ausschreibungsunterlagen nur auf Grundlage der Polierpläne zu erstellen sind.

7.3 Schlußrechnungsprüfung

Die Überprüfung ergab, daß die Schlußrechnung von der Bauherrin termingerecht der Siedlungsgenossenschaft vorgelegt wurde. Es wird festgestellt, daß die Schlußrechnungsmassen übersichtlich und leicht nachvollziehbar erstellt wurden und die Abrechnungspläne in ausreichender Anzahl vorhanden waren. Auch das Bautagebuch wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Landesrechnungshof gelangte daher zur Ansicht, daß die Abrechnungsunterlagen als beispielhaft anzusehen sind.

Desweiteren wird festgestellt, daß die Prüfung der Abrechnungsmassen seitens des Wohnbauträgers mit der erforderlichen Gewissenhaftigkeit durchgeführt worden ist, sodaß keine nennenswerten Beanstandungen aufgezeigt werden können.

7.4 Haustechnik

Der Landesrechnungshof hat die Elektroinstallationsarbeiten, \weiters die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens stichprobenweise hinsichtlich der Wirtschaftlich-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit geprüft.

Auch bei diesem Objekt waren sämtliche Planungen, ausgenommen der Anschluß an das Stromnetz, Eigenplanungen der Siedlungsgenossenschaft Rottenmünch. Bei diesen Eigenplanungen wurden Leistungen durch die jeweiligen Ausschreibungen nicht immer exakt erfüllt, sodaß es teilweise zu Kostenüberschreitungen bzw. etlichen Nachtragsforderungen gekommen ist, die jedoch in diesem Fall zu keinen Nachteilen der Wohnungseigentümer geführt haben.

Die stichprobenweise Überprüfung von Ausführung und Abrechnung der Arbeiten hat keine nennenswerten Beanstandungen ergeben.

Die Benützung der Bauleitung im günstigen, exakt aufgliederter Kosten des trananschlusses werden hervorgehoben.

Auch bei diesem Bauvorhaben wurde den Wohnungseigentümern eine den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechende Einrichtung und Ausstattung geboten.

IV. SCHUJSSBE

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft errichteter Bautendurchgeführt.

„tJD i' I

Die Prüfung bezog sich auf die Bauvorhaben

- * Stein a.d. Enns, Nr. 151
- * Traboch, fabriksweg 11
- * Ct>dach, Rosenbachsiedlung 21
- * t.Stefan 240 a,b,c

und umfaßte

- * den Planungsablauf
- * den Ausschreibe- und Vergabevorgang und
- * die Abrechnung.

Grundlegend stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Bauvereinigung imbesonderen Maß betrifft ist, ihre Aufgaben als Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft zu erfüllen. Diese Bestimmungen spiegeln sich in einer gesicherten Finanzierung und guten Gebarung sowie in der Schaffung preiswerter und qualitativ hochstehender Wohnungen wider.

Weiters muß berichtet werden, daß die Genossenschaft bei der Prüfung äußerst kooperativ war, und die durch die Prüfer des Landesrechnungshofes aufgezeigten Mängel einerseits sofort beseitigte bzw. andererseits Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung dieser Mängel vorschlug und in kürze realisieren wird. So wurde z.B. ein neuer Mitarbeiter angestellt, der sich ausschließlich mit der Erstellung bzw. Prüfung der Ausschreibungsrassen beschäftigen soll, um Differenzen zwischen Anbot- und Abrechnungsmassen vermeiden zu helfen.

AUFBEWAHRUNG VON SCHRIFTSTÜCKEN BZW. UNTERLAGEN IM RAHMEN DER ABWICKLUNG VON BAUVORHABE

Bei der Prüfung gemeinnütziger Bauvereinigen mußte der Landesrechnungshof eine unterschiedliche Vorgangsweise der einzelnen Bauvereinigen hinsichtlich der Zeitdauer der Aufbewahrung von Schriftstücken bzw. von Unterlagen feststellen. Einzelne Bauvereinigen bewahren sämtliche Unterlagen über einen längeren Zeitraum auf, andere wiederum vernichten z.B. sämtliche Unterlagen mit Ausnahme des Angebotes des Bestbieters nach Zustimmung zum Vergabevorschlag durch die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Auch bei der Prüfung der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Rottenmann" mußte der Landesrechnungshof feststellen, daß nicht mehr alle Angebote, die sich auf Bauvorhaben der letzten 2 - 4 Jahre beziehen, vorhanden sind.

Ein nachträglicher Angebotsvergleich bzw. ein Nachvollziehen der Angebotsprüfung ist daher in diesen Fällen nicht mehr möglich.

§ 44 HGB: (1) Die Kaufleute sind verpflichtet, ihre Handelsbücher bis zum Ablaufe von sieben Jahren, von dem Tage der darin vorgenommenen Eintragung an gerechnet, aufzubewahren.

(2) Dasselbe gilt in Ansehung der empfangenen Handelsbriefe und der Abschriften der abgesendeten Handelsbriefe sowie in Ansehung der Inventare und Bilanzen.

Gemäß Art. I Abs. 3 Satz 1, BGBl.Nr. 196/1964, läuft die Frist von 7 Jahren vom Schluß des Kalenderjahres, für das die letzte Eintragung vorgenommen oder in dem der Handelsbrief empfangen oder abgesendet wurde. Eine nähere Bestimmung dessen, was eigentlich der Aufbewahrungspflicht unterliegt, wurde nicht getroffen.

Auch enthalten die handelsrechtlichen Nebengesetze, wie Ges.m.b.I-G, GenG, AktG, keine besonderen Vorschriften über die Aufbewahrungspflicht.

Der Landesrechnungshof hat daher zur Abklärung dieser Fragen von Dr. Gunther Mitsche, Univ.Dozent am Institut für Handels- und Wertpapierrecht an der Universität Graz, ein Rechtsgutachten eingeholt.

Dozent Dr. Mitsche stellt in seinen Gutachten unter anderem fest, daß Angebote Dritter stets ein kaufmännisches Rechtsgeschäft betreffen und irrner aufzubewahren sind, gleichgültig, ob sie angenommen wurden oder nicht. Dies gilt auch für den bezugnehmenden Schriftverkehr (im Detail siehe Berichtsteil 111/2).

Unter Bedachtnahme auf dieses Rechtsgutachten und die Notwendigkeit, Prüfungen möglichst umfassend vornehmen zu können was das Vorhandensein aller Unterlagen voraussetzt - ist der Landesrechnungshof an die Rechtsabteilung 14 des Landes der Steiermärkischen Landesregierung als Aufsichtsbehörde für die (in der Steiermark ihren Sitz habenden) gemeinnützigen Bauvereinigungen mit dem Ersuchen herangetreten, für eine einheitliche Vorgangsweise bezüglich der Aufbewahrungspflicht von Schriftstücken Sorge zu tragen.

Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 ist die Rechtsabteilung 14 diesem Ersuchen nachgekommen und hat den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmungen des § 44 über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklichst in Erinnerung gerufen (siehe Beilage 9).

FER.TIGFEILBAVNEISE SYSTEM II IKER."

Bei dem System "Anliker" handelt es sich um ein Schweizer System, welches von der Firma ELB-Liezen übernommen wurde. Das ELB-Wohnbauprogramm umfaßt die Errichtung von Geschossbauten in Fertigteilbauweise. Die Teile werden mit allen Installationen in der Fabrik gefertigt und auf der Baustelle zusammengebaut.

Die Außenwandkonstruktion besteht aus einer beschichteten 6 cm starken Vorsatzschale, 5 cm Wärmedämmung und je nach statischen Erfordernissen 10-15 cm starken tragenden Wand. Diese Konstruktion entspricht in der konventionellen Bauweise:

- * mindestens 25 cm Vollziegelmauerwerk, innen und außen verputzt
- * 5 cm Dämmung mit Edelputz

Daraus kann ersehen werden, daß dieses System bei gleicher Wohnnutzfläche eine geringere verbaute Fläche in Anspruch nimmt. Ein diesbezüglich durchgeführter Vergleich ist infolge des neuen Wohnbauförderungsgesetzes durch die zunehmende Heranziehung der Nutzfläche einschließlich der Wandstärken für die Berechnung der angerechneten Gesamtbaukosten von besonderem Interesse.

Aus dieser Berechnung ist ersichtlich, daß je nach Größe des Bauvorhabens der Fertigteilbau zwischen 4-6% niedrigere angerechnete Gesamtbaukosten beansprucht und verursacht. Hinzu kommt noch der Vorteil von mehr Nutzfläche durch den Wegfall des Innenputzes im Ausmaß von 1-2%. Diese Vorteile für den Förderungswerber werden durch einen etwas höheren Förderungssatz infolge der kleineren Gesamtnutzfläche minimal abgemindert.

Weitere Vorteile der Fertigteilbauweise sind:

* Bauzeit

Diese beträgt bei Bauten in den Serienkonstruktionen 6-7 Monate und bei Einzelbautätigkeit 10-12 Monate. Unter Heranziehung der Bauzeiten von 12 Objekten wurde eine durchschnittliche Bauzeit von 9,5 Monaten errechnet.

* Festpreis

Mit Ausnahme zweier Bauvorhaben wurden bis jetzt immer Festpreise, sogar bis zu 2 Jahren, gewährt. In Zukunft werden Festpreise für einen Zeitraum von 12 Monaten vereinbart.

* Bauphysik

Laut Auskunft der Rechtsabteilung 14 handelt es sich bei der gegenständlichen BaU1.weise um ein ausgereiftes, den bauphysikalischen Erfordernissen voll entsprechendes System, das zusätzlich noch eine gleichbleibende Qualität garantiert.

* Trockenheit und Genauigkeit

Durch die fabriksrriilige Fertigung werden in Verbindung mit einer Darrpfhärtung fast vollkommen ausgetrocknete Bauteile geliefert, die desweiteren eine hohe Genauigkeit aufweisen.

* Ausstattung

Die Bauten nach dem System "Anliker" haben auch gegenüber konventionellen Bauten eine bessere Ausstattung. Z.B. Tapeten in sämtlichen Räumen, Handwaschbecken im WC, Hänge-M: mit Unterputzspülkasten, Spiegelschränke in den Bädern sowie edelholz furnierte Türzargen.

* Erhaltung

Auch hinsichtlich der Erhaltung zeichnen sich diese Bauten nach Aussage der Siedlungsgenossenschaft "Rottemann" durch besonders geringfügige Reparaturanfälligkeit aus.

Der einzige Nachteil, wenn man überhaupt von einem Nachteil sprechen kann, ist der, daß nur die Firma ELBeine Lizenz für dieses System besitzt und somit kein Wettbewerb bzw. ein eingeschränkter Wettbewerb bei der Vergabe der Leistungen gilt.

Die Planung wird zum größten Teil an Architekturbüros vergeben. Seit 1. Jänner 1980 gilt für alle Bauvorhaben aufgrund von Verträgen, die die Genossenschaft mit den planenden Architekten abgeschlossen hat, folgende Regelung:

Die Siedlungsgenossenschaft "Rotterrrann" erkennt unter Berücksichtigung ihrer Mitharbeit und der Bereitstellung von Planungsunterlagen 35% der Büroleistung der Gebührenordnung für Architekten für Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungs- und Detailzeichnungen an. Bei den Fertigteilbauten besteht eine von diesem System abweichende Regelung für die Büroleistung und zwar wie folgt:

- * Architekt 15 %
- * Firma ELB 15 %
- * SG. Motten m 16% (bei diesem Prozentsatz wurden die 2076 Al: mindereung getätigt den Förderungsrichtlinien infolge Eigenplanung berücksichtigt)

d.h. daß nur 46% der möglichen Planungskosten angesprochen werden.

Desweiteren ist ersichtlich, daß die bauausführende Firma bei der Planung beteiligt ist. Die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 168 legen seit 1. September 1981 fest, daß Angebote von Firmen, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung beauftragt sind, bei der Anbotprüfung auszuschneiden sind. Diese Regelung enthält jedoch keine Aussage darüber, was zu geschehen hat, wenn die Bestbieterfirma mit der Erstellung der Detailplanung, die aufgrund der damaligen Richtlinien nicht vor der Ausschreibung zu erstellen war, nach dem Zuschlag beauftragt wird.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der Firma auch bei der Erstellung der Detailplanung nach der Ausschreibung ein Vorteil erwächst, da sie die Detailplanung so gestalten kann, daß die Ausschreibungspositionen nicht mehr zutreffen und somit meist teurere Nachtragsangebote notwendig sind.

Der Landesrechnungshof ist daher grundsätzlich der An-

sieht, daß der beauftragten Finra Detailplanungen nicht übertragen werden sollten.

Auf diesen angel angesprochen, reagierte die ohnbauvereinigung sofort und schlug für die Zukunft folgende Regelung für die Planung vor:

* Architektenhonorar

Entwurf	15 Yo
Einreichung	10 o
ssenermittlung	5%
Ausführungszeichnungen	20 %

Aufgrund der Gleichheit der BaU\werke werden von diesen 50% zwei Drittel in Abzug gebracht, sodaß für den planenden Architekten ein Honorarsatz von 34 % verbleibt.

* Siedlungsgenossenschaft Rotten-rann

Kostenermittlung und Massenprüfung	1 ();o
technische u. geschäftl. Oberleitung	1 (1)/4
	20·A>
	- 2 infolge Eigenplanung
<u>Leistung=der=Siedlungsgenossenschaft==16%</u>	

Generell ist zur Planung zu sagen, daß die Vorplanung M:ingel, die Detailplanung jedoch eine hohe Qualität aufweist. Be-
·ngelt muß aber werden, daß den Vorplanungsarbeiten wie Beurteilung der Baugrundbeschaffenheit, Energieversorgung, Fäkali en- und Abwasserbeseitigung zu wenig Beachtung geschenkt wird, sodaß es im Baustadium auf diesem Sektor bei zahlreichen Bauvorhaben zu Problemen kanTlt, die sich rreistens kostensteigernd auswirken.

Beirrl Bauvorhaben St. Stefan i. R. wurde z.B. genäß den Förderungsrichtlinien das Zivilingenieurbüro Dipl. Ing. Rudolf Prein, Trofaiach, mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. D3.s Gutachten, das inl Berichtsteil 7.5.1 zur Gänze zitiert \wurde, ergab bei Aushub von 5 Probegruben ein mittlere zulässige Bodenpressung von 100 bis 120 KN/m² bei Streifenfundamenten. Gleichzeitig wurde

aber infolge der Unterschiedlichkeit der Zustandsform des Bodensei-
ne Besichtigung der offenen Baugrube zur Festlegung der endgültigen
Bodenpressung verlangt.

nach Aushub der Baugrube korrigierte der Sachverständige
sein ursprüngliches Gutachten dahingehend, daß er die zulässige Bo-
denpressung von 100-120 /m² auf max. 60 KN/m² minderte. Dies
hatte zur Folge, daß anstelle der ausgeschriebenen Streifenfunda-
mente eine Stahlbetonplatte, die als Variante ausgeschrieben war,
zur Ausführung gelangte.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, daß der Sinn
eines baugelogeischen Gutachtens darin besteht, vor Ausschreibung
und Förderung die zu erwartende Gründungsart mit höchster Wahrchein-
lichkeit festzulegen. Die so ermittelte Gründungsart ist sodann auch
bei der Anbotbewertung zu berücksichtigen.

Aus diesen Grund errpfielt der Landesrechnungshof, ein
besonderes Gewicht auf die Vorplanungsarbeiten zu legen, da diese
Faktoren - Lage und Beschaffenheit des Baugrundes, infrastrukturelle
Aufschließung usw. - gleichzeitig Kostenfa toren sind und daher flir
die Ges ntherstellungskosten sowie in weiterer Folge für die Betriebs-
und Verwaltungs- sowie Erhaltungskosten von großer Bedeutung sind.

Erwähnenswert sind auch 2 vorgefundene llippelfunktionen:

*fv g.Arch.Ing.A. Let ier tritt einerseits als Planverfasser auf und
andererseits begutachtet er in seiner Funktion als l{at..rrplaner der
Gemeinde Großsölk sein eigenes Projekt.

* Bei 2 Bauvorhaben itn Gemeindegebiet von Weissenbach bei Liezen ist
der Prokurist der mit der Herstellung des Baues beauftragten firrra
ELB ün Rainen der auverhandlungen als technischer Sachverständiger
der Gemeinde aufgetreten.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind diese llippel-
funktionen unvereinbar.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß das Generalunternehmerprinzip entweder gemäß dem Pkt. 1.2.3.2 der a.(R.,\ A 2060, d.h. ohne Einschränkungen anzuwenden oder von diesem Prinzip Abstand zu nehmen ist, da durch die geschilderte Vorgangsweise keine gleiche Behandlung aller Bieter gewährleistet ist.

Desweiteren stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Ausschreibungstextierung einer korrptierten Erneuerung bedarf, da durch das fortlaufende Einfügen von neuen Textpassagen sich widersprüchliche Aussagen ergeben haben.

Desweiteren ist in Zukunft klar zum Ausdruck zu bringen, zu welcher Preisart - Einheitspreis oder Bausehpreis - die Vergabe seitens der Wohnbaugenossenschaft beabsichtigt ist.

Für einen Bausehauftrag sind jedoch gewisse Voraussetzungen unbedingt erforderlich, nämlich

- * eine ausgereifte und bis ins kleinste Detail gehende Planung
- * eine nahezu 100%ige Erfassung der Leistungen und Mengen
- * eine Ausschreibung zu Bausehpreis
- * eine Vergabe zu Bausehpreis
- * keine wie immer gearteten Abweichungen und Änderungen der Planung bei der Ausführung und
- * eine äußerst gewissenhafte Bauaufsicht.

iteers wird angeregt, die Arbeiten für das Fertigteil-system und die damit urmittelbar zusammenhängenden Professionisten künftighin wiederun zu Festpreisen mit einer Dauer von 12 tvbnaten auszuschreiben und zu vergeben.

Der Landesrechnungshof stellt desweiteren fest, dafei-nige Formalvorschrift en der 1 _____ A 2050, die im Bericht näher er-läutert wurden, nicht lückenlos eingehalten wurden.

Seitens der ohnbauvereinigung wurde die Beachtung die-ser Vorschriften in Hinkunft zugesagt.

In einem ersten Schritt wurden alle von 1980 bis 1984 abgerechneten Bauten dahingehend untersucht, ob bzw. wie oft es zu Überschreitungen der angeressenen Gesamtbaukosten bei der Siedlungsgenossenschaft kam.

Von den 117 in diesem Zeitraum abgerechneten Bauten kam es zu 20 meist nur geringen Überschreitungen der Förderungszusicherung. Diese vorläufige Anzahl von 20 Überschreitungen wird sich noch verringern, da erst 7 dieser Bauvorhaben von der Rechtsabteilung 14 überprüft wurden und eine nachträgliche Erhöhung der in der Förderungszusage angegebenen Gesamtbaukosten gemäß Pkt. J der Förderungsrichtlinien, wie zahlreiche Beispiele zeigen, im Bereich der Möglichkeit ist.

Trotz der noch ausstehenden endgültigen Anzahl der Überschreitungen der angegebenen Gesamtbaukosten kann schon jetzt der Prozentsatz der Überschreitungen der angeressenen Gesamtbaukosten gegenüber den bisher vom Landesrechnungshof geprüften Bauvereinigungen als gering angegeben werden.

Die Berechnungen der Siedlungsgenossenschaft, im Förderungsaltern und wie bei zahlreichen Bauten auch festgestellt werden konnte, sogar unter diesem Rahmen zu bauen, müssen hervorgehoben werden, da durch die nichtbeanspruchung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten bei gleichbleibender Qualität besonders preisgünstige Wohnungen hergestellt werden.

Der Landesrechnungshof stellt weiters fest, daß die Schlußrechnungsprüfung vonseiten der Genossenschaft im großen und ganzen ordnungsgemäß durchgeführt wird.

Im einzelnen wird auf den Bericht verwiesen.

I:-W.JSTFD-NIK

Wie im Bericht aufgezeigt, hat die Wohnbauvereinigung schon während der Prüfung die wenigen von Landesrechnungshof aufgezeigten Mängel bereinigt. Insbesondere ist die Wohnbauvereinigung dazu übergegangen, haustechnische Planungen und Abrechnungen (inkl. EVU-Anschlußkosten) durch "technische Büros" durchführen bzw. prüfen zu lassen.

Das Bemühen der technischen Leitung bzw. der jeweiligen Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung, von den Firmen eine sorgfältige Ausführung der Arbeiten zu erhalten, wird hervorgehoben.

Wie sich der Landesrechnungshof während seiner Prüfung überzeugen konnte, fließen Erfahrungen ständig in neue Planungen ein. So wertet beispielsweise die Wohnbauvereinigung jährlich die Verbrauchsdaten der ölbefeuerten Zentralheizungsanlagen aus. Diesen Aufzeichnungen kann entnommen werden, daß der Verbrauch, im Vergleich zu anderen Wohnbauvereinigungen, erstaunlich günstig ist. Der letzte ausgewertete Durchschnitt ergibt rd. 13 l Heizöl/pro qm Quadratmeter und Heizperiode. Dies bedeutet am Beispiel einer rd. 75 m² großen Wohnung rd. S 6.900.-- Heizkosten pro Jahr.

Extrane ungünstige Verbrauchswerte werden zum Anlaß genommen, die Ursachen zu erforschen und Abhilfe zu schaffen.

Auch bei Elektroheizungen konnten sehr geringe Verbrauchsdaten festgestellt werden.

Der Landesrechnungshof schreibt die Ursache der sehr günstigen Heizkosten dem Vorstand einer von der Wohnbauvereinigung wohlüberlegten Abstimmung von Bauphysik, günstigen Wohnungsgrundrissen und sorgfältiger Ausführung der Arbeiten zu.

Am 30. April 1985 fand die Schlussbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl. Ing. Riegler:

rnR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der "Rotterraner" Siedlungsgenossenschaft:

Dir. Ernst Hausner, Qrrann

Dir. Ing. Erwin Hanschirik, Qrrannstellvertreter

l. Abg. Dir. Richard Kanduth, Vorstandsmitglied

Notar Dr. Johann Sünkel, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

W. Hofrat Dr. Erich Nopp

W. Hofrat Dipl. Ing. Wilhelm Fais

l. RR. Mag. rnr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W. Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W. Hofrat

Dr. Egbert Thaller

rnR. Dr. Karl Bekerle

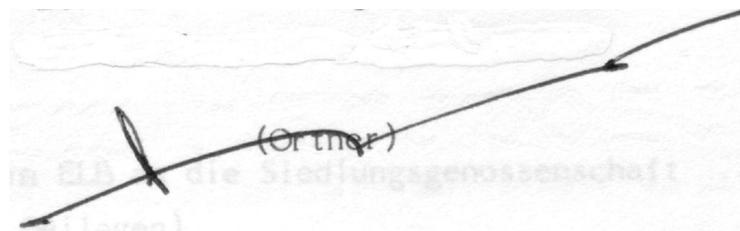
ER. Dipl. Ing. H. >rst Sparer

e (Rev. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 10. 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)

im BIA die Siedlungsgenossenschaft
(Laren)