

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 I 1 - 1985/16

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung von Bau-
vorhaben der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsge-
sellschaft m.b.H., 4020 Linz, Maderspergerstraße 11•

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag•••••	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe•••••	2
1. Rechtliche Grundlagen•••••	2
2. Organe	3
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben ...•••••	4
<u>A. Bauvorhaben: Kindberg, Alpinestraße 18, 18a u.18b</u>	
1.0 Prüfungsauftrag	4
2.0 Beschreibung des Bauvorhabens•••••	5
3.0 Förderung des Bauvorhabens	7
<u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1•1 Überprüfung der Unterlagen	9
1.2 Überprüfung der Planung•••••	10
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabe- vorganges•••••	16
1.4 Feststellung von technischen Ausführungs- mängeln.•••••	24
1.5 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen•••••	25
1.6 Überprüfung der Bauzeitplanung•••••	27
1.7 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bau- aufsicht•••••	31
<u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2. Leistungs- und Massenprüfung	33
2.1 Baumeister•••••	33
2.2 Dachdecker- und Spenglerarbeiten•••••	35
2.3 Steinmetzarbeiten•••••	35
2.4 Fliesenlegerarbeiten•••••	36
2.5 Maler- und Anstreicherarbeiten•••••	37
2.6 Bauschlosserarbeiten•••••	38
2.7 Asphaltierungsarbeiten•••••	40
2.8 Elektroinstallationen•••••	41
2.9 Sanitärinstallationen.....•••••	44
2.10 Baukreditkosten•••••	44

	Seite
<u>B. Bauvorhaben: Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, b und c</u>	
1.0 Prüfungsauftrag	45
2.0 Beschreibung des Bauvorhabens	46
3.0 Förderung des Bauvorhabens	48
<u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1.1 Überprüfung der Unterlagen	53
1.2 Überprüfung der Planung	53
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges	61
1.4 Feststellung von technischen Ausführungs- mängeln	74
1.5 Überprüfung der vorgesehenen und tatsäch- lichen Gütekontrollen	77
1.6 Überprüfung der Bauzeitplanung	78
1.7 Überprüfung der Tätigkeit der öffentlichen Bauaufsicht	79
<u>QUANITÄTSKONTROLLE</u>	
2.0 Leistungs- und Massenprüfung	82
2.1 Baumeister.....	82
2.2 Professionisten	86
2.3 Haustechnik	87
2.3.1 Elektroinstallationsarbeiten	87
2.)2 Sanitär- und Heizungsinstallations- arbeiten sowie Fernwärmeanschluß	88
2.3.3 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungs- unternehmens (EVU)	89
IV. Überprüfung auf Einhaltung der Förderungsrichtlinien am Beispiel Bauvorhaben Trofaiach, Bergmannsgasse 30...	94
V. Schlußbemerkungen	

I. PRÜFU GSAUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsgesellschaft Ges.m.b.H Linz, errichteter Bauten durchgeführt .

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

Festgestellt wird, daß der Hauptsitz der Bauvereinigung in Linz ist und daher der Wohnbauträger der Aufsicht der Oberösterreichischen Landesregierung unterliegt. Die Prüfung der Siedlungsgesellschaft kann sich daher nur auf die in der Steiermark mit Förderungsmittel des Landes errichteten Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungskompetenz bezog sich die Prüfung auf die Bauvorhaben

- * Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b
- * Eisenerz V., Hieflauerstraße 29a, 29b und 29c
- * Trofaiach, Bergmannsgasse 30

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfungen im' besonderen RBR. Dipl.-Ing. Horst Sparer und BOR v. Ina. Reinhard Just durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

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

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1948 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Industrie-Wohnungsgesellschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 4020 Linz, Maderspergerstraße 11.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Bundesministeriums für Soziale Verwaltung, Zl.: ZLLV-99-253-13/18, mit Wirkung vom Tage der Eintragung in das Handelsregister (23. Juli 1948) zuerkannt.

Die alleinige Gesellschafterin der Bauvereinigung ist die VOEST-Alpine Aktiengesellschaft. Das Stammkapital beträgt S 60,000.000,-- (in Worten Schilling sechzig Millionen).

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen und zwar insbesondere für die Belegschaft des VOEST-Alpine Konzerns, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführung
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Die Geschäftsführer sind Mag. Franz Aigner und Dr. Adolf Schürer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Dir. Dr. Alfred Trattnig

Vorsitzender

Dir. Dr. Wolfgang Berger-Vogel

Vorsitzender-Stellvertreter

Dr. Georg Pilarz

Mitglied

Hr. Oberchristl

Mitglied

III. BAU- UNO KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

A. Bauvorhaben: Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b

1.0 Prüfungsauftrag

Der Landesrechnungshof überprüfte die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang stichprobenweise nach folgenden Kriterien:

A. Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbau-Förderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und dereinschlägigen ÖNORMEN
- * Aufzeigen von technischen Planungsmängeln
- * Feststellung von Ausführungsmängeln
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. Quantitative Überprüfung

- * Die Planung wurde hinsichtlich Übereinstimmung der Ausführungspläne mit den genehmigten Einreichplänen und der Ausführungs- und Detailpläne auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung kontrolliert.

- * Die Leistungsverzeichnisse und Massen wurden
 - o auf Übereinstimmung mit dem Anbot,
 - o auf Übereinstimmung mit der Wirklichkeit,
 - o in rechnerischer Hinsicht und
 - o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsanboten und Regiearbeiten

überprüft.

2.0 Beschreibung des Bauvorhabens

2.1. Lage und Gliederung

Auf dem Grundstück Nr. 31/2, EZ. 58 der KG. Kindbergdörfl, wurden 40 Wohneinheiten errichtet. Auf Basis des Widmungsbescheides der Marktgemeinde Kindberg, vom 5. Mai 1978, Zl. 126/BA-1978, plante das Architekturbüro Ing. Erich Brus, Kindberg, die Wohnanlage und zwar in der Art dreier Einzelblöcke in gekoppelter Bauweise. Die Wohnblöcke sind, soweit es das Haus 1 und 2 betrifft, grundrißmäßig in T-Form konzipiert und gleichen einander. Sie bestehen aus Keller-, Erd- und 3 Vollgeschoßen, die Hauptachsenrichtung der Wohnblöcke verläuft von Osten nach Westen.

2.2. Konstruktion

Die gesamte konstruktive Ausführung der drei Wohnhäuser ist einheitlich geplant.

- o Fundamente: Streifenfundamente

Während der Bauphase kam es zu Fundamentierungsschwierigkeiten aufgrund der höhenmäßigen Situierung

der Gebäude und der ca. 2,20 m unter dem Gelände befindlichen Feinsandschichte. Zur einwandfreien Gründung in den tragenden Schotter waren eine Auskofferung der Feinsandschichte und eine Magerbetonauffüllung notwendig. Die Stärke dieser Auffüllung schwankte relativ weit und lag zwischen 60 bis 200 cm.

Die finanziellen Auswirkungen dieser Fundierungsergebnisse werden im Kapitel 2.1 des Abschnittes Quantitätskontrolle dargelegt.

- o Tragende Wände: Kellerwände aus Stampfbeton, Außen- und Wohnungstrennwände des Erdgeschoßes und der Obergeschoße aus Mantelbetonsteinen 25 cm und 30 cm
- o Züschenwände: 12 cm Ziegelmauerwerk und 10 cm Züschenwandsteine
- o Decken: Stahlbetonplattendecke 16 und 20 cm
- o Fußbodenaufbau: Aufgrund der unterschiedlichen Stärke der Geschosdecken mußten 2 Arten des Fußbodenaufbaues verwendet werden.

Im Bereich der 16 cm Decke Im Bereich der 20 cm Decke

* Teppichboden 1 cm	* Teppichboden 1 cm
* Estrich 6 cm	* Estrich 6 cm
* PVC-Folie	* PVC-Folie
* Trittschalldämmung 25/20	* Trittschalldämmung 25/20
* PVC-Folie	* PVC-Folie
* Beschüttung 9 cm	* Beschüttung 5 cm
* Stahlbetondecke 16 cm	* Stahlbetondecke 20 cm

- o Beheizung: Die Raumheizung erfolgt mittels einer Warmwasserzentralheizung, die mit Erdgas Kombithermen betrieben wird. Diese bereitet auch das Gebrauchswarmwasser auf. Das Erdgas wird von der Obersteirischen Gasversorgungsgesellschaft, Kindberg, geliefert.

3.0 Förderung des Bauvorhabens

Das Begehren auf Förderung wurde am L. Februar 1979 an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die Nutzfläche betrug laut Einreichung 3.367,40 m². Laut technischem Gutachten wurden 3.226,33 m² anerkannt. Das Grundstück wurde von der VOEST zu einem Quadratmeterpreis von S 1.-- laut Kaufvertrag vom 5. September bzw. 16. Oktober 1978 an die GIWOG verkauft.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S 1,154.000.--
Darlehen der Bundesländer- Versicherung	S 8,076.000.--
Darlehen des Landes	S 13,846.00.--
Gesamtbaukosten	S 23,076.000.--

Im folgenden werden die Kosten laut Begehren und laut Endabrechnung gegenübergestellt:

* Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten

** Klammerbeträge sind ohne Preisberichtigungen

A. Reine Baukosten	16,479.437,35 * (16,472.700,--)	18,385.236,05 ** (17,292.956,41)
8. Kosten der Aus- stattung	1,585.630,51 * (1,585.600,--)	966.706,65 ** (963.801,47)
C. Nebenkosten	721.399,50 * (721.400,--)	1,408.654,53
D. Sicherheitsreserve	200.000,-- (200.300,--)	
Summe A - D	18,986.467,36 * (18,980.000,--)	20,760.597,23 ** (19,665.412,41)
E. Planung' Baulei- tung, Betreuung, Statik	2,067.553,76 (1,898.000,--)	1,827.662,69
F. Künstlerische Aus- gestaltung	100.000,--	
G. Gesamtbaukosten A - F	21,154.021,12 * (20,978.000,--)	22,588.259,92 ** (21,493.075,10)

H. Baukreditkosten		1,747.845.--
Gesamtherstellungs-		
kosten	21,154.121,12	24,336.104,92
	* (21,978.000.--)	** (23,24u.900,1)

Die Mehrkosten gegenüber den bei der Einreichung festgestellten amtlichen Gesamtbaukosten betragen bei Nichtberücksichtigung der Preisberichtigungen S 2,226.9Jü,10, d.s. rund 11% der Einreichungskosten.

Der Landesrechnungshof bemängelt die ungenaue Erfassung der Gesamtbaukosten zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens. Eine Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten liegt nicht vor, jedoch wurden die Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung um S1,26J.104,92, d.s. 5,5 % der in der Zusicherung angeführten Gesamtbaukosten überschritten.

1.1 Überprüfung der Unterlagen

Die dem Darlehensantrag zugrunde gelegten Planungsunterlagen wurden stichprobenweise bezüglich Übereinstimmung mit den ausgeführten Plänen überprüft und es kann festgestellt werden, daß diese bis auf einige Abweichungen übereinstimmen. Im Einzelfall sind dies:

- o Die Anzahl und Anordnung der Kamine stimmt nicht überein.
- o Die Außenabmessungen differieren teilweise bis zu 10 cm.
- o Die Innenabmessungen stimmen in einigen Fällen nicht überein und somit auch flicht die Nutzflächenberechnung.
- o Der Decken- und Fußbodenaufbau weist ebenfalls Unterschiede auf.

Die Überprüfung der Nutzflächenaufstellung, die der Endabrechnung beigelegt ist, ergab, daß diese nicht auf Basis der zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens geltenden Richtlinie erstellt wurde.

Folgende Mängel mußten festgestellt werden:

- o Das Höchstausmaß an Freiflächen (Loggien, Balkone, Terrassen) von 10 % pro Wohneinheit wurde überschritten und voll in Rechnung gestellt.
- o Die gesamten Freiflächen wurden voll verrechnet. Anerkannt werden nur 70 L
- o Für die Abstellflächen für KFZ wurden nur 8 0 der maximalen Fläche beansprucht. Die Förderungsrichtlinien erkennen aber 10 % an.

Aufgrund dieses Prüfergebnisses und der festgestellten Differenzen bei der Berechnung der einzelnen Raumflächen veranlaßte der Landesrechnungshof eine neue Ermittlung der anrechenbaren Nutzflächen. Die der Endabrechnung zugrunde gelegten 3.367,40 m² reduzierten sich um 143,24 m² auf 3.224,16m².

1.2 Überprüfung der Planung

In einem ersten Schritt wurden die Kosten für Planung, Bauleitung, Betreuung und Statik durchleuchtet.

Laut Förderungsbegehren wurden 10 % der Kosten A-D laut Formblatt WBF 1 beantragt und diese auch von der Rechtsabteilung 14 bewilligt. Im Rahmen der Endabrechnung Formblatt WBF 8 wurden folgende Planungskosten seitens der GIWOG der Rechtsabteilung 14 in Rechnung gestellt:

o Dipl.Iny Ernest Menzinger, Bruck Rg. vom 16.Jänner 1979 Vermessung	S	14.682.--
o Arch.Ing. Erich Brus, Kindberg HN vom 17.April 1980 Planung und Bauleitung	S	657.280.--
o Dipl.Ing. Ilgerl u. Walch, Graz HN vom 5.November 1984 Planung und Bauleitung	S	259.001,54
o Dipl.Ing. Erich Pintaritsch, Graz HN vom 26.Juni 1980 Statik	S	187.274.--
o Dipl.Ing. Ernst Sulzer, Leoben HN vom 31.Jänner 1985 Kaminzugsgutachten	S	11.500.--
o Bauverwaltungskosten Bel. vom 22.Jänner 1985 (3%)	S	588.990.--
Summe:	S	1,718.727,54

Die Gesamtplanungskosten liegen unter den bewilligten 10 % der Kosten A-D und betragen ca. 8,7%.

Wie dieser Aufstellung zu entnehmen ist, beauftragte die Wohnbauvereinigung den staatlich befugten und beeideten Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.Ing. Erich Pintaritsch, Graz, mit der Erstellung eines Bodengutachtens (Beilage 1). Ein diesbezügliches Anbot und eine Auftragserteilung an das Zivilingenieurbüro wurde nicht vorgefunden.

Außergewöhnlich erscheint der Zeitpunkt des Bodengutachtens, nämlich 2 Monate nach der Anboteröffnung der Baumeisterarbeiten. Im Normalfall sollen die Erkenntnisse des Bodengutachtens aber in die Ausschreibung einfließen.

Erwähnenswert ist dieser Fehler im Planungsablauf deshalb, da es während der Bauphase zu Fundierungsschwierigkeiten kam, die im Gutachten bereits angekündigt waren. Bei einem geordneten Planungsablauf hätten diese voraussehbaren Fundierungsschwierigkeiten in der Ausschreibungstextierung und bei der Massenberechnung berücksichtigt werden können.

Diese und noch andere Planungsmängel seitens des Architekturbüros Brus, wie z.B. die Unkenntnis der ÖNORM B 4J15 "Erdbebenkräfte", wonach die Streifenfundamente in Erdbebengebieten mit Längsbewehrungen zu versehen sind, und die relativ schwere Fußbodenkonstruktion, die in Verbindung mit den großen Spannweiten zu einer Erhöhung der Deckenstärken in Teilbereichen führte, wirkten sich selbstverständlich kostensteigernd aus.

Mit der statischen Berechnung wurde ebenfalls Ziv. Ing. Dipl.Ing. Erich Pintaritsch beauftragt. Auch für diese Leistung konnte weder ein Anbot noch ein Auftrag vorgefunden werden. Der Schlußrechnung des Zivilingenieurbüros ist lediglich ein Pauschalbetrag zu entnehmen, sodaß unklar ist, welche Leistungen Grundlage des Statikerauftrages waren.

Dies muß bemängelt werden, da es aus diesem Grund bei Haftungsfragen zu Komplikationen kommen kann. Dem Wohnbauträger wird daher geraten, künftig genaue Leistungsabgrenzungen nach der GOB-S in den Werkverträgen vorzusehen.

Zur Honorarabrechnung über die geleisteten Architektenarbeiten ist folgendes zu sagen:

Der Architektenwerkvertrag mit dem Architekturbüro Ing. Erich Brus, Kindberg, wurde erst abgeschlossen, nachdem der größte Teil der Leistung erbracht war. Desweiteren wird festgestellt, daß dieser Vertrag von der Gebührenordnung für Architekten abweicht (Beilage 2).

Nach dem Tode von Ing. Erich Brus wurde das Büro vom Architektenbüro Ilgerl und Walch übernommen und der bestehende Werkvertrag für dieses Bauvorhaben voll akzeptiert.

Die Honorarabrechnung vom 5. November 1984 (Beilage 3) wurde auf der Basis GOA 1976 erstellt. Die Wohnbauvereinigung erkannte diese Abrechnung nicht an, da laut Architektenwerkvertrag das Ausbauverhältnis für den "Sozialen Wohnbau" mit 40/100 gegenüber der GOA mit 6u/1U(J festgelegt war. Bei der neuerlichen Berechnung der Honorarnote unterlief der Wohnbauvereinigung jedoch ein Fehler, und z -Jar wurden die Gebührensätze für die Büroleistung nicht nach der GOA 1976, sondern nach der GOA 198) berechnet. Für die örtliche Bauaufsicht wurde richtigerweise die GOA 1980 der Berechnung zugrunde gelegt, da diese Leistung erst nach 1980 erbracht wurde.

Die rückzufordernde Summe beträgt S 45.076,89 inkl. USt.

Bemängelt rnuß auch die unzureichende Detailplanung werden.

Vor allem fehlten Details über

- * Fenstersamt Anschluß
- * Türensamt Anschluß
- * Stieggeländer
- * Schutzraumeinbauten
- * Loggien-Gebäudeanschluß
- * Loggienbrüstungsmauern samt Anschluß
- * Gebäudetrennfugen
- * Durchbruch von Kamin und usstieg durch Dachhaut

Die Wohnbauvereinigung möge daher in Hinkunft darauf achten, daß die Detailplanung vollständig und vor allem vor Baubeginn vorliegt.

Zu den haustechnischen Planungen (Elektroinstallationen sowie Heizungs- und Sanitärinstallationen) wird folgendes festgestellt:

Beide Planungen wurden von Technischen Büros und zwar von der Firma E-Planung Aichfeld - Walter Winter, Knittelfeld, sowie vom Planungsbüro Ing. Gerhard Hinterseer, Kapfenberg, verfaßt.

In den Vorbemerkungen der Leistungsverzeichnisse sowohl der Elektroinstallationsarbeiten als auch der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sind Widersprüche zu den allgemeinen Bedingungen festzustellen. So sind z.B. bei den Elektroinstallationsarbeiten für Lohn- und Preiserhöhungen "die Empfehlungen des Bundesministeriums für Bauten und Technik bzw. jene des Finanzministeriums" und nicht die nach den Wohnbauförderungsrichtlinien geltenden festgelegt; als Garantiedauer wurde nur 1 Jahr und nicht 2 Jahre festgelegt; der Anbotleger war lediglich 4 Wochen an sein Anbot gebunden (Beilage 4).

Der Landesrechnungshof empfiehlt, in Zukunft eine Doppelgeleisigkeit bzw. Widersprüchlichkeit zwischen den allgemeinen und sonstigen Bedingungen zu vermeiden.

Die Qualität beider Planungen entspricht den im Jahre 1979 im sozialen Wohnbau üblichen Projektierungen. Eine stichprobenweise Prüfung der Heizungs- und Sanitärinstallationsplanung ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Bei der Elektroplanung ist zu bemängeln, daß der Planer bei seiner Tätigkeit bei Festlegung der Steigleitungen und der Versorgungsart der Wohnungen offensichtlich keine Rücksprache mit dem zuständigen Elektroversorgungsunternehmen (EVU) gehalten hat. Die Steigleitungen wurden mit anderen Dimensionen ausgeführt als ausgeschrieben; die Anspeisung der einzelnen Wohnungen erfolgte einphasig; ausgeschrieben war eine dreiphasige Anspeisung. Eine teilweise mangelnde Koordinierung der beiden Planer durch die zuständige Bauleitung (Architekturbüro Brus) muß ebenfalls kritisiert werden. Verschiedene Gegenstände und Leistungen, wie z.B. Abluftventilatoren (Direktlüfter in den WC's) und Raumthermostate, wurden sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben.

Dieser Planungsmangel wurde bei der nach den Sanitärinstallations-

arbeiten erfolgten Elektroinstallationsausschreibung von der beauftragten Elektrofirma sehr wohl erkannt. Sie hat diese Leistungen mit eklatanten Unterpreisen, wohl hoffend oder wissend, diese Leistungen nicht ausführen zu müssen, angeboten.

Zum Schaden der Wohnungsmieter wurden diese Leistungen durch Nachlässigkeit in der Bauaufsicht dann auch von der Heizungs-Sanitärinstallationsfirma teurer ausgeführt. Eine Leistungserbringung bzw. Verrechnung durch die Elektroinstallationsfirma wäre um S 160.000.-- zuzüglich USt. billiger gekommen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Raumthermostate:

Anbot Heizung/Sanitärausschreibung	839.--
Anbot Elektroausschreibung	<u>- 145.--</u>
	694.-- x 40 Stk. = 27.760.--

Direktlüfter für WC's:

Anbot Heizung/Sanitärausschreibung	1.845.--
Anbot Elektroausschreibung	<u>- 185.--</u>
	1.660.-- x 80 Stk. = <u>132.800.--</u>
	160.560.--
	zuzügl. USt.

Der Landesrechnungshof empfiehlt weiters, in Zukunft bei Ausschreibungen den Firmen die Möglichkeit zu geben, gleichwertige Fabrikate ihrer Wahl offerieren zu können. Der Zusatz nach dem ausgeschriebenen Bezugsfabrikat "oder gleichwertig, angebotenes Fabrikat Type " ist im Sinne der fohnbauförderungsrichtlinien angebracht. Ein bindendes Vorschreiben bestimmter Produkte ist im Normalfall nicht zulässig.

Die Vergabevorgänge beider haustechnischen Professionistenarbeiten (Elektro- sowie Heizungs/Sanitärinstallationsarbeiten) müssen kritisiert werden:

- * In beiden Fällen wurde preisverhandelt (Beilage 5/1-5/4 und Beilage 6/1-6/3)
- * In beiden Fällen wurde bei der Vergabe das ausgeschriebene Leistungsverzeichnis abgeändert:

Bei den Sanitär-u.Heizungsinstallationsarbeiten wurde bei den Kombiheizthermen statt dem angebotenen Fabrikat Junker ein Fabrikatswechsel auf das Fabrikat Vaillant vorgenommen. Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden die Arbeiten - entgegen der Ausschreibung - als "Fixpauschalpreisauftrag" vergeben.

Diese Vorgangsweisen stehen in Widerspruch zur ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 "Verhandlung mit Bietern" bzw. war dadurch ein "freier Wettbewerb" im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien nicht gegeben. Die Vergabe einer Leistung zu Pauschalpreisen (im gegenständlichen Fall zu einem Pauschalfixpreis) ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Auf diesen Umstand wird in diesem Bericht noch unter Pkt. 2.8 näher eingegangen.

Bei der Vergabe der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist ein Bieterreihungswechsel nach Durchrechnung der Angebote eingetreten. Die nach Anbieteröffnung an 2. Stelle liegende Firma Steinbacher, Kindberg, wurde nach Durchrechnung Billigstbieter. Hiezu muß festgestellt werden, daß der Bieterreihungswechsel durch einen Additionsfehler in einer Zusammenstellung entstanden ist. (Beilage 8/1-8/2)

Der Landesrechnungshof mußte weiters feststellen, daß Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 ("Angebote sind in besonderer Weise zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln festzustellen wäre") nicht eingehalten wurde.

1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Die Bauvereinigung schrieb die zu vergebenden Leistungen beim gegenständlichen Bauvorhaben öffentlich bzw. beschränkt aus. Teilweise wurden auch Leistungen freihändig vergeben.

Der Landesrechnungshof muß feststellen, daß die Wertgrenzen für die öffentliche und beschränkte Ausschreibung eingehalten wurden, die der freihändigen Vergabe jedoch nicht. Es wurden Leistungen im Wert von über S 50.000.--, wie z.B. Fußbodenbeläge, nicht beschränkt ausgeschrieben, sondern freihändig vergeben. Die Erstellung der Einladungsliste bei beschränkten Ausschreibungen wurde vom Architekten Brus erstellt und von der GIWOG gutgeheißen oder ergänzt.

Bezüglich der Ausschreibungs- und Vergabevorgänge muß ausgeführt werden, daß diese nicht gemäß den Regeln der ÖNORM A 2050 und der Förderungsrichtlinien erfolgten. Im einzelnen wird folgendes beanstandet:

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Die Prüfung erbrachte, daß die Leistungsverzeichnisse äußerst ungenau und nicht umfassend erstellt wurden und die Abweichung weit über der Toleranzgrenze liegen und somit gegen den Grundsatz der ÖNORM A 2050 einer möglichst erschöpfenden Beschreibung und mengenmäßigen Erfassung der Leistungen verstoßen wurde. In Zukunft können solche Verstöße Maßnahmen gemäß I. Pkt. Z der Förderungsrichtlinie zur Folge haben.

Desweiteren konnte festgestellt werden, daß die Leistungsverzeichnisse teilweise zu produktbezogen sind und Gleichwertiges

nicht zulassen. Dies stellt eine Einschränkung des freien Wettbewerbes dar und widerspricht dem Pkt. IV, A "Allgemeine Bestimmungen" der Förderungsrichtlinien.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.1 vor, daß die empfangende Stelledge Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Angebotkuvert zu vermerken hat.

Diese Bestimmung wird von der Bauvereinigung nicht eingehalten. Aus Beweissicherungsgründen muß der Landesrechnungshof jedoch auf der Einhaltung dieser Bestimmung bestehen.

In diesem Zusammenhang wird vom Landesrechnungshof angeregt, daß in Hinkunft den Firmen bei der Angebotabholung speziell gekennzeichnete Kuverts, z.B. roter Querstrich über dem Kuvert und der Aufdruck "ANBOT", mitgegeben werden, um die Angebotkuverts besser erkennbar zu machen und somit ein ungewolltes vorzeitiges Öffnen der Angebote beim postalischen Eingang zu verhindern.

* Eröffnung der Angebote

Der Pkt. 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Angebote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern des Angebotes feststellbar wäre.

Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wird nicht Rechnung getragen. Gemäß Pkt. 4.24 der ÖNORM A 2050 ist eine Niederschrift bei der Anbieteröffnung aufzunehmen, in welche alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter sowie Vermerke über offensichtliche Mängel angeführt sein sollen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß in den Anbotniederschriften der Bauvereinigung keine diesbezüglichen Angaben zu finden sind.

Es wird daher angeregt, die wesentlichsten Punkte, wie z.B. Preisnachlässe, Variantenangebote, Bemerkungen des Bieters, in den Angeboten, die Nichtauspreisung einzelnen Positionen usw. in die Anbieteröffnungsniederschrift aufzunehmen.

* Prüfung der Angebote

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen. Diese Aufgabe ist daher nur solchen Personen zu übertragen, welche die Voraussetzungen hierfür erfüllen.

Der Landesrechnungshof muß vermerken, daß diese fachtechnische Prüfung nicht bzw. nur mangelhaft durchgeführt wurde. Zum Beispiel wurden Alternativenangebote nicht fachtechnisch beurteilt, sondern von vornherein nicht zur Kenntnis genommen. Weiters wurden nach der Anbieteröffnung bei Nichtauspreisung einzelner Leistungspositionen Preisauskünfte eingeholt und die Angebote bei der Vergabe berücksichtigt.

Es wird daher vorgeschlagen, sich erforderlichenfalls geeigneter Sachverständiger zu bedienen.

Auch die rechnerische Prüfung erfolgt nicht immer nach den Prüfregeln der ÖNORMEN. Zum Beispiel werden die Einheitspreise bei Additionsfehlern der Posten "Arbeit" und "Sonstiges" abgeändert. Die ÖNORM A 2050 sagt hierzu aber folgendes aus:

"Bestehen zwischen den angebotenen Preisen (Einheitspreis) und einer allenfalls vorliegenden Preisauflösung (Arbeit und Sonstiges) Abweichungen, so gelten die angebotenen Preise."

Speziell auf das Bauvorhaben bezogen werden nachstehende Mängel aufgezeigt:

Baumeisterarbeiten

Die Anbieteröffnung der öffentlichen Ausschreibung fand am 15. November 1978 in Linz statt. Das Ergebnis lautet:

1. Neue Reformbau, Graz	S 11,003.121,20
2. Maier & Co., Krieglach	S 11,963.977,84
3. Dipl.Ing. Harald Böss, Bruck	S 13,345.685,60
4. Löbner & Co., Graz	S 14,133.593,50
5. Ing. J. Pörtl, Kindberg	S 15,123.128,55
6. Ing. Zimmermann, Zeltweg	S 17,111.282,70
7. A. Porr, Graz	S 19,298.827.--

Mit der Prüfung der Angebote wurde Architekt In. E. Brus Kindber beauftragt. Diese Prüfung ergab folgende Angebotssummen:

1. Löbler & Co., Graz	S 14,849.319,50
2. Dipl.Ing. Harald Böss, Bruck	S 15,081.850.--
3. Ing. J. Pörtl, Kindberg	S 15,124.705.--
4. Maier & Co., Krieglach	S 15,683.745,84
5. Ing. Zimmermann, Zeltweg	S 17,114.282,70
6. A. Porr, Graz	S 19,434.527.--
7. Neue Reformbau, Graz	S 20,454.025.--

Wie den beiden Aufstellungen zu entnehmen ist, drehte sich die Bieterreihung nach der Prüfung total um. Deshalb wollte der Landesrechnungshof eine genaue Einschau in die seinerzeitigen Angebote vornehmen. Seitens der GIWOG wurde jedoch mitgeteilt, daß alle Angebote beim Posttransport m Architekten Brus zur Wohnbauvereinigung in Verlust geraten sind und deshalb nicht vorliegen. Ein angeblicher diesbezüglicher Nachforschungsauftrag, der vom Büro Brus in die Wege geleitet wurde, ergab kein Ergebnis. Aufgrunri ues plötzlichen Ablebens des Architekten E. Brus zum Zeitpunkt der Vergaben sah sich die GIWOG veranlaßt, die Agenden der Vergabe nicht dem Nachfolger des Architekturbüros zu überlassen, sondern selbst zu übernehmen, da befürchtet wurde, daß bei den Vergabeverhandlungen vom Büro Brus Indiskretionen erfolgt sind (Beilage 9).

Um keine neuerliche öffentliche Ausschreibung infolge der in Verlust geratenen Angebote vornehmen zu müssen, ersuchte die mit der Vergabe betraute Abteilung der VOEST die erstgereihten Firmen, Fotokopien ihrer Angebote zur Verfügung zu stellen (Beilage 10).

Der Landesrechnungshof kritisiert diese Vorgangsweise, da im konkreten Fall auf alle Fälle eine neuerliche Ausschreibun hätte erfolgen müssen. Allein schon der Verdacht der Indiskretionen bei der Vergabe durch das Büro Brus wäre eine ausreichender Grund für eine Neuausschreibung gewesen.

Der Landesrechnungshof ist desweiteren der Ansicht, daß die Aus-

schreibung und Vergabe der Baumeisterarbeiten nicht önormgemäß erfolgt ist und begründet dies wie folgt:

o Die Ausschreibungstextierungen wiesen in sich eine Vielzahl von widersprechenden Bedingungen auf, die zu unterschiedlichen Auslegungen ein und derselben Leistung führen können und daher nicht mehr kalkulierbar waren. Die aus dieser Tatsache entstandenen Schwierigkeiten werden in einem späteren Kapitel näher erläutert.

o Die Ausschreibung enthielt 3 Varianten für das aufgehende Mauerwerk. Dies ist eine an und für sich übliche Ausschreibungsweise. Unüblich ist jedoch, daß vom Architekten Brus bei der Prüfung der Angebote sämtliche Varianten in die Anbotsumme aufgenommen wurden und somit im geprüften Angebotsergebnis das aufgehende Mauerwerk dreifach enthalten ist.

Dies ist auch der Grund, warum das Anbieteröffnungs- und Anbieterprüfungsergebnis so gravierende Unterschiede aufweisen, da einzelne Firmen die auszuweisenden Varianten in die Anbotsumme miteinbezogen haben, andere Firmen jedoch nicht.

Diese vom Architekten E. Brus gewählte Ermittlung des Bestbieters muß auf das schärfste kritisiert werden,

Nach Festlegung der tatsächlichen Ausführungsart für das aufgehende Mauerwerk und neuerlicher Durchrechnung der erstgereihten Angebote war nicht mehr die Firma Löbler, Graz, Bestbieter, sondern die Firma Pörtl, Kindberg, mit einem Differenzbetrag zum Zweitbieter von rd. S 1,5 Mio. Somit konnte ein finanzieller Nachteil für die Mieter vermieden werden, da der wirkliche Bestbieter bei der gewählten Ausführungsart zum Schluß doch noch ermittelt wurde.

o Einem Schreiben der Firma Löbler & Co., Graz, vom 26. März 1979 ist zu entnehmen, daß dem Architekten E. Brus nach der Anbieteröffnung mitgeteilt wurde, daß die Firma nach genauer Prüfung noch in der Lage wäre, einen Preisnachlaß von 3,7% zu gewähren (Beilage 11). Dieser vom Prozentsatz außergewöhnliche nachträg-

liehe Preisnachlaß wurde bei der Vergabe berücksichtigt. Zusätzlich wurden, wie einer Aktennotiz der Abteilung ABE4 der VOEST vom 9. Juni 1979 (Beilage 12) zu entnehmen ist, fernmündliche Preisverhandlungen geführt und somit versucht, das Angebotsergebnis zu verändern.

Der Landesrechnungshof gelangte zum Schluß, daß seitens des Architekturbüros ...9.!'Öbte Bemühun en aufgewendet wurden, der Firma Löbler Graz, den Auftrag erteilen zu können.

Asphaltierungsarbeiten

Die Anboteröffnung der beschränkten Ausschreibung fand am 24. April 1981 statt (Beilage 13).

Diesem Protokoll ist zu entnehmen, daß die Firmen

- * Dipl.Ing. Swietelsky, Trofaiach
- * STRABAG, Mürzhofen
- * GRANIT, Bruck
- * J. Pörtl, Kindberg

ein Anbot abgaben und die Firma J. Pörtl als Bestbieter hervorging.

Der Auftrag erging jedoch nicht an die Firma Pörtl und auch nicht an eine, die an der beschränkten Ausschreibung teilgenommen hatte, sondern an die Firma Asphaltmischgut Ges.m.b.H., Bruck, aufgrund eines Angebotes vom 22. Mai 1981, das niedriger war als das Anbot der Firma Pörtl.

Der Landesrechnungshof bemängelt diese Vergabe, da eine nachträgliche Einholung von Angeboten nach erfolgter Anboteröffnung unzulässig ist. Önormgemäß hätte die GIWOG die beschränkte Ausschreibung bei Vorliegen zwingender Gründe aufheben und sodann neuerlich ausschreiben müssen. Die von der Wohnbauvereinigung gewählte Vorgangsweise stellt hingegen eine freihändige Vergabe dar.

Tischlerarbeiten

Die Durchsicht der Ausschreibungsunterlagen ergab, daß zwei unterschiedliche Anboteröffnungsprotokolle vorliegen. Das eine Protokoll (Beilage 14) sagt aus, daß das Anbot der Firma Zöscher, Mürzhofen, nicht eingelangt ist. Im zweiten Protokoll ist jedoch eine Anboteröffnungssumme für die Firma Zöscher angegeben (Beilage 15).

Das Ergebnis lautet wie folgt:

	Anbotsumme	
	ungeprüft	geprüft
1. Firma Peter Steiner	1,605.016.--	1,605.016.--
2. Firma Theodor Tiefengraber	1,788.523.--	1,793.663.--
3. Firma Kölbl	nicht angeboten	
4. Firma Zöscher	1,705.270.--	1,705.270.--

Das Vorliegen der zwei, wie oben beschrieben, unterschiedlichen Eröffnungsprotokolle läßt den Schluß zu, daß das Anbot der Firma Zöscher zu spät einlangte, dennoch geöffnet und in die Anbotbewertung aufgenommen wurde. Diese Vorgangsweise widerspricht den Bestimmungen der ÖNORM A 2050, denn diese sagt dazu folgendes aus:

Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und nach P. 4.55 auszuschneiden. •

Nach Prüfung der Angebote war mit den in der obigen Aufstellung angeführten Anbotssummen die Firma Peter Steiner Bestbieter und die Firma Zöscher Zweitbieter.

Vor Vergabe wurden die Massen abgeändert und auf den letztgültigen Stand gebracht. Das Ergebnis lautet wie folgt:

	Anbotsumme
1. Firma Peter Steiner	S 1,557.986.--
2. Firma Zöscher	S 1,646.290.--
3. Firma Tiefengraber	S 1,724.693.--

Auch nach der erfolgten Massenänderung blieb die Firma P. Steiner Bestbieter.

Wie dem Vergabevorschlag vom 13. Juli 1979 (Beilage 16) zu entneh-

men ist, wurde am 12. Juli 1979 mit den Bietern mit folgendem Ergebnis preisverhandelt, und zwar mit der Vorgabe von Festpreisen bis Bauende:

1. Firma Zöscher	S 1,563.975,50
2. Firma Peter Steiner	S 1,573.565,86
3. Firma Tiefengraber	S 1,724.693.--

Wie ersichtlich, wurde die Bieterreihung um kehrt und war nunmehr die Firma Zöscher Bestbieter.

Die ÖNORM A 2050 sagt hiezu folgendes aus:

"Während des Vergebungsverfahrens darf der Auftraggeber mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandeln. Unzulässig sind insbesondere Verhandlungen über eine Änderung der Angebote, welche die Erlangung von Preisnachlässen - auch in Form von nicht gesondert vergüteten zusätzlichen Leistungen - bezwecken oder sonst gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßen."

Der Landesrechnungshof kritisiert diese Preisverhandlung, zumal sie zusätzlich noch das Anbotergebnis hinsichtlich der Bieterreihung nicht widerspiegelt und somit die Ausschreibung ad absurdum führte.

Desweiteren wird bemängelt, daß laut Bestellung vom 31. August 1979 Festpreise bis Bauende festgelegt wurden. Bauende war erst im Oktober 1981, d.h., daß die Firma für rd. 25 Monate Festpreise zu garantieren hatte. Dies stellt eine unbillige Härte gegenüber der Firma dar, da für einen so langen Zeitraum die Preiserhöhungen nicht vorausschaubar und daher unkalkulierbar sind. Als zumutbarer Zeitraum für Festpreise im Sinne der ÖNORM A 2050 werden 12 Monate als Kalkulationsstichtag angesehen. Ab 12 Monaten ist zu veränderlichen Preisen auszuschreiben.

Die bei den Tischlerarbeiten geschilderte Vorgangsweise trifft auch auf andere Vergaben zu. Im einzelnen wird im Bericht nicht näher darauf eingegangen, da es sich um gleichgelagerte Fälle handelt.

1.4 Feststellung von technischen Ausführungsmängeln

Bei der Besichtigung der Wohnanlage konnten einige Ausführungsmängel, wie unregelmäßige Setzungen beim Traufenpflaster, sowie unterschiedliche Färbung des Klinkerputzes, vorgefunden werden.

Diese nachträglichen Ausbesserungsmaßnahmen haben ein Ausmaß, das eine Beseitigung nur mit einer Neufärbung der gesamten Fassadenflächen ermöglicht.

Es ist dem Landesrechnungshof nicht möglich gewesen, den genauen Zeitpunkt der Erkennbarkeit dieser unterschiedlichen Färbung in Erfahrung zu bringen. Es steht daher die Frage im Raum, ob dieser offensichtliche Mangel nicht schon innerhalb der Gewährleistungsfrist zu erkennen war und somit die Sanierung aus dem Haftrücklaß hätte bezahlt werden können. Eine nunmehrige Sanierung kann nur noch zu Lasten der GIWOG durchgeführt werden, da die Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen ist.

Ansonst machen die Bauten auch nach 4-jähriger Benützung einen einigermaßen gepflegten Eindruck.

Aus den vorliegenden Protokollen ist zu entnehmen, daß der Bauträger eine Anzahl von Mängeln innerhalb der Garantiefristen festgestellt hat und die betroffenen Firmen zur Behebung der aufgezeigten Mängel veranlaßte.

Auch ein von der Fachabteilung Ia der Landesbaudirektion aufgezeigter Mangel hinsichtlich des ungenügenden Trittschallschutzes zwischen einem Stiegenhaus und den angrenzenden Schlafzimmern wurde durch die Aufbringung eines Spezialbelages im Stiegenhaus beseitigt.

Im Bereich der Haustechnik waren bei der stichprobenweisen Überprüfung durch den Landesrechnungshof keine Ausführungsmängel erkennbar.

1.5 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Das laut Förderungsrichtlinie erforderliche Bodengutachten wurde vom Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Erich Pintaritsch erstellt, jedoch, wie bereits erwähnt, erst nach der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten.

Laut Baumeisteranbot waren Betonprüfungen laut ÖNORM A 4200/10. Teil vorgeschrieben und die Stahlabnahmen schriftlich im Bautagebuch zu vermerken.

Hiezu ist festzustellen, daß bei Durchsicht der von der GIWOG übermittelten Unterlagen ein einziger Prüfbericht einer autorisierten Prüfanstalt über die Betongüte vorgefunden werden konnte und auch die Stahlabnahme nicht ordnungsgemäß im Bautagebuch eingetragen wurde.

Die Förderungsrichtlinien sehen weiters vor, daß die erforderlichen Wärme- und Schallschutzwerte gemäß den ÖNORMEN B 8110 und B 8115 eingehalten werden. Im besonderen sollte folgendes überprüft werden:

- o Wärmeschutzgruppe für Außenmauern
- o Luftschallschutz für Wohnungstrennwände
- o Trittschallschutz für Wohnungstrennwände
- o Schalldämmzahl für Fenster, Balkon-, Terrassen- und Loggien-türen sowie für Wohnungseingangstüren

Laut Gutachten vom 21. Oktober 1981 wurde vom Lärmschutzreferat der Fachabteilung Ia/Landesbaudirektion die Luftschalldämmung der Wohnungstrennwände und der Wohnungstrenndecken sowie die Trittschalldämmung der Stiegenhäuser überprüft. Beanstandet wurde lediglich die Trittschalldämmung in einem Stiegenhaus und vorgeschlagen, ei-

nen weichfedernden Gehbelag zu verlegen. Von der Fachabteilung Ia wurden 3 Beläge begutachtet und ein geeigneter Bodenbelag von der Firma Raumdecoration Saiger, Kraubath, verlegt.

Kein Nachweis wurde über die Wärmeschutzgruppe der Außenwände und über die erforderliche Schalldämmzahl von mindestens 30dB für Fenster-, Balkon-, Terrassen- und Loggientüren sowie für Wohnungseingänge erstellt.

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, daß nachstehende Atteste, die für die Benutzung der Objekte erforderlich sind, vorliegen:

- o Attest des Rauchfangkehrermeisters über die Dichtheit der Kamine. Es liegt lediglich eine mündliche Aussage vom Rauchfangkehrermeister im Rahmen der örtlichen Verhandlung über die Endbeschau vor.
- o Prüfattest über die Schutzraumausstattung.
- o Die nach ÖVE-E 49 §§ 23 und 25 erforderlichen Atteste und Pläne über die ausgeführte Blitzschutzanlage waren bei Beginn der Prüfung durch den Landesrechnungshof nicht vorhanden. Die WBVE hat jedoch ein Nachreichen der Unterlagen durch die Elektroinstallationsfirma unverzüglich veranlaßt.

1.6 Überprüfung der Bauzeitplanung

Die "Besonderen Bedingungen" des Baumeisteranbotes sehen unter dem Pkt. 4. "Arbeitsbeginn- und Beendigung" lediglich vor, daß mit der Arbeit sofort nach Auftragserteilung zu beginnen ist.

Die ÖNORM A 2050 sagt hierzu folgendes aus:

"Die Vertragsbestimmungen, hiezu gehören selbstverständlich die Erfüllungszeiten, sind geordnet, eindeutig und so umfassend festzulegen, daß ein eindeutiger Leistungsvertrag zustandekommt und der Auftrag reibungslos abgewickelt werden kann."

Um diesen Ausschreibungsmangel zu beseitigen, verlangte die Wohnbauvereinigung vor Auftragserteilung einen genauen Bauzeitplan von der Firma Pörtl, der mit Schreiben vom 17. Juli 1979 der GIWOG übermittelt wurde (Beilage 17).

Zu diesem Bauzeitplan wurden zusätzliche Vereinbarungen, wie sie im Schreiben vom 27. Juli 1979 (Beilage 18) der Baufirma mitgeteilt und von dieser durch Gegenzeichnung auch akzeptiert wurden, festgelegt.

Die Vereinbarungen lauteten wie folgt:

1. Die Rohbauarbeiten werden innerhalb eines Zeitraumes von 30 Wochen durchgeführt. In dieser Zeitspanne sind 10 Schlechtwetterausfallstage eingerechnet. Sollte die Anzahl der Schlechtwetterausfallstage mehr als 10 betragen, werden dem Rohbautermin nur die über 10 hinausgehenden Tage zugerechnet.
2. Dieser Rohbaufertigstellungstermin wird mit einem Stichtagpönale von S 50.000.-- zuzüglich S 5.000.-- je Kalendertag späterer Fertigstellung belegt.
3. Für die Ausbauarbeiten wird maximal eine Frist von 50 Wochen eingeräumt.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu folgendes fest:

Als offizieller Baubeginn wurde der Rechtsabteilung 14 der 25. Juni 1979 bekanntgegeben. Laut Bautagebuch begann die Firma bereits am 18. Juni 1979 mit den Arbeiten.

Bei Berücksichtigung des tatsächlichen Baubeginnes läßt sich ein theoretischer Rohbaufertigstellungstermin, 14. Jänner 1980, errechnen.

Zwischen Bau- und Rohbaufertigstellungstermin gab es laut Bautagebuch 21 Schlechtwettertage. Unter Abzug der 10 Schlechtwetterausfallstage, die in den 30 Wochen für die Rohbaufertigstellung inkludiert waren, hätten am 26. Jänner 1980 die Rohbauarbeiten vollendet sein müssen.

Trotz der äußerst ungenauen Bautagebuchführung kann festgestellt werden, daß der Bauzustand aller 3 Häuser am 26. Jänner 1980 auf keinem Fall einem fertigen Rohbau entsprach, das heißt, daß das Stichtagpönale von S 50.000.-- auf alle Fälle von der Schlußrechnung in Abzug zu bringen gewesen wäre.

Tatsache ist jedoch, daß dieses Pönale nicht in Abzug gebracht wurde. Zuzüglich zu diesem Betrag von S 50.000.-- wären noch pro Kalendertag späterer Fertigstellung S 5.000.-- in Abzug zu bringen gewesen. Wie bereits erwähnt, sind aufgrund der mangelhaften Bautagebuchführung die genauen Rohbaufertigstellungstage der einzelnen Häuser nicht mehr feststellbar.

Der Landesrechnungshof entschloß sich daher, als Kriterium für den Rohbaufertigstellungszeitpunkt die Fertigstellung der Flachdachgeschoßdecke heranzuziehen. Somit ergeben sich folgende Zeiten:

Haus 1	15. Februar 1980
Haus 2	6. März 1980
Haus 3	1. April 1980

Da der Pkt. 2 der zusätzlichen Vereinbarungen vom 27. Juni 1979 keinen Unterschied zwischen den einzelnen Häusern vorsieht, gilt nach Ansicht des Landesrechnungshofes die Rohbaugleiche des letzten Hauses als Rohbaufertigstellungstermin. Somit wurde der vertraglich vereinbarte Zeitpunkt für die Rohbaufertigstellung um 65 Tage überschritten. Dies ergibt ein zusätzliches Pönale von S 325.000. das ebenfalls nicht in Rechnung gestellt wurde.

Die Überschreitung der Rohbaufrist von über 2 Monaten setzt sich noch bei den Ausbauarbeiten auf insgesamt 9 Monate fort, sodaß sogar die von der Rechtsabteilung 14 in der Förderungszusicherung zugestandene Bauzeit von 24 Monaten um 4 Monate überschritten wurde.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß es sich hierbei um eine beträchtliche Überschreitung der Bauzeit handelt und in den Bautagesberichten keine Erschwernisse oder andere Umstände, die einen begründeten Anlaß für eine Bauzeitverlängerung wären, angeführt sind. Auch konnte keine einzige Eintragung der Bauaufsicht im Bautagebuch vorgefunden werden, die die Firmen zur Einhaltung der Fristen oder zu vermehrtem Einsatz aufgefordert hätte.

Der Landesrechnungshof ist daher aufgrund der Tatsache, daß die Pflichten der örtlichen Bauaufsicht auch die Sorgetragung für die Einhaltung eines Zeitplanes beinhalten, der Ansicht, daß die Bauaufsicht einen beträchtlichen Anteil an diesem Mangel hat.

Desweiteren überprüfte der Landesrechnungshof, wieviele Preisberichtigungen, die innerhalb des vertraglich festgelegten (Jänner 1980) und tatsächlichen (Oktober 1980) Gesamtfertigstellungsterminen liegen, angefallen sind und auch verrechnet wurden:

Baumeister	S 52.689,68
Steinmetz	S 23.218,33
Fußböden	S 21.385,97
Schwarzdecker	<u>S 5.471,87</u>
Gesamtsumme:	S 102.765,85

Zu dieser Schadenssumme von rd. S 13.000,-- wären noch die Preiserhöhungen all jener Leistungen hinzuzurechnen, die erst innerhalb des Zeitraumes Jänner bis Oktober 1980 vergeben wurden, da diese Preiserhöhungen bereits in der Anbotsumme enthalten waren.

1.7 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Eine retrospektive Prüfung kann nur Schlüsse aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und aus dem Produktergebnis ziehen und ist somit teilweise auf Indizien angewiesen.

Ein wesentlicher Grund, warum der Landesrechnungshof bei seinen Prüfungen auf Indizien angewiesen war, ist, wie bereits kurz erläutert, die mangelhafte Bautagebuchführung. Die Bautagesberichte, die von der Baufirma Ing. Pörtl geführt wurden, gaben keine genaue Auskunft über den Leistungsfortschritt, über die Wetterverhältnisse, die Güte- und Funktionsprüfungen und über die besonderen Vorkommnisse am Bau sowie über die am Bau tätigen Firmen. Auch fehlen Eintragungen über die von der Bauaufsicht durchgeführten Kontrollen. Die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte, die, wie die Praxis zeigt, oft im nachhinein seitenweise unterfertigt werden, ist kein Beweis für eine ordnungsgemäße Ausübung der örtlichen Bauaufsicht.

Weder im Baubuch noch in sonstigen Unterlagen findet sich eine Rüge hinsichtlich der Überschreitung der vereinbarten Bautermin, weshalb die Bauaufsicht ein großer Anteil an den im vorherigen Kapitel aufgezeigten großen Fristüberschreitungen trifft.

Auch wurde in der Regel auf die Prüfung der Nachtragsanbote auf Preisbasis Hauptanbot verzichtet bzw. die Firmen nicht veranlaßt, die Grundlage ihrer Preisermittlung vorzulegen. Die Bauaufsicht hat auf dieses Kontrollinstrument verzichtet und somit diese Maßnahme zur Minimierung der Baukosten nicht

Wie in einem späteren Kapitel noch erläutert wird, hat die Bauaufsicht ferner die als äußerst vage und sich widersprechend zu bezeichnenden Ausschreibungsbedingungen fast immer zugunsten der Firmen ausgelegt. Aus diesem Grund kam es bei den Baumeisterarbeiten

zu großen Abrechnungsdifferenzen infolge verschiedener Auslegung der Angebotstextierung. Auch wurde bei der Schlußrechnungsprüfung seitens der Bauaufsicht nicht die erforderliche Sorgfalt angewendet wie z.B. bei den Baumeisterarbeiten und der Elektroinstallation.

2. Leistungs- und Massenprüfung

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte die Baumeister-, Dachdecker-, Spengler-, Steinmetz-, Fliesenleger-, Maler- und Anstreicher-, Bau-schlosser-, Asphaltierungsarbeiten sowie die Elektro- und Sanitär-installation und die Heizung.

Generell ist festzustellen, daß es sich um eine einfache Bauaufga-be gehandelt hat, deren Leistungsbeschreibung und Mengenerfassung zu den Routinearbeiten eines Ziviltechnikerbüros zählen.

2.1 Baumeister

Baumeisterarbeiten: Firma Ing. Johann Pörtl, Kindberg

Anbot vom 13. November 1978 mit	S 15,123.128,55
Auftrag vom 3. Juli 1979 mit	S 10,134.301.--
Schlußrechnungsbetrag vom 2. Februar 1982 mit	S 12,926.616,06
Schlußrechnungsbetrag von Bauaufsicht geprüft mit	S 11,346.707--
Schlußrechnungsbetrag von GIWOG geprüft mit	S 10,680.912,38

Wie bereits ausgeführt sind die Ausschreibungsbedingungen bzw. Lei-stungsbeschreibungen äußerst mangelhaft und teilweise widerspre-chend. Dieser Umstand und die allzu große Firmenfreundlichkeit des Abrechnungsprüfers führte zu großen Schwierigkeiten bei der Prüfung der Baumeisterschlußrechnung. Wie der obigen Aufstellung zu entneh-men ist, legte die Baufirma Ing. Pörtl, Kindberg, eine weit über-höhte Schlußrechnung. Die Prüfung durch die Bauaufsicht ergab eine Reduzierung der Schlußrechnungssumme von S 1,579.909,6. Die Wohnbauvereinigung gab sich jedoch mit dieser Kontrolle durch die

Bauaufsicht nicht zufrieden und beauftragte einen eigenen Techniker mit einer nochmaligen Prüfung. Baumeister Hebar legte bei seiner Prüfung einen besonders strengen Maßstab an und schoß damit nach Auskunft der Geschäftsführung über das Ziel hinaus. In einem gemeinsamen Gespräch mit allen Betroffenen einigte man sich schließlich auf eine akzeptable Lösung. Der endgültige Abstrich von der Baumeisterschlußrechnung beträgt somit rd. S 2,2 Mio.

Die Reduzierung der von der Bauaufsicht überprüften Schlußrechnungssumme macht immerhin noch rd. S 600.000.-- aus, d.h., hätte die Bauvereinigung keine neuerliche Überprüfung veranlaßt, wäre ein Schaden in diesem Ausmaß entstanden, für den allein das Architekturbüro Brus und die Bauaufsicht verantwortlich gewesen wären. Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß diese Art einer Schlußrechnungsprüfung grundlegend abzulehnen ist, da sie einem Kuhhandel entspricht.

Gleichzeitig muß aber festgestellt werden, daß dies unter den gegebenen Voraussetzungen die einzige außergerichtliche Möglichkeit war, um zu einem Ergebnis zu kommen.

Zu bemängeln ist, daß die GIWOG erst zu einem sehr späten Zeitpunkt ihre Kontrollaufgabe gegenüber dem Zivilingenieurbüro wahrgenommen hat, obwohl bereits bei den Vergaben durch das Architekturbüro Brus seitens der Geschäftsleitung der GIWOG Bedenken gegen das Büro geäußert wurden (Beilage 9).

Die Wohnbauvereinigung möge sich in Zukunft qualifizierterer Zivilingenieurbüros bedienen und ihre Kontrolltätigkeit bereits zum Zeitpunkt der Planung aufnehmen und permanent bis zur Endabrechnung aufrecht erhalten.

2.2 Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Dachdecker- und	
Spenglerarbeiten: Firma Key & Kramer Ges.m.b.H., Graz	
Anbot vom 8. Jänner 1979 mit	S 590.820,90
Auftrag vom 31. August 1979 mit	S 590.821.--
Schlußrechnungsbetrag vom 22. Februar 1982 mit	S 547.303,08
Schlußrechnungsbetrag von Bau- aufsicht geprüft	S 467.341,83
+ Preisberichtigungen	<u>S 71.041,07</u>
	S 538.382,90

Die Minderkosten resultieren aus geringeren Mengen und dem Entfall von einigen Leistungspositionen. Nachtragsleistungen waren keine erforderlich. Bemerkenswert wird, daß die von der Firma richtig aufgestellten Preisberichtigungen von der Bauaufsicht in Unwissenheit der Berechnungsmodalität korrigiert wurden. In der Zwischenzeit ist jedoch wiederum eine Richtigstellung erfolgt. Sonstige Beanstandungen sind nicht gegeben.

2.3. Steinmetzarbeiten

Steinmetzarbeiten: Firma Johann Matschy, Kapfenberg	
Anbot v. 5. Jänner 1979 mit	S 533.745,--
Auftrag v. 12. September 1979 mit	S 544.420,--
Schlußrechnungsbetrag vom 22. September 1981 mit	S 489.335,68
Schlußrechnungsbetrag von Bau- aufsicht geprüft mit	S 411.398,--
+ Preisberichtigungen	<u>S 56.762,08</u>
	S 468.160,08

Der Unterschied zwischen Anbot- und Auftragssumme rührt von einem 24%igen Aufschlag her, der ursprünglich als Festpreiszuschlag gedacht war. Im Auftrags schreiben wurden jedoch nicht Festpreise sondern veränderliche Preise vereinbart. Da seitens der Wohnbauvereinigung keine andere plausible und vor allem gerechtfertigte Auskunft über den 24%igen Aufschlag gegeben wurde, ist dieser Betrag in Höhe von S 10.831,96 inkl. USt. dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Die Massenüberprüfung ergab keine Diskrepanzen.

2.4 Fliesenleerarbeiten

Fliesenleerarbeiten: Firma Weher Baukeramik, Kapfenberg

Anhang vom 4. Jänner 1977) der Firma Lechner, Kapfenberg mit	S 385.416.--
Auftrag an Firma Weher vom 21. April 1981 mit	S 385.416.--
Schlußrechnungsetrauf vom 13. August 1981 mit	S 260.314,10
Schlußrechnungsbetrag von Bauaufsicht geprüft:	S 234.733,10

Der aufgrund der beschränkten Ausschreibung und Anbotsprüfung festgestellte Bestbieter, die Firma Gerold Lechner, Kapfenberg, erklärte mit Schreiben vom 1. April 1981, daß sie den Auftrag für die Fliesenleerarbeiten nicht übernehmen kann, da sich die Firma in Liquidation befindet.

Die Wohnbauvereinigung hätte daraufhin Gespräche mit den an der Ausschreibung teilnehmenden Firmen über den Einstieg in den Auftrag zu den Bestbieterbedingungen führen müssen. Ein diesbezügliches Protokoll wurde aber nicht vorgefunden. Die GIWOG beauftragte hingegen die nicht an der Ausschreibung beteiligte Firma Weher Baukeramik, Kapfenberg. Bedingung dieses Auftrages war aber die Ausführung unter Zugrundelegung des Bestbieterangebotes der Firma Lechner, sodaß festgestellt werden kann, daß durch diese freihändige Vergabe kein finanzieller Schaden entstanden ist.

Die Massenüberprüfung ergab keine Differenzen, jedoch wurde seitens der Buchhaltung der GIWOG bei der Zahlungsanweisung der Schlußrechnungssumme vergessen, den laut Anbot und Auftrag vorgesehenen Nachlaß von 10 % in Abzug zu bringen. Der dem Bauvorhaben zuzuschreibende Betrag lautet auf die Summe von S 26.081,46.

Auch wurde bei einem Nachtragsanbot der 10%ige Nachlaß nicht abgezogen. Der gutzuschreibende Betrag beträgt hier S 1.501.-- und somit ergibt sich ein Gesamtbetrag von S 27.582,46.

2.5 Maler- und Anstreicherarbeiten

Maler- und Anstreicherarbeiten:	Firma Konrad Doupona jun., Kindberg
	Anbot v. 5. Jänner 1979 mit: S 312.900.--
	Auftrag v. 31. August 1979 mit: S 312.900.--
	Schlußrechnungsbetrag vom 14. Dezember 1982 mit: S 315.868,59
	Schlußrechnungsbetrag von Bauaufsicht geprüft mit: S 305.713,67

Der Minderbetrag der Schlußrechnung gegenüber dem Auftrag kam einerseits durch den Entfall von Leistungspositionen und geringeren Massen und andererseits durch die Vereinbarung von Festpreisen laut Auftragsschreiben bis zum Bauende zustande. Der Zeitraum für den die Firma Festpreise zu garantieren hatte erstreckte sich weit über 12 Monate und wird dies sehr kritisiert, da eine reelle Kalkulation über einen Zeitraum von 12 Monaten undurchführbar ist.

Die stichprobenweise Prüfung der Schlußrechnungsmassen ergab keine

nennenswerten Differenzen

2.6 Bauschlosserarbeiten

Bauschlosserarbeiten: Firma Ing. Gottfried Haberl, Bruck

Anbot v.2.Jänner 1979 mit:	S 218.834.--
Auftrag v.31.August 1979 mit:	S 168.729.--
Schlußrechnungsbetrag vom 30.Oktober 1981 mit:	S 179.104,64
Schlußrechnungsbetrag von Bauaufsicht geprüft:	S 119.519,41
+Preisberichtigungen	<u>S 19.506,36</u>
Gesamtsumme	S 139.025,77

Die beschränkte Ausschreibung ergab die Firma Heidenbauer, Bruck, als Bestbieter und die Firma Ing. Gottfried Haberl als Zweitbieter. Die von der GIWOG durchgeführten Preisverhandlungen am 12. Juni 1979 drehten das Anbotergebnis aufgrund eines nachträglich gewährten Preisnachlasses der Firma Ing. Gottfried Haberl in Höhe von 5 % um, sodaß die Firma Haberl den Zuschlag erhielt. Auch diese Vergabe wird bemängelt, obwohl kein finanzieller Schaden entstanden ist, jedoch die Förderrichtlinien nicht eingehalten wurden. Die Prüfung der Schlußrechnung brachte eine eigenartige Abrechnungsmethode der örtlichen Bauaufsicht ans Tageslicht.

Wie der Beilage 19 zu entnehmen ist, wurden vom Bauschlosser die bereits montierten Glasleisten der Hauseingangstüren nachträglich gegen schmälere Leisten ausgetauscht. Für diese Nachtragsarbeiten wurde ein Pauschalbetrag von S 5.000.-- zwischen der Firma und der Bauaufsicht vereinbart. Diese Nachtragsarbeit wurde aber in der Schlußrechnung nicht offen deklariert, sondern sollte bei der Pos. 5 Stiegegeländer still und leise dazugerechnet werden, um den Planungs- bzw. Bauaufsichtsfehler zu verbergen.

Bei der Schlußrechnungsprüfung wurde seitens der Bauaufsicht auf diese mündliche Vereinbarung aber vergessen und die um diesen Pauschalbetrag überhöhten Abrechnungen des Stiegegeländers auf das richtige Ausmaß gekürzt. Die Firma ersuchte daraufhin die Bau-

aufsicht, mitzuteilen, auf welchem Wege der vereinbarte Pauschalbetrag verrechnet werden kann.

Die Bauaufsicht teilte mit Schreiben vom 18. Mai 1982 (Beilage 20) mit, daß dieser Betrag in folgenden Positionen enthalten ist:

o Fahrradständer wurden 50 St. verrechnet, ausgeführt aber nur 40 Stk., Differenz	S 1.100.--
o Formrohr 50/80 wurden nach Aufmaß 36 lfm eingebaut, lt. Rechnung aber 43,53 lfm verrechnet, Differenz	S 3.179.--
o Die geforderte Lohnerhöhung von 2,6 % gilt nur für den Teilrechnungsbetrag von S 9.400.-- und nicht für die gesamte Endsumme, Differenz	S 2.033.--
o Für den Gasmessschrank wurden 2 Endpreise angeführt. Wenn der günstigere der ersten Schlußrechnung herangezogen wird, so ergibt sich eine Differenz von	<u>S 150.--</u>
Gesamtsumme	S 6.462.--

Diese Art einer Schlußrechnungsprüfung von seiten der Bauaufsicht muß aufs schärfste kritisiert werden, da bewußt falsche Massen und Leistungen in der Schlußrechnung anerkannt wurden, um Planungs- bzw. Bauaufsichtsfehler zu kaschieren.

2.7 Asphaltierungsarbeiten

Asphaltierungsarbeiten: Firma Asphalt-Mischgut, Bruck

Anbot vom 22.Mai 1981 mit	S 729.190.--
Auftrag vom 2.Juni 1981 mit	S 729.190.--
Schlußrechnungsbetrag vom 30.Dezember 1981 mit	S 617.900,77
Schlußrechnungsbetrag von Bau- aufsicht geprüft:	S 592.885,63

Die Abrechnungspläne und Massenaufstellungen liegen inüberschau-
barer und leicht prüfbarer Form vor. Die Überprüfung ergab keine
Beanstandungen und es konnte, bei der örtlichen Besichtigung auch
keine offensichtlichen Ausführungsmängel festgestellt werden.

2.8 Elektroinstallationsarbeiten

Wie schon im Bericht unter Pkt. 1.3 hingewiesen, wurden die Arbeiten entgegen der Ausschreibung zu einem "Gesamtpauschalfixpreis" vergeben (Beilage 6/1).

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß der Begriff eines "Gesamtpauschalfixpreises" weder in der ÖNORM A 2050 noch in anderen Normen definiert ist.

Nach ÖNORM A 2050 gibt es 3 Preisarten:

Einheitspreise
Bausehpreise (Pauschalpreise)
Regiepreise

und diese können wiederum Festpreise oder veränderliche Preise sein.

Unter dem Begriff "Gesamtpauschalfixpreis" war von der Wohnbauvereinigung offensichtlich eine Auftragsvergabe als Bausch- (Pauschalpreis) und Festpreis gemeint.

Da sogenannte Fixpreisgeschäfte nach dem ABGB sich rechtlich beträchtlich von den im sozialen Wohnbau üblichen Verträgen unterscheiden, empfiehlt der Landesrechnungshof der Wohnbauvereinigung, künftig eine richtige Terminologie der Preisarten im Sinne der ÖNORM A 2050 zu wählen.

Zu Bausehpreisen (Pauschalpreisen) selbst heißt es in der ÖNORM A 2050 Pkt. 1.6.22:

"Zu Bausehpreisen soll nur vergeben werden, wenn Art, Güte und Umfang einer Leistung sowie die Umstände, unter denen sie zu erbringen ist, zur Zeit der Ausschreibung genau bekannt sind und mit einer Änderung während der Ausführung nicht zu rechnen ist."

Im 9., gegenständlichen Auftrag treffen vorangeführte Kriterien eindeutig nicht zu, da sehr wohl Leistungen, Materialien, Mengen in

abgeänderter, abgeminderter sowie teilweise in erweiterter Form ausgeführt wurden. Eine stichprobenweise Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab folgende Abweichungen von der vertragsmäßig vereinbarten Leistung:

- * Sämtliche Verteiler sind in abgeminderter Form ausgeführt worden (Pos. 3.01 bis 3.05).
- * Die Raumthermostate sowie Direktlüfter für die WC kamen nicht zur Ausführung (Pos. 4.21 und 4.22 bzw. 4.24).
- * Statt der angebotenen qualitativ hochwertigen Stiegenhaus-Glühlampenleuchten mit Alu-Druckgußgehäuse, sowie der BEGA-Hausnummernleuchten sind wesentlich billigere Fabrikate zur Ausführung gelangt (Pos. 5.04 und 5.05).
- * 13 Stück Feuchtraumleuchtstofflampenleuchten 1x65 Watt kamen nicht zur Ausführung (Pos. 5.16 und 5.17).
- * Statt der angebotenen teuren BEGA-Außenleuchten sind wesentlich billigere zur Ausführung gelangt (Pos. 5.20).

Alle diese für die Wohnungsl1mieter nachteiligen Minderleistungen blieben in der Schlußrechnung unberücksichtigt; sehr wohl wurden jedoch Mehrleistungen in Rechnung gestellt (Beilage 21).

Da der Auftrag als Pauschalfixpreis abgeschlossen wurde, ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß deshalb die Mehrleistungen von der Wohnbauvereinigung nicht hätten anerkannt werden dürfen. Insbesondere deshalb, da Minderleistungen unberücksichtigt blieben.

Folgende in Rechnung gestellte zusätzliche Leistungen dürfen nach Ansicht des Landesrechnungshofes den Mietern nicht angelastet werden, da das Elektronternehmen °gemäß Pkt. 2.2 sowie Pkt. 3.4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen erklärte, keinerlei Nachforderungen zu stellen•

* Nachtragsarbeiten:

Einbau eines Frequenzumsetzers sowie
Installation von Meßplätzen S 13.863.--

* Sämtliche Mehrleistungen aus der
3. Seite der Rechnung 8.310 (Beilage 22) S 34.864,90

* 1., 2. und 4. Position aus der 4. Seite
der Rechnung 8.310 (Beilage 23) S 5.075.--
S 53.802,90
zuzügl. USt.

Da diese Mehrleistungen bei einer ordnungsgemäßen Bauaufsicht vermeidbar gewesen wären, ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß die vorangeführten Mehrleistungen in der Höhe von S 52.802,90 sowie die unter Pkt. 1.2 dieses Berichtes aufgezeigte Preisdifferenz von S 160.560,--, jeweils zuzüglich USt., den Wohnungseigentümern bzw. den Mietern von der Wohnbauvereinigung zu refundieren sind. Weiters ist auf Grund der vorgelegten Pläne erkennbar, daß die Ausführung der Blitzschutzanlage nicht der einschlägigen Vorschrift ÖVE E 49 entspricht. So sind die vorgeschriebenen Abstände (max. Maschenweiten) der Ableitungen nicht eingehalten. Die Flachdachblechumrandung ist unsachgemäß mit Dachrinnenklemmen statt mit Blechanschluß- bzw. Falzklemmen angeschlossen; die Folge davon sind unzulässig lockere Anschlußstellen.

Ein weiterer Mangel mußte bei der Wohnungsinstallation festgestellt werden:

Ausgeschrieben und angeboten waren getrennte Licht- und Schukokreise, wobei die Verdrahtung der Schukokreise mit Leitungen von 2,5 mm² Querschnitt vorgesehen waren.

Tatsächlich wurden die Licht- und Schukostromkreise qualitätsmindernd zusammen mit Leitungen von 1,5 mm² verlegt. Eine künftige Installationserweiterung durch den Wohnungseigentümer ist dadurch erschwert. Eine weitere Qualitätsminderung im Wohnwert ist die, daß der E-Herd und die Waschmaschine nicht gleichzeitig betrieben, sondern nur wahlweise (mittels eines im Verteiler befindlichen Umschalters) eingeschaltet werden können. Diese Eigenheit im Versorgungsgebiet des E-Werkes Kindberg ist nach Ansicht des Landesrech-

nungshofes rechtlich (seit August 1980) nicht gedeckt und hat deshalb das E-Werk Kindberg über Betreiben der Wohnbauvereinigung bereits eine für die Wohnungseigentümer kostenlose Umrüstung zugesagt. Das heißt, die Wohnungseigentümer können künftig ihren voll-elektrifizierten Haushalt ohne Einschränkung nutzen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, sich künftig bei Kontrolle und Abrechnung von haustechnischen bzw. elektrotechnischen Arbeiten verstärkt Fachkundiger zu bedienen.

2.9 Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

Eine stichprobenweise Kontrolle der Ausführung und Abrechnung der Arbeiten ergab keinen nennenswerten Anlaß zu Beanstandungen. Es wird festgehalten, daß Bestandspläne und Aufmaßlisten, welche von der Bauaufsicht geprüft wurden, in ausreichender und nachvollziehbarer Form vorhanden sind.

Nachtragsofferte wurden vor Vergabe von der Bauaufsicht hinsichtlich der Preisangemessenheit (Preisbasis Hauptanbot) überprüft.

2.10. Baukreditkosten

Im Zuge der Überprüfung der Endabrechnung wurde auch die in Rechnung gestellten Baukreditkosten geprüft. Unter Zugrundelegung einer von der Bauvereinigung erstellten Zinsstaffelrechnung, der einzelnen Lieferantenkosten sowie diverser Buchungsbelege konnte die Richtigkeit der verrechneten Baukreditkosten festgestellt werden.

B. Bauvorhaben: Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a,b und c

1.0 Prüfungsumfang

Der Landesrechnungshof überprüfte die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang stichprobenweise und nachfolgenden Kriterien:

A. Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und der einschlägigen ÖNORMEN
- * Aufzeigen von technischen Planungsmängel
- * Feststellen von Ausführungsmängel
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. Quantitative Überprüfung

- * Die Planung wurde hinsichtlich Übereinstimmung der Ausführungspläne mit den genehmigten Einreichplänen und die Ausführungs- und Detailpläne auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung kontrolliert
- * Die Leistungsverzeichnisse und Massen wurden
 - o auf Übereinstimmung mit dem Anbot,
 - o auf Übereinstimmung mit der Wirklichkeit,
 - o in rechnerischer Hinsicht und
 - o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsangeboten und Regiearbeiten überprüft.

2.0 Beschreibung des Bauvorhabens

2:1 Lage und Gliederung

Auf den Grundstücken Nr. 111, 112, 119/1, 121/1, 121/5 und 123 der KG. Eisenerz wurden in der ersten Bauetappe 22 Wohneinheiten und eine Tiefgarage für 52 Abstellplätze errichtet.

Auf Basis des Widmungsbescheides des Stadtamtes Eisenerz vom 23. März 1982, Zl.W-153-0-1/112-3-82, plante das Architekturbüro Dipl.Ing. Praschag, Leoben, die gesamte Wohnanlage im Ausmaß von 52 Wohneinheiten.

Der erste Bauabschnitt umfaßte 3 Einzelblöcke in gekoppelter und höhenmäßig gestaffelter Bauweise.

Das Haus Hieflauerstraße 29a ist ein viergeschossiger Dreispänner, das Haus Hieflauerstraße 29b ein dreigeschossiger Zweispänner und das Haus Hieflauerstraße 29c ein zweigeschossiger Zweispänner. Die Dachgeschoße wurden nicht ausgebaut.

Im Kellergeschoß des Hauses Hieflauerstraße 29b wurden anstelle eines Trockenraumes eine Trafostation zur Stromversorgung der Siedlungshäuser und im Haus Hieflauerstraße 29a anstelle der geplanten Heiz- und Tanklagerräume ein Hobbyraum und 3 Kellerabteile untergebracht.

2.2 Konstruktion

Die gesamte konstruktive Ausführung der drei Wohnhäuser ist einheitlich geplant.

- o Fundamente: Streifenfundamente aus B 160
- o Tragende Wände: Kellerwände aus Stampfbeton, Außenwände und Innenwände in den Wohngeschoßen aus Hochlochziegeln

- o Zwischenwände: 10 cm Lochziegel
- o Decken: Filigran Elementdecke 20 cm
- o Fußbodenaufbau:

EG.Aufbau	DG.Aufbau	DG.Aufbau
* Estrich 6 cm	* Estrich 6 cm	* Heraklith 3,5 cm
* PVC-Folie	* PVC-Folie	* Porozell 2x5 cm
* Kokosfasermatte 2 cm	* Kokosfasermatte 2 cm	* Decke 20 cm
* Porozell 3 cm	* Beschüttung 7 cm	
* Beschüttung 1 cm	* Decke 20 cm	
* Decke 20 cm		
- o Beheizung: Geplant war eine Zentralheizungsanlage im Haus Hieflauerstraße 29a mit dem Heizmedium Öl. Diese wurde jedoch nicht ausgeführt, sondern erfolgt die Versorgung nunmehr aus einer nahegelegenen ölbefeuerten Heizzentrale der Firma Rumpold.

3.0 Förderung des Bauvorhabens

Das Begehren auf Förderung wurde am 9. April 1982 an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die Nutzfläche betrug laut Einreichung 2.054,96 m². Laut technischem Gutachten wurden 2.047,66 m² anerkannt.

Mit Schreiben vom 3. Februar 1983 wurde die Rechtsabteilung 14 ersucht, einer Vergrößerung der ursprünglich bewilligten Nutzfläche von insgesamt 66,28 m² zuzustimmen, da vier Interessenten den Wunsch geäußert hatten, anstelle einer Zweizimmerwohnung eine Dreizimmerwohnung zu erhalten. Diesem Ersuchen wurde seitens der Rechtsabteilung 14 zugestimmt und mitgeteilt, daß im Zuge der Endabrechnung die Nutzflächenvergrößerung berücksichtigt wird.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S 2,469000,-
Darlehen d. Bank für Arbeit u. Wirtschaft, Leoben	S 7,409.000,--
Darlehen des Landes	S 14,817.000,-
Gesamtbaukosten	S 24,695000,-

Dieser Finanzierungsplan wird sich aufgrund der bewilligten Nutzflächenvergrößerung prozentual erhöhen.

Gemäß den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 hat der Förderungswerber für die Errichtung eines Bauvorhabens eine konkrete Nachfrage nachzuweisen. Im gegenständlichen Fall geschah dies durch eine Bestätigung der Stadtgemeinde Eisenerz (Beilage 21).

Wie der Beilage 22 - ein Schreiben der GIWOG an die Rechtsabteilung 14 - zu entnehmen ist, traten kurz nach Baubeginn etliche Bewerber zurück. Um ein Vorbeibauen am Bedarf zu verhindern, wurden mit weiteren Interessenten intensive Gespräche geführt, die einerseits zu der bereits erwähnten Vergrößerung der Nutzfläche, andererseits aber zu einer erheblichen Drosselung des Bautempos und somit zur Überschreitung der in der Förderungszusicherung vorgesehenen Bauzeit von 18 Monaten geführt haben. Diese Überschreitung wurde von der Rechtsabteilung 14 ebenfalls genehmigt.

Der Landesrechnungshof kann diese bewußte Bauverzögerung nicht kritiklos zur Kenntnis nehmen, zumal es bei dem von der Stadtgemeinde Eisenerz bestätigten dringenden Bedarf ein leichtes hätte sein müssen, die freigewordenen Wohnungen wieder an den Mann zu bringen, außer der Bedarf war kein echter. Bemerkenswert wird noch, daß zum Zeitpunkt des Baubeginnes erst die Hälfte der Wohnungen tatsächlich vergeben waren.

In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, künftig der Bedarfsprüfung ein besonderes Augenmerk zu schenken und gegebenenfalls Verbesserungen am derzeitigen System vorzunehmen.

Der laut Förderungszusicherung festgelegte Fertigstellungszeitpunkt war der März 1984. Tatsächlich erfolgte die Fertigstellung erst im August 1984.

Innerhalb dieser 5 Monate wurden vom Land Steiermark folgende Kostenerhöhungen genehmigt:

	1.4.1984	1.5.1984	1.8.1984
Baumeister	2,7		
Estricharbeiten		3,5	
Steinmetz		2,9	
Belagsverleger		2,1	
Zimmermannarbeiten			2,6
Dachdecker		3,2	
Tischlerarbeiten		2,2	
Schwarzdeckerarbeiten			2,2
Anstreicherarbeiten		3,3	
Malerarbeiten		2,9	
Asphaltierarbeiten		2,4	
Schwarzdeckerarbeiten	2,9		
Garten- u. Grünflächen- gestaltung		2,8	
Gas- und Wasserinstallation	2,3		

Aus dieser Fülle von Kostenerhöhungen kann ermessen werden, wie kostspielig eine Bauzeitverzögerung werden kann.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben kamen folgende Kostenerhöhungen zum Tragen:

Baumeister (Häuser)	J.4.1984	2,7 ‰	S	29.485,59 (o.USt.)
Baumeister (Tiefgarage)	1.4.1984	2,7 ‰	S	75.736,97 (o.USt.)
Sanitärinstallation	1.4.1984	2,3 ‰	S	9.235,60 (o.USt.)
Steinmetzarbeiten	1.5.1984	2,9 ‰	S	2.648,59 (o.USt.)
Belagsverleger	1.5.1984	2,1 ‰	S	5.446,83 (o.USt.)
Tischlerarbeiten	1.5.1984	2,2 ‰	S	3.057,17 (o.USt.)
Anstreicherarbeiten	1.5.1984	3,3 ‰	S	3.509,30 (o.USt.)
Asphaltierarbeiten	1.5.1984	2,4 ‰	S	10.411,96 (o.USt.)
			Übertrag	S 139.532,01

	Übertrag:		S	139.532,01
Garten- und Grünflächen- gestaltung	1.5.1984	2,8 %	S	3.209,04 (o.USt.)
Gas- und Wasserinstalla- tion	1.4.1984	2,3 %	S	9.235,60 (o.USt.)
S u m m e			S	151.976,65
USt.			S	27.355,80

Gesamtsumme der Preiserhöhungen ab März 1984 S 179.332,45

Diese Kosten im Ausmaß von S 179.332,45 wären ohne die bewußte Bauverzögerung nicht entstanden. Es ist daher unverständlich, warum die künftigen Eigentümer diese vom Wohnbauträger verursachten Mehrkosten tragen sollen. Ebenso unverständlich erscheint dem Landesrechnungshof die kritiklose Kenntnisnahme und Bewilligung dieser Bauverzögerung durch die Rechtsabteilung 14.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß diese Mehrkosten im Ausmaß von S 179.332,45 vom Wohnbauträger zu tragen sind, da die Ursache der Bauverzögerung in einer falschen Bedarfsprüfung und diese im alleinigen Verantwortungsbereich der GIWOG liegt.

Im folgenden werden die Kosten laut Begehren und laut Endabrechnung, die von der Rechtsabteilung 14 noch nicht geprüft sind, gegenübergestellt.

	Lt. Begehren	Lt. Endabrechnung
A. Reine Baukosten	16,749.327,43	16,493.342,98
Winterbaumehrkosten		772.958,56
B. Kosten der Ausstattung	696.495,92	728.298,98
C. Nebenkosten	313.928,73	745.950,15
D. Sicherheitsreserve		
Summe A - D	17,759.752,08	18,740.550,67

	Lt. Begehren	Lt. Endabrechnung
Summe A - D	17,759.752,0R	18,740.550,67
E.Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	1,304.347,84	1,395.193,93
F.Bauverwaltung	627.890,35	673.054,20
Winterbaumehrkosten		134.289,23
H.Gesamtkosten	19,691.990,27	20,943.088,03
Umsatzsteuer	3,281.618,21	3,687,656,47
!.Baukreditkosten	638.157,--	1,364.631,48
Gesamtherstellungskosten	23,611.765,48	25,995.375,98

Eine Aussage über eine eventuell vorliegende Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten kann erst nach Prüfung und Anerkennung der Nutzflächenvergrößerung seitens der Rechtsabteilung 14 erfolgen.

QUALITÄTSKONTROLLE

1.1 Überprüfung der Unterlagen

Die dem Darlehensantrag zugrunde gelegten Planungsunterlagen wurden stichprobenweise bezüglich Übereinstimmung mit den ausgeführten Plänen überprüft und es kann festgestellt werden, daß diese bis auf die bereits erwähnten Änderungen bei vier Wohnungen und des Heiz- und Tankraumes übereinstimmen.

1.2 Überprüfung der Planung

Laut Endabrechnung waren folgende Planer für die einzelnen Teilgebiete tätig:

Planungen	Kosten	
	Lt. Begehren	Lt. Endabrechnung
Hochbauplanung und Bauaufsicht Architekt Dipl.-Ing. Reiner Praschag, Leoben	1,140.076,15	1,194.910,07
Statik u. Bodenuntersuchung Dipl.-Ing. Roland Baumkirchner	183.326,91	212.856,79
Elektroplanung Elektro Pachner, Freistadt	27.238,47	25.240,14
Sanitärplanung Fa. Geharter, Linz	37.662,57	38.300,92
Zentralheizungsplanung Fa. Geharter, Linz	21.759,20	23.939,12
Sonderfachleute		29.949,79
S u m m e	1,410.063,30	1,525.196,83

Die endgültigen Planungskosten liegen um S 115.133,53 über den im Begehren veranschlagten Planungskosten. Diese Mehrkosten erhöhen sich nor. 1, da zu berücksichtigen ist, daß im Begehren die anteiligen Planungskosten für das Bauvorhaben "Eisenerz VI" hinsichtlich der Tiefgarage enthalten sind, in der Endabrechnung jedoch nicht.

Bezüglich der statischen Berechnungen kann festgestellt werden, daß diese in überschaubarer und prüffähiger Form vorliegen. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Baustatik erfolgte keine Überprüfung.

Zu bemängeln ist jedoch, daß die statischen Unterlagen erst während der Bauphase erstellt wurden und es dadurch zu Bauverzögerungen kam. In Hinkunft möge der Wohnbauträger danach trachten, daß die Baustatik bereits vor Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erstellt wird.

Zur Honorarnote des Zivilingenieurs wird bemerkt, daß diese nicht der Gebührenordnung (GOB-S) für statische und konstruktive Hochbauten entspricht, sondern eine freie Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer darstellt, die die Gebührenordnung unterschritt.

Der Planungsauftrag an das Architekturbüro Praschag, Leoben, der auf Basis GOA 1980 erteilt wurde, inkludiert die Einbringung aller Teilleistungen gemäß GOA. Aufgrund eines zwischen dem Auftraggeber und dem Architekturbüro bestehenden Rahmenauftrages vom 28. Mai 1960 gewährte das Büro einen Nachlaß von 40 % sowohl auf die Planungs- als auch auf die Bauaufsichtskosten.

Der Landesrechnungshof bemängelt dies, da bei dieser Vorgangsweise eine ordnungsgemäße Leistungserbringung in Frage gestellt ist.

Die GOA sieht z.B. für die Leistung "Örtliche Bauaufsicht" keine Abminderung oder Aufsplitterung dieser Leistung vor. Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist eine Reduzierung dieser Tätigkeit oder Aufteilung auf mehrere Personen nicht sinnvoll und wünschenswert, da dies, wie die Praxis zeigt, nur zu einer Qualitätsminderung beim betreffenden Bauvorhaben führt.

Der Wohnbauvereinigung wird daher empfohlen, in Hinkunft die Gebühren laut Gebührenordnung für Architekt8G und Bauingenieure für die jeweilige beauftragte Leistung ohne Abminderung anzuerkennen, gleichzeitig aber auch auf die volle Leistungserbringung zu bestehen. Bei offensichtlichen Mängeln sind natürlich auch entsprechende Regreßansprüche geltend zu machen.

In diesem Zusammenhang vertritt der Landesrechnungshof auch die Ansicht, daß die Planung und Bauaufsicht nicht in einer Hand liegen, sondern von getrennten Büros durchgeführt werden sollen. Dies würde sicherlich eine größere Transparenz mit sich bringen.

Auch bei diesem Bauvorhaben fehlen etliche für eine ordnungsgemäße Ausführung unumgängliche Details. Der Grund hierfür ist sicherlich in den abgeminderten Honorarsätzen zu suchen. Desweiteren konnte festgestellt werden, daß den Vorplanungsarbeiten, wie Lage, Beschaffenheit und Aufschließung des Baugrundes mit Wasser, Strom und Kanal, sowie der Auswahl des Heizmediums keine besondere Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Wäre diesen Faktoren mehr Beachtung zuteil geworden, so hätten Kosten nicht nur bei der Herstellung, sondern auch beim Betrieb und der Erhaltung gespart werden können.

Der Landesrechnungshof ist weiters der Ansicht, daß das Projekt einige Planungsfehler aufweist.

Als Beispiele werden angeführt:

- * Die Situierung der Trafostation im Keller des Hauses Nr. 29b und der Wärmeübergabestation im Keller des Hauses Nr. 29c entspricht keiner wohldurchdachten und gut überlegten Lösung. Wie in einem späteren Kapitel noch aufgezeigt wird, ergaben sich gerade dadurch Unannehmlichkeiten für einige Bewohner, die bei der Wahl einer besseren Lage dieser Versorgungsstationen, die sich offensichtlich im Bereich der Tiefgaragenabfahrt angeboten hätte, vermeidbar gewesen wären.

- * Gemäß der Steirischen Garagenordnung 1979 müssen Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Diese Bestimmung wurde nicht eingehalten, da seitens des Architekten nur eine Fahrbahn mit 6 m Breite geplant wurde. Dieser Mangel wurde von der Baubehörde der Stadtgemeinde Eisenerz nicht beanstandet.

- * Für Großgaragen - es handelt sich eindeutig um eine Großgarage, da sie weit über 1.000 m² Nutzfläche hat - ist je angefangener-1.000 m² Nutzfläche ein Wandhydrant mit formbeständigem D-Schlauch und absperrbarem Stahlrohr vorzusehen. Auch diesem Punkt der Steirischen Garagenordnung wurde nicht Rechnung getragen.

- * Bei Mittel- und Großgaragen, die überwiegend für die Benutzer von Wohnungen bestimmt sind, müssen Möglichkeiten zum Waschen der Kraftfahrzeuge zur Verfügung stehen. Die Planung erfüllt auch diese Bedingung in keiner Weise.

- * Die Berechnung des Raumbedarfes der Schutzräume entspricht nicht den in den technischen Richtlinien für Grundschatz in Neubauten, da die Anzahl der erforderlichen Schutzraumplätze nicht entsprechend der Wohnungsgröße angenommen wurde.

- * Entsprechend der Richtlinien für Grundsatz wurde ein zweimal abgewinkelter Notausgang gebaut, wobei die Ausführung so gestaltet worden ist, daß dieser Fluchtweg für zwei Schutzräume dienen soll.

Dies ist jedoch nur bedingt möglich, da die Anordnung der Gasklappen, die den Fluchttunnel erschließen, derart gewählt wurde, daß diese genau gegenüberliegen. Durch die Enge des Fluchttunnels von 80 cm Breite und der unüberlegten Anordnung der Gasklappen ist es nur möglich, eine der beiden Türen zu öffnen, da die geöffnete Türe die andere blockiert.

- * Die Vordächer der Hauseingänge weisen keine Regenrinne auf, sodaß das Regen- bzw. Schmelzwasser über die gesamte Vorderseite des Vordaches auf die Ein- und Ausgeher tropft.
- * Die Planung des Traforaumes weist in schalltechnischer Hinsicht Mängel auf, sodaß es dadurch zu einer Körperübertragung kommt: die sich in der über den Traforaum liegenden Wohnung als ein äußerst zu empfindendes Brummen auswirkt.

Der Landesrechnungshof beauftragte daher das Institut für Bauphysik und Fenstertechnik mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens.

Dieses lautet wie folgt:

"Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einer Entfernung von weniger als 1 km vom Stadtzentrum Eisenerz an einer Verkehrsstraße und ist daher als städtisches Wohngebiet zu beurteilen. Gemäß Tafel 2 tLAL-Richtlinie Nr. 3 (Blatt 1) gilt daher für die Grenze der zumutbaren Störung:

im Raum, Fenster geschlossen, nachts

$$L_{eq} (A) = 30 \text{ dB (A)}$$

im Freien, nachts

$$L_{eq} (A) = 45 \text{ dB (A)}$$

Da der vom Trafo emittierte Lärm deutlich hörbare Tonkomponenten enthält, ist für den Beurteilungspegel im Sinne der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 (Blatt 1), Abschnitt 3.13 ein Zuschlag von 5 dB (A) zu dem gemessenen Immissionspegel zu addieren. Der Beurteilungspegel ergibt sich damit wie folgt:

im Raum, Fenster geschlossen

$$L_{eq} (A) = 26,1 \text{ dB (A)}$$

im Freien

$$L_{eq} (A) = 61 \text{ dB (A)}$$

Aus dem Vergleich der zumutbaren Störung mit dem Beurteilungspegel geht hervor, daß bei geschlossenem Fenster im Raum die Grenze der zumutbaren Störung nicht überschritten **wird**. Auch dann, wenn der Trafo durch höhere Belastung einen höheren Immissionspegel bis zu 25 dB verursacht, wird die Grenze der zumutbaren Störung im Raum nicht überschritten. Es kann als sicher angenommen werden, daß die höhere Belastung nicht ununterbrochen über die gesamte, für die Beurteilung heranzuziehende Nachtzeit andauert, und es wäre daher eine entsprechende zeitabhängige Korrektur anzubringen, die dazu führt, daß sicher angenommen wird, daß auch bei zeitweilig höherer Belastung des Trafos die Grenze der zumutbaren Störung bei geschlossenem Fenster im Raum nicht überschritten wird.

Im Freien liegt eine erhebliche Überschreitung der zumutbaren Störung vor, die insbesondere bei geöffnetem Fenster auch zu einer unzumutbaren Störung im Raum führt.

Es wird empfohlen, den Schacht vor der Traforaumtür mit einer schalldämpfend ausgestatteten nur zur Straße hin offenen Überbauung zu versehen, die durch geeignete Ausführung den Immissionspegel im Freien um 16 dB (A) absenkt.

Die Planung der Maßnahmen muß in Koordination mit dem EVU erfolgen."

Seitens des Landesrechnungshofes wird zusätzlich zu dieser im Prüfbericht angeführten Verbesserungsmaßnahme empfohlen, die Lagerung des Trafos durch das Einbringen einer speziellen Dämmatte in schalltechnischer Hinsicht zu optimieren.

Die haustechnischen Planungen wurden als Firmenplanungen vergeben, als Honorar wurde 2,5 % der Nettoauftragssumme vereinbart.

Das Heizungs- sowie Sanitärprojekt wurde von der Fa. Dipl.-Ing. Hubert Gehart, Linz, das Elektroprojekt von der Fa. Elektro-Pacher Ges.m.b.H. & Co. KG, Freistadt/0ö verfaßt.

Projektspläne konnten den Akten nicht entnommen werden. Laut Angabe der örtlichen Bauaufsicht des bauüberwachenden Architekturbüros wurden von den Projektanten lediglich Planskizzen einfach erstellt, die an die ausführenden Firmen weitergegeben wurden.

Eine stichprobenweise Prüfung der Qualität der Planungen ergab, daß die Grundsätze Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit nicht immer eingehalten wurden. So mußten in etlichen Bereichen Überdimensionierungen bzw. Überausstattungen festgestellt werden. Es wurden z.B. das Lüftungsaggregat der Tiefgaragenentlüftung sowie die Beleuchtung der Tiefgarage um 100 % überdimensioniert.

Bei der Auswahl der Leuchten (Leistung, Schutzart und Abdeckung) wurde nicht auf die speziellen Erfordernisse halboffener Tiefgaragen Rücksicht genommen (meist tiefe Temperaturen, Zugluft).

Ausgeschrieben wurden freistrahkende (ohne Abdeckung) 65 W Feuchtraumleuchtstoffarmaturen. aufgrund eines wesentlich besseren Startverhaltens sowie einer weitaus höheren (wirtschaftlicheren) Lichtausbeute wären jedoch 40 W Armaturen mit Abdeckung angebracht gewesen.

Dem örtlichen Elektroversorgungsunternehmen wurden vom Architekten wesentlich zu hohe elektrische Anschlußwerte mitgeteilt.

Auf die Folgen und Nachteile vorangeführter Mängel wird im einzelnen im Bericht unter Punkt 2.8 und 2.9 noch näher eingegangen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, bei künftigen Planungen bei der Dimensionierung und Auslegung von Aggregaten und technischen Einrichtungen sorgfältiger vorzugehen und die Grundsätze Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit mehr zu beachten.

1.3. Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Beim gegenständlichen Bauvorhaben schrieb die Wohnbauvereinigung generell alle Leistungen öffentlich aus, was besonders **zu** erwähnen ist, da dadurch eine breite Streuung bei den Bietern erreicht wird.

Die Durchsicht der Angebote ergab, daß die Förderungsrichtlinien und die ÖNORM A 2050 in zahlreichen Punkten nicht eingehalten wurden.

Allgemein wird folgendes beanstandet:

Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Eine gute Aussage über die Güte der Ausschreibungsunterlagen liefert ein Vergleich der Anbot- bzw. Auftragssumme mit der Schlußrechnungssumme.

Im folgenden ist diese Aufstellung wiedergegeben:

J AffIT / FIFM\	Al\BJTSSM\	Korrigierte Al\BJTSS.MvE	,LU"TRoffi9...M,E	SJ-1...USSIU)-NNS- 9J+f: (H..[Pfl:15- EERIDITIQNIN	
Baureister/Fa. Hitthaler	13,778.233,65	13,778.233,65	13,364.886,65	13,353187,-	- 0,1 %
Spergler/Fa. Wastl	24247230	24247230	237622,85	265004,87	+ 11,6 0
Da:hi:dker/Fa. Wastl	367.441,38	367.441,38	367.441,38	361.530,10	- 1,6 0
ZimrerneTI/Fa. Fruhlich	600.8236	600.8236	578382,20	504.468,17	- 12,0 0
Tischler/Fa. löset-er	1,643.020,20	1,74742660	1,677.529,53	1,689.303,86	+ 0,7 0
osser/Fa. Bra-dstätter	39J.473,80	414.191,80	401.766,04	454.399,04	+ 13,1 0
tvhler/Fa. Pointner	360.248,10	360.248,10	331.428,25	235. ,60	- 29 %

AAOCIT / FI™'	Jlt,ß:JTS9..M'-E	Korrigierte J'.\tffJTS9..Mvf:	MT	9]--L	
				dre PFI: IS	
				EIJUD-ftICININ	
Verglast.rg/Fa. Koscmik	230.500,46	230.500,40	214.373,79	198.004,71	- 7,6 0
Isolienrg/Fa.Fra,z Fa. Stq:pa:rer	"96.934,80 972.169,90	"96.934,00 972.169,90	897.241,32 537.464,93 (Tiefgar)	773.340,27	-13,8 0
Fliesen/Fa. wtmnl	209.598,-	209.598,-	203.309,57	'2sJ2..677,70	- 0,3 0
Ft.fü:ren/Fa. 1-aTaj	322.966,-	322.966,-	313.277,-	286.300,21	- 8,6 0
Steimetz/Fa. Vallcrr!	190.629,-	190.629,-	184.910,13	231.5"9,03	+ 2,5 %
Stra3erbau/Fa. 9.-/ietelsky	501.087,-	536.487,-	525.757,26	415.434,40	-21,0 0
'J Gar talh.rg/ Fa. Karovsky	382.131,20	382.131,20	351.560,70	256.157,49	- 27 0/10
Elektro/ Fa. Ballaoch Fa. Kn..pleroi	1,960.154,64 2,210.647,-	1,8"9.207,64 2,210.587,93	1,268.872,35 1,384.501,30	- 1,0'J9.110,61	- 21 0/10
Scnitär/ Fa. Screri.bel	1,506.739,13	1,506.503,13	1,506.503,13	1,195.731,05	- 7 0/10
',-eizlrg/ Fa. Screri.bel	1,222.890,64	1,222.901,26	941.605,78	736.974,52	- 21 0/10
Jalc:usien/ Fa .	55.004,56	55.004,56	54.130,43	62.252,50	+ 15 0/10
tzra.m/ Fa. Jalioch	57.265,40	57.265,40	57.265,40	48.368,20	- 15,5 0
Estrid7/ Fa. Estm	447.62,20	448.093,20	439.131,33	441.436,18	+ 0,5 0

Daraus ist ersichtlich, daß es teilweise beträchtliche Abweichun-
, wie z.B. bei den Malerarbeiten von 29 %, Steinmetzarbeiten 25
Prozent usw., gibt, die entweder auf eine ungenaue Massenerfassung
oder auf eine nachträgliche Änderung der Planuna bzw. in der Aus-
führung zurückzuführen sind.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß die Toleranzgrenze bei weitem überschritten wurde und empfiehlt daher, sowohl vorausschauender zu planen als auch die Leistungsverzeichnisse genau erstellen zu lassen.

Die Angebote weisen keine Angaben über die Zuschlagsfrist, Bautermine und die Höhe eines allfälligen Pönales auf. Desweiteren entsprechen die allgemeinen Vertragsbedingungen in etlichen Punkten nicht den Förderungsrichtlinien. Eine Abänderung wird dringend empfohlen.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Es wird festgestellt, daß auch bei diesem Bauvorhaben die gleichen Mängel, wie sie bereits beim Bauvorhaben Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b vorgefunden wurden, d.h. kein Vermerk des Einganges auf dem verschlossenen Anbotkuvert, aufgezeigt werden müssen.

* Eröffnung der Angebote

Einern der wesentlichsten Punkte, nämlich der Kennzeichnung der Angebote, wurde auch bei diesem Bauvorhaben nicht Rechnung getragen. Aus dem Anboteröffnungsprotokoll ist nicht ersichtlich, um welche Art der Ausschreibung es sich handelt, weiters fehlen alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter, sowie Vermerke über offensichtliche Mängel.

Den Anboteröffnungsprotokollen konnte entnommen werden, daß Anbotsummen von einzelnen Firmen telefonisch der Anboteröffnungskommission bekanntgegeben wurden und die später auf dem Postwege eingelangten Angebote bei der Vergabe berücksichtigt wurden. Diese Vorgangsweise wird kritisiert und dringend empfohlen, nur noch Angebote, die bei der Anboteröffnung vorliegen, anzuerkennen.

* Prüfung der Angebote

Die Durchsicht der vom Architekturbüro Praschag geprüften **Abote ergab folgende Mängel:**

Beim Anbot der Firma Lieb Bauwurde der Einheitspreis der Position 2.77 vom Prüfer von S 1.179,-- auf S 239,-- korrigiert. Bei der ausgeschriebenen Menge macht diese Abänderung einen Betrag von S 1,287.800,-- aus (Beilage 23).

Der Grund dieser Abänderung liegt in einem Additionsfehler bei der Preisaufgliederung "Arbeit und Sonstiges", den der Prüfer richtigstellte.

Die ÖNORM A 2050 sagt bei solchen Rechenfehlern jedoch, daß die angebotenen Preise, d.h. die Einheitspreise gelten. Daher ist eine Abänderung von Einheitspreisen unzulässig. Auch bei anderen Anboten konnten Einheitspreiskorrekturen festgestellt werden (Beilage 24, 25).

Speziell auf die einzelnen Professionisten bezogen werden folgende Mängel aufgezeigt:

o Gartengestaltung

Die Anboteröffnung fand am 5. April 1982 um 16.10 Uhr in Trofaiach statt. Die Firma Prem, Graz, schickte ihr Anbot fälschlicherweise nach Linz. Dieses Anbot wurde in der GIWOG-Zentrale, Linz, geöffnet und der Anbotspreis laut Eröffnungsprotokoll um 15.05 Uhr telefonisch nach Trofaiach gemeldet und in die Anbotbewertung aufgenommen. Korrekterweise wäre das Anbot auszuschneiden gewesen, da es zum Anboteröffnungszeitpunkt nicht bei der in der Ausschreibung genannten Stelle eingelangt war.

Laut Eröffnungsprotokoll ergab sich folgende Reihung:

1) Fa. Manfred Werner, Vasoldsberg	S 370.927,10
2) Fa. Kanovsky, Klagenfurt	S 382.131,20
3) Fa. Prem, Graz	S 463.450,90
4) Fa. Steitz, Graz	S 452.028,50
5) Fa. Zenz, Grambach b. Graz	S 511.590,18
6) Fa. Kohlfürst, Graz	S 610.024,60

Am 19. April 1982 fanden Preisverhandlungen mit der erst- und zweitgereihten Firma statt.

Die Firma Werner gab einen nachträglichen Nachlaß von 3 % und die Firma Kanovsky von 8 %, wodurch dies P. nunmehr Billigstbieter wurde, d.h. das Ergebnis der Ausschreibung wurde durch die von der GIWOG geführten Preisverhandlungen umgedreht. Dies stellt eine krasse Verletzung der Förderungsrichtlinien dar.

o Maler und Anstreicher

Die Anboteröffnung fand am 5. April 1982 in Trofaiach statt. Laut Anboteröffnungsprotokoll ergab sich bei der Eröffnung folgende Reihung:

1) Pichler, Kalwang	S 303.681,26
Fa. Pointner, St. Michael	S 360.248,10
2 Fa. Oberrauter, Mariazell	S 378.774,10
3 Fa. Luttenberger, Leoben	S 418.522,40
4 Fa. Kolly, Graz	S 441.626,80

Die Preisverhandlungen vom 19. April 1982 ergaben, daß die Firma Pichler keinen Nachlaß gewährte, die Firma Pointner jedoch 3 %, wodurch jedoch keine Änderung in der Bieterreihung eintrat.

Die Firma Pichler erhielt mit Schreiben vom 15. Oktober 1982 zur korrigierten Anbotssumme von S 302.513,06 den Auftrag. Aufgrund eines Arbeitsunfalles des Firmenchefs trat diese vom Auftrag zurück. Die GIWOG akzeptierte diesen Rücktritt, ohne die Firma auf eventuelle finanzielle Auswirkungen, die sich durch den Rücktritt vom Auftrag ergeben könnten, hinzuweisen.

Beauftragt wurde sodann der Zweitbieter, nachdem dieser nunmehr einen Nachlaß von 8% gewährte. Die Auftragssumme lautete S 331.428,25, d.h., daß der Zweitauftrag um S 28.915,19 teurer war und daher durch den Rücktritt der Firma Pichler ein finanzieller Schaden entstand. Laut der Schlußrechnung beträgt dieser Schaden durch die Abminderung von Leistungen bzw. deren Entfall nunmehr S 13.978,--, der aber von den Wohnungseigentumswerbem getragen werden soll.

Der Landesrechnungshof vertritt hingegen die Meinung, daß dieser Betrag von der GIWOG abgedeckt werden muß. Weiters muß bemängelt werden, daß das Anbot der Firma Oberrauter, welches einen Tag nach der Anboteröffnung einlangte, geöffnet und in die Anbotbewerbung aufgenommen wurde. Laut ÖNORM A 2050 hätte dieses Anbot in ungeöffnetem Zustand ausgeschieden werden müssen.

o Terrassenisolierung

Die Anboteröffnung am 5. April 1982 ergab folgende Reihung:

1) Reumiller, Knittelfeld	S	967.252,49
	Fa. Stoppacher, Weiz	S	972.169,90
2	Fa. Franz, Bruck/Mur	S	996.934,80
3	Fa. Sajowitz, Leoben	S	1,330.874,80

Die Prüfung der Angebote ergab keine Bieterreihungsänderung, lediglich eine geringfügige Korrektur beim Billigstbieterangebot auf S 967.238,33.

Zu den Preisverhandlungen am 19. April 1982 wurden die drei bestgereihten Firmen eingeladen und gaben diese folgende Nachlässe:

- | | |
|-------------------|------|
| 1) Fa. Reumiller | 0 % |
| 2) Fa. Stoppacher | 3 % |
| 3) Fa. Franz | 10 % |

Durch diese von den Firmen nachträglich gewährten Nachlässe ergab sich folgende Bieterreihung:

- | | | |
|-------------------|---|------------|
| 1) Fa. Franz | S | 897.241,32 |
| 2) Fa. Stoppacher | S | 943.004,79 |
| 3) Fa. Reumiller | S | 967.238,33 |

Daraus ist ersichtlich, daß sich durch die Preisverhandlungen die Bieterreihung gravierend veränderte und der Bestbieter nach der Angebotprüfung nunmehr an dritter Stelle liegt. Diese Vorgangsweise muß bemängelt werden.

Den Auftrag erhielt die Firma Franz zur oben angeführten Summe, die den Auftrag jedoch infolge eines Ausgleichsverfahrens nicht zur Gänze erfüllte.

Die Tiefgaragenisolierung wurde ihr seitens der Geschäftsführung der GIWOG entzogen und die Firma Stoppacher nach Gewährung eines 6 %igen Nachlasses beauftragt. Durch diese notwendige Neuvergabe der Isolierarbeiten trat keine Kostenerhöhung ein sondern im Gegenteil eine Kostenminderung, da bei alleiniger Betrachtung der Teilleistungsgruppe "Tiefgarageniso-

lierung" der Ausschreibung "Isolierarbeiten" die Firma Stoppacher von vornherein Billigstbieter war.

o Dachdeckerarbeiten

Auch bei dieser Ausschreibung wurde ein Anbot, das zum Zeitpunkt der Anboteröffnung der Kommission . nicht vorlag, sondern lediglich um 14.55 Uhr telefonisch bekanntgegeben wurde, in die Bewertung aufgenommen.

Auch in diesem Fall hätte der Prüfer, wie bereits bei den Maler- und Anstreicherarbeiten beschrieben, vorgehen müssen.

Bemerkt wird noch, daß die wiederum vorgenommenen Preisverhandlungen in diesem Falle keine Änderung bei der Bieterreihung erbrachte.

o Zimmermannarbeiten

Die Anboteröffnung am 5. April 1982 ergab folgende Bieterreihung

1) Fa. Hübler, Leoben	S 586.542,60
2) Fa. Fröhlich, Kapfenberg	S 608.823,36
3) Fa. Lieb Bau, Weiz	S 644.446,38
4) Fa. Bracher, St. Michael	S 668.452,89
5) Fa. Strobl, Weiz	S 727.768,18
6) Fa. Stingl, Trofaich	S 788.965,70

Die Prüfung der Anbote ergab eine Korrektur bei den Anboten der Firma Hübler und Bracher. Zur Korrektur des Angebotes der Firma Hübler ist folgendes zu sagen:

Bei der Position 6 des Angebotes unterlief der Firma ein Rechenfehler bei der Multiplikation der Masse x dem Einheitspreis in Form eines Dezimalsprunges. Es wurde anstelle eines Betrages von S 15.000,-- lediglich S 1.500,-- ausgeworfen. Bei der Berechnung des Übertrages wurde von der Firma jedoch der richtige Betrag berücksichtigt (Beilage 26).

Der Prüfer des Architekturbüros erkannte jedoch die S 1.500,- als richtig an und korrigierte den richtigen Übertrag. Somit errechnete dieser eine Angebotssumme von S 570.423,80.

Mit der erst- und zweitgereihten Firma Hübler und Fröhlich wurde am 19. April 1982 in Linz preisverhandelt mit dem Ergebnis, daß lediglich die Firma Hübler einen Nachlaß von 5 % gewährte.

Somit ergab sich folgende Reihung:

1) Fa. Hübler	S 570.423,80
2) Fa. Fröhlich	S 578.382,20

Erst vor Vergabe erkannte die Bauaufsicht des Architekturbüros den Irrtum eines Mitarbeiters und korrigierte daraufhin die Angebotssumme auf die richtige Angebotssumme von S 586.353,80 wodurch diese Firma nach den Preisverhandlungen nicht mehr Billigstbieter war. Mit der Ausführung der Arbeiten wurde die Firma Fröhlich beauftragt.

Auch bei der Prüfung des Angebotes der Firma Fröhlich unterlief dem Prüfer ein Fehler. Er korrigierte nämlich den Einheitspreis der Position 2 aufgrund der angegebenen Preise für Arbeit und Sonstiges (Beilage 27).

Es wird nochmals darauf hingewiesen, daß der Einheitspreis als unveränderlich anzusehen ist und allfällige Additionsfehler bei

der PreisRufgliederung zu korrigieren sind. Auch in diesem FHll stellte die ,ß uaufsicht den Fehler noch rechtzeitig richUl, sodHß es zu keiner falschen Bieterreihung kam. Es wird gerRten, der Anbotprüfung mehr Sorgfalt und GenRuigkeit beizumessen.

o Fliesenleger

Die Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten ergRb bei der Anbot-eröffnung nachstehendes Eruebnis, welches idenl ist mit dem nach der Prijfung:

1) F.i. Gutrnann, Fürslenfeld	S 209. W9B, --
2) Fn. Schaffler, Llmch	S 216. LIII ,96
3) Fa. Berlinq, Gleisdorf	S 227. 917, --
4) Fa. BüttincJhnus, Graz	S 24B. 6B'>, --
5) Fa. Stoiser, Graz	S 25(J. (J 71, 51)
6) Fn. Lieb Bau, Weiz	S 276. 922, 40
7) Fa. Oberl..issing, Knittelfeld	S 30(J. 569, 60

Bei der Durchsicht der Anbotunterlagen fiel dem Landesrechnung&.-hof auf, daß das Anbotkuvert der Firma Schaffler nicht als solches gekennzeichnet war und auch sonst keinen Vermerk auf das Bauvorhaben oder den Inhalt aufwies. Desweiteren konnte festgestellt werden, daß das Anbotkuvert eine andere Öffnungsart als alle übrigen Angebote aufwies.

Diese Umstände lassen die Vermutung zu, daß dieses Anbot vorzeitig geöffnet worden ist. Diese vorzeitige Öffnung dürfte auf die mangelnde Kennzeichnung durch die Firma Schaffler zurückzuführen sein.

Unverständlich erscheint dem Landesrechnungshof jedoch der Umstand, daß im Anboteröffnungsprotokoll kein diesbezüglicher Vermerk zu finden war. Dieses Versäumnis muß bemängelt werden.

Desweiteren wird bei dieser Ausschreibung die Produktbezogenheit der Leistungspositionen kritisiert, vor allem das konkrete Vorschreiben von ausländischen Produkten und die Nichtzulassung von gleichwertigen Produkten.

Das Bestbieterangebot der Firma Gutmann weist auch wesentliche Änderungen des Ausschreibungstextes Ruf. Zum Beispiel:

	Ausschreibung	Anbieter
Pos. A 1)	Industrielle Fliesen	Deutsche Fliesen
Pos. B 5)	Bodenplatten 1 r1/2ll	Bodenplatten 1'J/1>
Pos. B 5d)	Bodenverkleidung "Jnpnn Mosrük/ßK16"	Weißer Parkett LIII ad. MARA 6x6

Die ÖNORM A 205] sieht aus, dass sich der Bieter bei der Erstellung des Angebotes an die Ausschreibung zu halten hat, es ihm aber freisteht, wenn er von den Vorschriften abweichen will, neben dem Ausschreibungsgegenstand auch ein sogenanntes "Freies Alternativangebot" vorzulegen.

Im (technischen) Fall hat Bieter kein der Ausschreibung entsprechendes Angebot gelegt, sondern bei wesentlichen Positionen "Alternativen" angeboten, obwohl das Angebot eine Vielzahl von Variantenpositionen bei den einzelnen Leistungen beinhaltet.

Die Angebotprüfung und somit die Bieterreihung muß bemängelt werden, da die Angebotssumme der Firma Gutmann nicht den ausgeschriebenen Produkten entspricht, sondern ein Alternativangebot darstellt und als solches zu behandeln gewesen wäre.

o Lieferung und Montage des Tiefgaragentores

Diese Leistung wurde entgegen allen anderen Leistungen weder öffentlich noch beschränkt ausgeschrieben, sondern wurden lediglich zwei Offerte von Firmen eingeholt. Diese beiden Offerte waren nicht vergleichbar, weshalb die Bauaufsicht bei der Firma Brandstätter zusätzliche telefonische Preisankünfte einholen mußte, um überhaupt einen Vergleich zwischen den beiden Offerten herstellen zu können.

Den Auftrag erhielt die Firma Mewald, Linz, nach Gewährung eines 4 %igen Nachlasses, um S 73.584,-- ohne LJSt.

Dies stellt eindeutig eine Überschreitung der Grenze einer freihändigen Vergabe von S 50.000,-- dar.

Seitens des Wohnbauträgers wird diese Nichteinhaltung der Förderungsrichtlinien damit begründet, daß erst bei der Siedlerbesprechung am 3. Juli 1984 ein diesbezüglicher Beschluß von den Interessenten gefaßt worden sei. In der ursprünglichen Planung sei kein Garagentor vorgesehen gewesen und daher auch nicht ausgeschrieben worden. Auf Grund des Fertigstellungszeitpunktes und des späteren Beschlusses der künftigen Wohnungseigentümer sei eine Ausschreibung aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich gewesen.

Dieser Argumentation kann sich der Landesrechnungshof nicht anschließen, da bereits im Baubewilligungsbescheid vom 30. März 1982 (Beilage 28) folgende Auflage enthalten ist:

"Entgegen der Plandarstellung soll der Garagenraum verschließbar gemacht werden."

d.h. man hätte schon viel früher die Zustimmung der Wohnungswerber, falls diese überhaupt erforderlich war, einholen können.

Der Landesrechnungshof ist desweiteren der Meinung, daß eine beschränkte Ausschreibung keinen größeren Zeitbedarf in Anspruch genommen hätte, als die Offerteinholung.

Alle haustechnischen Arbeiten wurden wie die übrigen Arbeiten öffentlich ausgeschrieben.

Auch im haustechnischen Bereich wurden unzulässigerweise nachträgliche Preisverhandlungen mit fast allen Bietern gepflogen.

1.1.1 Feststellung von technischen Ausführungsmängeln

Von bautechnischer Seite konnten bei Besichtigung der Wohnanlage folgende sichtbare Mängel festgestellt werden:

- * Die Standrohre der Regenablaufrohre sind beim Haus 29c nicht ordnungsgemäß befestigt.
- * Die Flansche der Schutzrammelüftungsrohre sind teilweise einbetoniert.
- * Bei der Tiefgarage fehlen die Hinweisschilder mit dem Wortlaut "Vorsicht bei laufenden Motoren Vergiftungsgefahr" und das Verbotsschild "Einfahrt mit gasbetriebenen Fahrzeugen verboten".
- * Laut Steirischer Garagenordnung 1979 sind bei Großgaragen für die ersten 400 m² Nutzfläche zwei, für je weitere 400 m² Nutzfläche ein Handfeuerlöschermittel mit mindestens 12 kg Löschmittelinhalt erforderlich. Es mußte festgestellt werden, daß anstelle der 12 kg Löscher lediglich 6 kg Löscher montiert wurden.
- * Nässebildung im Sockelbereich, die auf eine nicht ordnungsgemäße Isolierung bzw. Ausbildung des Traufenplaster zurückzuführen ist.
- * Die Fenster bzw. Fenstertürkombinationen weisen Fladerschnitte, sowie Harzgallen in unzulässigem Ausmaß auf.
- * Die Kanten aller sichtbaren Flächen der Fenster sind nicht abgerundet, sodaß die Haftung des Anstriches nicht gewährleistet ist.
- * Die Kittungen zwischen Isolierglaselement und Glasleiste weisen bei zahlreichen Fenstern an der unteren Außenseite eine zu geringe Höhe auf, sodaß das Spritzwasser nicht über die Glasleiste ablaufen kann.

- * Die Einführungen der Elektroleitungen in die Schutzräume sind nicht gasdicht ausgeführt.

Im haustechnischen Bereich kann positiv festgehalten werden, daß die Ausführung der Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Zentralheizungs- und Tiefgaragenentlüftungsanlagen im großen und ganzen sorgfältig, den gültigen Regeln der Technik entsprechend, ausgeführt wurden. Aufmaßblätter sowie Ausführungspläne waren ausreichend und nachvollziehbar vorhanden

Bei einer stichprobenweisen Prüfung der Elektroinstallationsarbeiten sowie deren Abrechnung mußten jedoch etliche Mängel festgestellt werden:

- * Der Anschluß des E-Herdes entspricht nicht den Vorschriften. Der E-Herd ist einphasig - drei Pseudophasen - angeschlossen wobei der Null-Leiter unterdimensioniert ist.
- * Die Schukosteckdosen für die Waschmaschinen im Badezimmer sind teilweise im "VerbotenenSchutzbereich".
- * Die Installationen in der Tiefgarage sowie die Ansteuerung der Tiefgaragenentlüftungsanlage entsprechen teilweise nicht der einschlägigen Vorschrift ÖVE-EN/1978 "Errihtung und Betrieb von Starkstromanlagen in Versammlungsstätten und schlossenen Großgaragen".
- * Die Verteilertüre des Heizungsverteilers ist nicht in die Schutzmaßnahme, miteinbezogen (nicht geerdet!).
- * Die Abrechnung von abgeänderten Leistungen ist nicht auf Preisbasis. Hauptanbot erfolgt (Stockwerk sverteiler, Tiefgaragenverteiler etc.).

- * Ausführungspläne, Aufmaßlisten, Verteilerpläne, Pläne der Blitzschutzanlage sowie des Fundamenterders waren nicht vorhanden.

Da es sich dabei auch um sicherheitstechnische Mängel handelt, wurde die Wohnbauvereinigung darüber sofort informiert.

Die Wohnbauvereinigung hat eine sofortige Überprüfung durch einen Fachkundigen veranlaßt. Der Landesrechnungshof erwartet in der Stellungnahme der Wohnbauvereinigung Aufklärung darüber, ob die nochmalige genaue Prüfung weitere Mängel ergeben hat und inwieweit die sicherheitstechnischen Mängel inzwischen behoben wurden.

1.5 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Die Förderungsrichtlinie, nÖNORMEN, ÖVE-Vorschriften, Steirische Bauordnung und die Ausschreibungstextierungen sehen die Erstellung einer Reihe von Gütenachweisen vor. Im folgenden werden all jene aufgezählt, die dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt wurden:

- * Betongüteprüfungen
- * Attest der Rauchdichtheit der Notkamine
- * Schallschutzprüfungen des Baukörpers
- * Prüfungsgutachten über Feuerlöscheinrichtung, Lüftungsanlagen und elektrische Anlagen der Tiefgarage
- * Messung des Feuchtigkeitsgehaltes des Holzes für Fenster- und Fenstertürkombinationen
- * Prüfatte über den Schallschutz von 30 dB der Fenster, Fenstertürkombinationen und der Wohnungseingangstür im eingebauten Zustand
- * Prüfatte der Fenster hinsichtlich Luftdurchlässigkeit, Schlagregendichtheit, Windbelastung und mechanische Tätigkeit
- * Ausführungspläne der Blitzschutzanlage und des Fundamentes.

Die fehlenden Atteste sind zum Teil aus sicherheitstechnischen Gründen für die Benützung der Wohnanlage und der Tiefgarage unbedingt erforderlich.

1.6 Überprüfung der Bauzeitplanung

Die besonderen Bedingungen des Baumeisteranbotes und der Professionisten enthielten weder Angaben über den Baubeginn noch über die Dauer.

Die Angebote enthalten lediglich die Auflage, daß der Auftragnehmer bei Beginn der Bauarbeiten einen Terminplan zur Genehmigung vorzulegen hat.

Erst bei einer Besprechung am 19. April 1982 wurden einige Bauetermine mit der Firma vereinbart und das Architekturbüro mit der Erstellung eines allumfassenden Bauzeitplanes beauftragt.

Dem Landesrechnungshof wurde trotz mehrmaliger Aufforderung nur ein Fragment eines Bauzeitplanes übermittelt. Dieser beinhaltet lediglich das Baugeschehen von Oktober 1983 bis August 1984. Baubeginn war aber bereits im Oktober 1982.

Wie bereits im Kapitel 3.0 "Förderung des Bauvorhabens" aufgezeigt, wurde das Bautempo, da noch nicht genügend Wohnungswerber vorhanden waren, bewußt gedrosselt, sodaß es zu einer Überschreitung der von der Rechtsabteilung 14 in der Förderungszusicherung genehmigten Bauzeit von 5 Monaten kam.

Da der zur Verfügung gestellte Bauzeitplan bereits diese Überschreitung berücksichtigt, kann es sich nur um einen nachträglich erstellten Bauzeitplan handeln, der selbstverständlich auf keinen optimalen Bauablauf schließen läßt.

Eine Überprüfung des Bauzeitplanes, der laut Auftragsschreiben vor Baubeginn zu erstellen gewesen wäre, konnte nicht vorgenommen werden, da dieser seitens des Architekturbüros Prschag nicht zur Verfügung gestellt worden ist.

1.7 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Bereits im Kapitel 1.1 wurde aufgezeigt, daß das Architekturbüro auf die Leistung "örtliche Bauaufsicht" einen Nachlaß von 40 Prozent gewährte.

Diese Abminderung machte sich natürlich bemerkbar, wie auch einem Schreiben der GIWOG an das Architekturbüro zu entnehmen ist (Beilage 29):

"Die beiden Bauvorhaben befinden sich im Fertigstellungsstadium. In dieser Phase ist eine verstärkte Bauüberwachung unbedingt notwendig. Wie wir anlässlich der Siedlerbesprechung am 26. April 1984 in Eisenerz erfahren mußten, besucht Herr Ing. Landsehbauer die Baustelle lediglich einmal pro Woche. Dies ist in diesem Stadium völlig unzulänglich.

Im Interesse der von Ihnen übernommenen Sorgfaltspflicht müssen wir darauf bestehen, daß der zuständige Bauleiter, Ing. Landsehbauer, beide Bauvorhaben mindestens zweimal wöchentlich in ausreichendem Maße an Ort und Stelle betreut."

Der Landesrechnungshof schließt sich diesem Schreiben vollinhaltlich an, muß jedoch bemerken, daß das Architekturbüro infolge der Reduktion des Leistungshonorars um 40 % die Leistung offensichtlich entsprechend angepaßt hat.

Es wird daher vorgeschlagen, im Sinne einer ordnungsgemäßen Bauaufsicht und der Gebührenordnung für Architekten, keine Nachlässe mehr von den Architekturbüros zu verlangen, dafür aber einen strengen Maßstab bei der Einhaltung des Leistungsumfanges anzulegen.

Die Durchsicht der Bautagebücher ergab keine einzige Eintragung der Bauaufsicht über eine Baukontrolle oder sonstige Anweisungen.

Die ÖNORMEN B 2110 sagt jedoch aus, daß in den Bautagesberichten alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen, sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden müssen. Somit wird das Bautagebuch unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Führung nach Gegenzeichnung zu einem festen Bestandteil des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Baugeschehens.

Aus diesem Grund **wird** dem Wohnbauträger empfohlen, ein besonderes Augenmerk auf die Führung des Bautagebuches zu richten.

Der Landesrechnungshof konnte weiters feststellen, daß bei den überprüften Bauten die Leistungen «Planung und die örtliche Bauaufsicht» immer vom gleichen Architekturbüro erbracht wurden.

In diesem Zusammenhang vertritt der Landesrechnungshof auch die Ansicht, daß die Planung und Bauaufsicht nicht in einer Hand liegen, sondern von getrennten Büros durchgeführt werden sollen. Dies würde sicherlich eine größere Transparenz, vor allem bei Vertuschen von Planungsfehlern, mit sich bringen.

Generell ist zu den Baufristen noch festzustellen, daß diese oft zu großzügig ausgelegt und von der Rechtsabteilung 14 bewilligt werden. Die Rechtsabteilung 14 sollte daher möglichst kurze Bauzeiten bewilligen, da diese bekanntlich beachtliche Kosteneinsparungen mit sich bringen und somit den Wohnungswerbern zugute kommen.

Im haustechnischen Bereich sind die Bemühungen der örtlichen Bauaufsicht um eine ordentliche Ausführung erkennbar. Bei Fachfragen, insbesondere bei der Beurteilung der Preisangemessenheit

von Nachtragsofferten sowie bei sicherheitstechnischen Belangen der Elektroinstallationsarbeiten, war sie jedoch fachlich überfordert.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, bei haustechnischen Anlagen nicht nur die Planung, sondern auch die Bauüberwachung und Abrechnungskontrolle Fachkundigen zu übertragen.

Wie der Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung erklärte, wurde dies bei neueren, noch in Arbeit befindlichen Bauten bereits berücksichtigt.

QUANTITÄTSKONTROLLE

2.0 Leistungs- und Massenprüfung

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte die Baumeister-, Maler-, Steinmetz-, Spengler- und Zimmermannsarbeiten sowie die Elektro- und Sanitärinstallation.

Auch bei diesem Bauvorhaben ist zu bemerken, daß es sich um eine einfache Bauaufgabe handelt und die Durchführung dieser Arbeiten zu den Routinarbeiten eines Ziviltechnikerbüros zählen.

2.1 Baumeister

Die Anbotprüfung am 5. April 1982 ergab folgende Bieterreihung:

F I R M A	Anbotsumme	geprüfte Anbotsumme
1) Fa. Hitthaller, Leoben	13,778.233,65	13,778.233,65
2) Fa. Strobl, Weiz	13,794.288,50	13,794.052,50
3) Fa. Porr, Graz	13,854.128,54	13,854.128,54
4) Fa. Ing. Helmer, Zeltweg	14,960.181,60	14,960.181,60
5) Fa. Ing. Zimmermann, Zeltweg	15,663.571,34	15,978.811,34
6) Fa. Mayreder, Keil, List & Co., Judenburg	16,935.921,68	16,935.921,68
7) Fa. Lagler, St. Michael	17,105.621,02	17,119.781,02
8) Fa. Lieb Bau, Weiz	18,717.226,08	17,150.255,70
9) Fa. Dipl.-Ing. Böss, Bruck/Mur	17,415.132,66	17,237.961,56
10) Fa. Ing. Letmaier, Liezen	17,928.173,06	17.928.204,92

Die am 19. April 1982 durchgeführten Preisverhandlungen ergaben nachstehende Nachlässe bzw. Bietersummen:

Fa. Hitthaller	3	%	S 13,364.886,65
Fa. Strobl	1	%	S 13,656.111,98
Fa. Porr	3,5	%	S 13,369.234,04

Der Auftrag wurde sodann am 29. September 1982 um S 13,364.886,65 an die Firma Hitthaller vergeben.

Dieser Auftragssumme steht eine von der GIWOG geprüfte Schlußrechnungssumme von S 13,967.377,36 gegenüber. In diesem Betrag sind die Kosten der Preisberichtigungen und die Mehrwertsteuererhöhung von 18 % auf 20 *ra* enthalten. Ein Vergleich der Nettosumme ergibt folgendes Bild.

Nettoanbotssumme	S	11,326.175,13
Nettoabrechnungssumme	S	11,316.262,04
Differenz	S	9.913,09
		<u>-----</u>

Diese geringe Abweichung ließe eigentlich auf eine gute Ausschreibungsqualität schließen. Eine nähere Betrachtung der Baumeisterarbeiten ergab jedoch folgendes Bild:

Von den 360 Leistungspositionen des Hauptanbotes wurden 240₁ davon 12 Alternativen ausgeführt. Bei den ausgeführten Positionen kam es zu teilweise großen Abweichungen zwischen Anbo und Abrechnungsmassen. Beispielsweise werden angeführt:

Postition	Anbotmasse	Abrechnungsmasse	Abweichung
1.01 Humusabhub	500 mJ	190,66 mJ	- 62 ¹¹ / ₁₀
1.09 Aushub v. Kabel- gräben	120 m"	772,70 m1	+ 544 ¹¹ / ₁₀
1.11 Kabelabdeckungen	140 m•	481,30 m,,	+ 244 ⁰¹ / ₁₀
2.01 Fundamentbeton	150 mJ	242,03 mJ	+ 61 ⁰¹ / ₁₀
2.07 Sauberkeitsbeton	21 m2	358,95 m2	+ 1.609 ⁰¹ / ₁₀
2.16 Außenwände HLZ 25 cm	270 mJ	353,21 mJ	+ 31 ⁰¹ / ₁₀
2.18 Wohnungstrennwände	100 mJ	136,18 mJ	+ 36 ⁰¹ / ₁₀
2.45 Gefälle-Estrich	-195 m2	264,82 m2	+ 36 ⁰¹ / ₁₀
2.81 Metallzargenversetzen	176 Stk.	197 Stk.	+ 12 ¹⁰ / ₀₁
3.02 Schutzraumdecke	85 m ²	304,55 m ²	+ 258 ⁰¹ / ₁₀

Es ließe sich noch eine Vielzahl von Mehr- bzw. Minderleistungen aufzeigen.

Der Landesrechnungshof kommt daher zum Schluß, daß das Leistungsverzeichnis nicht mit der notwendigen Genauigkeit und Sorgfalt erstellt wurde.

Auf Grund dieses Prüfungsergebnisses und der äußerst knappen Bieterreihung der drei bestgereihten Bieter wurden die Angebote der Fa. Strobl, Porr und Hitthaller auf Basis der im Anbot enthaltenen Schlußrechnungspositionen und Massen durchgerechnet und ergaben sich folgende Nettosummen:

1) Fa. Hitthaller	S 11,038.066,98
2) Fa. Porr	S 11,212.420,14
3) Fa. Strobl	S 11,318.634,89

Daraus ist ersichtlich, daß ein auf Grund der vielen Mehr- und Minderleistungen sowie des Entfalles zahlreicher Leistungspositionen möglicher Bieterreihungssturz nicht zu verzeichnen ist und somit durch die Ungenauigkeiten bei den Ausschreibungsmassen kein finanzieller Schaden entstand

Die stichprobenweise Prüfung der abgerechneten Schlußrechnungs-
massen ergab keine gravierenden Differenzen,

Der Endabrechnung ist zu entnehmen, daß der Wohnbauträger beabsichtigt, Winterbaumehrkosten im Ausmaß von S 134.289,23 zu verrechnen.

Die Förderungsrichtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sagen hierzu folgendes aus:

"Bei Mehrkosten infolge von Bauarbeiten während der Monate November bis März können diese im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch in der Höhe von 1 % der Gesamtkosten je Winterbauperiode soweit diese Mehrkosten nicht durch andere den Winterbau fördernden Maßnahmen, wie die produktive Arbeitslosenfürsorge, gedeckt werden, anerkannt werden. Es können jedoch nur tatsächlich anfallende Mehrkosten für Licht, Materialeinlagerung, verlorene Baustellenregie, Schneeräumung, Heizung, Beigabe von Frostschutzmitteln sowie Verkleidung von Tür- und Fensteröffnungen in Rechnung gestellt werden. Grundsätzlich können diese Erhöhungen nur für die Baumeisterarbeiten gewährt werden. In:::iesrrmrs _berücksichtigungswürdigen Fällen können diese Erhöhungen auch für andere Arbeitskategorien gewährt werden. Eine entsprechende Begründung ist in diesen besonderen Fällen beizubringen."

Hiezu stellt der Landesrechnungshof folgendes fest:

Laut den vorgelegten Schlußrechnungen beziehen sich die Winterbaumehrkosten auf die Heizung der Wohnhäuser in den Monaten Jänner bis März 1984. In diesem Zeitraum waren nur noch Komplettierungsarbeiten durch die Baufirma vorgenommen worden, sodaß von "Baumeisterarbeiten"

bei den Wohnhäusern nicht mehr die Rede sein kann. Im Hinblick auf die im Pkt. 3.0 "Förderung des Bauvorhabens" aufgezeigten bewußten Bauverzögerungen infolge Interessentenmangels kann auch von keinem besonders berücksichtigungswürdigen Fall gesprochen werden.

Bei einer zügigen Bauweise hätte die Wohnungsübergabe noch vor dem Winter 1983/84 erfolgen können.

Auf Grund dieser Tatsachen vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß die Winterbaumehrkosten in Höhe von S 134.289,23 nicht gerechtfertigt sind u. daher weder förderbar, noch den künftigen Wohnungseigentümern anzurechnen sind, da es zu diesen Kosten erst durch bewußte Bauverzögerungen, hervorgerufen vom Bauträger, kam.

Abschließend ist noch zu sagen, daß den Wohnbauvereinigungen gemäß 34 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 eine Frist von einem Jahr ab Erteilung der Benützungsbewilligung zur Vorlage der Endabrechnung eingeräumt wird. Diese Frist wurde um über 5 Monate überzogen. Der Wohnbauträger wird daher auf die Einhaltung dieser Frist im Interesse der Wohnungsnehmer aufmerksam gemacht.

2.2 Professionisten

Die von der Bauaufsicht durchgeführten Überprüfungen der Schlußrechnungen bezüglich der Maler-, Steinmetz-, Spengler- und Zimmermannsarbeiten ergaben keine Beanstandungen, sodaß seitens des Landesrechnungshofes die Aussage getroffen werden kann, daß die Schlußrechnungsprüfungen seitens der Bauaufsicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.

2.3 Haustechnik

Für die Haustechnik gilt analog wie schon unter Punkt 1.7 erwähnt, daß die örtliche Bauaufsicht sichtlich bemüht war, die Massen sorgfältig zu prüfen. Bei Fachfragen (Prüfung der Preisangemessenheit von Nachtragsanboten etc.) war sie jedoch fachlich überfordert.

2.3.1 Elektroinstallationsarbeiten

Auf Grund von fehlenden Ausführungsplänen konnte vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der Leitungslängen, der Verteiler, der Blitzschutzanlage und des Fundamenterders nicht durchgeführt werden.

Bei den übrigen, nach Stück abgerechneten Positionen konnten bei der von der örtlichen Bauaufsicht korrigierten Abrechnung keine Mängel festgestellt werden. Auf die Ausführungsmängel wurde schon im Bericht unter Punkt 1.4 hingewiesen.

Weiters wird festgehalten, daß gewerberechtlich für die Errichtung von Antennenanlagen (Fernsehen) eine, zumindest eingeschränkte Gewerbeberichtigung für Radio- und Fernsehtechniker erforderlich ist. Laut telefonischer Auskunft der Handelskammer vom 31. Jänner 1986, sowie einem Auszug aus dem Standesbuch der Bundesinnung, besitzt die beauftragte Firma eine solche Gewerbeberichtigung derzeit nicht.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, konform mit der ÖNORM A 2050, künftig die Prüfung der Befugnis (technische Fähigkeit) schon bei

der Erstellung von Einladungslisten bzw. bei der Auswahl des Bestbieters nicht außer acht zu lassen.

Im Anbot waren Zusatzarbeiten, welche von den Wohnungswerbern direkt zu verrechnen sind, extra von den Firmen, und zwar als "1 Stück-Positionen" ohne Einfluß auf die Bieterreihung (Beilage 30/1 - 30/2), anzubieten.

Der Landesrechnungshof kann das Bemühen der Wohnbauvereinigung, den Wohnungswerbern bei Zusatzleistungen günstige Preise zu verschaffen, positiv hervorheben. Er empfiehlt jedoch, bei künftigen Ausschreibungen aus Gründen der Vermeidung spekulativer Preise, welche in die Angebotsbewertung nicht eingehen, eine andere Form der Preisfixierung vorzusehen. Beispielsweise könnte bei Beauftragung mit Zusatzleistungen die jeweilige Firma verpflichtet werden, diese Leistungen unter Zugrundelegung der Preise gemäß Hauptauftrag zu verrechnen. Der Landesrechnungshof empfiehlt weiters, die Wohnungswerber rechtzeitig in geeigneter Form von der Fixierung dieser Zusatzleistungen in Kenntnis zu setzen.

2.3.2 Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie Fernwärmeschluß

Es kann positiv festgehalten werden, daß Aufmaßblätter, Ausführungspläne sowie Ausführungsunterlagen in ausreichender und nachvollziehbarer Form vorhanden waren. Eine stichprobenweise Kontrolle der Abrechnung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Zur Beheizung der Objekte V und VI war ursprünglich eine Heizzentrale (Heizöl leicht) im Objekt V (Haus 29a) vorgesehen und im Frühjahr 1982 auch ausgeschrieben.

Dem Wohnbauträger eröffnete sich jedoch die Möglichkeit, dieses Bauvorhaben sowie weitere Altbauten an ein in der Nähe neu errichtetes Fernheizwerk anzuschließen.

Auf Grund von Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Vergleich: Eigene Heizzentrale - Fernwärreanschluss) hat sich die Wohnbauvereinigung im Sommer 1983 entschlossen, die Neubauobjekte V und VI sowie diverse Altbauten durch Fernwärme zu versorgen.

Der Landesrechnungshof hat diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen nachvollzogen und kommt zum Schluß, daß die Entscheidung der Wohnbauvereinigung zugunsten der Fernwärme aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sowie einer geringen Emission (Umweltschutz) in diesem Fall richtig war.

Der Landesrechnungshof hat weiters eine Überprüfung der Heizungsanlage durch die Energieüberwachungsorgane des Landes Steiermark (Landesbaudirektion - Fachabteilung IVb) veranlaßt, und liegt der Überprüfungsbefund als Beilage 31/1 - 31/6 diesem Bericht bei.

Der Wohnbauvereinigung wird empfohlen, die dort angeführten Energiesparvorschläge bei diesem Bauvorhaben sowie die Vorschläge zur besseren Vertragsgestaltung von Fernwärreverträgen bei künftigen Bauten zu berücksichtigen.

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

Mit Schreiben (Kostenvoranschlag) vom 4. März 1982 (Beilage 32) teilte das örtliche EVU (Stadtwerke Eisenerz) mit, daß für die

komplette Siedlung (Bauvorhaben V und VI insgesamt 52 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage) eine "hochspannungsseitige AufschlieÙung" notwendig wäre und eine eigene Transformatorstation im Keller des gegenständlichen Bauvorhabens V, Haus Nr. 29b, erforderlich wäre. (Auf die Problematik des Geräuschpegels dieser Trafostation wurde/wird unter Punkt 1.2 eingegangen).

Vorangeführter Kostenvoranschlag beläuft sich auf S 749.848,- zuzüglich USt., d.h., der Anteil für das Bauvorhaben V, 22 Wohnungseinheiten inklusive Tiefgaragenanteil, beträgt rund S 317.000,-.

Tatsächlich wurden jedoch Anschlußpreise auf Basis "Versorgung aus einem Niederspannungsnetz" in der Höhe von rund S 320.000,- zuzüglich USt. für das Bauvorhaben V verrechnet. Dazu wird festgestellt, daß das Anbot und die Abrechnungen wohl rechnerisch aber nicht fachtechnisch überprüft wurden. Folgende Fehler hätten nach Ansicht des Landesrechnungshofes bei einer fachtechnischen Überprüfung erkannt werden müssen:

- * Die Angaben der Leistungsanspruchnahme wurden sichtlich zu hoch angenommen. (Die Ölfeuerungsanlagen- sowie die Tiefgaragenanschlußwerte liegen sicherlich um 100 % zu hoch. Die elektrische Warmwasserbereitung mit 192,4 KW müÙte bei Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit bereits in den Anschlußwerten der vollelektrifizierten Haushalte inkludiert sein).
- * Nach Aussage des EVU wurde es von der Bauleitung über den Entfall der Ölfeuerungsanlage und der Elektrowarmwasserboiler nicht informiert.
- * Im Kostenanbot des EVU wurde die Gleichzeitigkeit (Elektroboiler) nicht berücksichtigt und wurden daher die hochspannungsseitigen Aufwendungen voll und nicht anteilig angeboten.

* Die Anschlußpreise wurden entgegen dem Anbot und den Tarifbestimmungen (sogenannte "Anschlußpreisverordnung für Tarifabnehmer") vom EVU nicht nach den Bestimmungen für Neuanschlüsse § 6, Ziff. 1 bzw. Ziff. 3 sondern nach § 3 (Versorgung aus dem Niederspannungsnetz) abgerechnet.

Der Landesrechnungshof hat daher die seiner Meinung nach höchstzulässigen Anschlußpreise nach § 6 Ziff. 3 (Anschlußpreise für Neuanschlüsse) selbst errechnet. Die Berechnung ergibt, daß eine Verrechnung unter Berücksichtigung der anteiligen hochspannungsseitigen Aufwendungen (für Bauvorhaben V und VI) um rund S 280.000,- (zuzüglich USt.) günstiger gekommen wäre, als die tatsächliche Verrechnung.

Vorab wird bemerkt, daß die tatsächlichen hochspannungsseitigen Aufwendungen vom EVU nicht nachgewiesen wurden. Der Landesrechnungshof hat daher aufgrund seiner Erfahrung sowie im Vergleich mit ähnlich gelagerten Umspannstationen die gesamten hochspannungsseitigen Aufwendungen mit max. S 800.000,- (zuzüglich USt) geschätzt.

Diese Schätzung wird durch die Aussage des Direktors des EVU's bei einer Besprechung am 9. Jänner 1986 in Eisenerz ("Schätzung ist praxisnah") sowie dem Anbot des EVU vom 4. März 1982 (Beilage 32/1 - 32/2) untermauert.

Die Berechnung lautet wie folgt:

Ermittlung der Baukostenzuschußpauschalbeträge nach § 6 Abs. 3 der
"Anschlußpreisverordnung für Tarifabnehmer"

a) Tarif I (Wohnung)

22 Wohnungseinheiten **a s** 5.567,30 50 % = **s** 61.240,30
4 zusätzliche Tarifräume **a s** 159,30 - 50 % = **s** 318,60

b) Tarif II (Vorhäuser)

12 Einheiten **a s** 759,40 - 50 % = **s** 4.772,40

c) Umformerstation und
Tiefgaragenanteil für
Bauvorhaben V

Tarif II 3 Einheiten
Tarif II 11 Einheiten
Tarif V 48 Einheiten

62 Einheiten **a s** 759,40 - 50 % = **s** 24.657,40

für Bauvorhaben V und VI

davon 41 % für Bauvorhaben V = **s** 10.109,53

d) anteilige hochspannungsseitige Aufwendungen

22 Wohneinheiten **a** 3,3 KW = 66 KW

41 % Anteil an 30 KW der
Tiefgarage = 12 KW

78 KW

dies entspricht rund 11 % Anteil des 800 kVA
(720 KW) Trafos

11 % von **s** 800.000,-- = **s** 88.000,--

s 164.440,83

(. ^{oR11l.} USt.)

Tatsächlich wurden an Baukostenzuschußpauschalen für das Bauvorhaben V rund S 280.000,-- (ohne USt.) bezahlt. Die Differenz beträgt daher beim Bauvorhaben V rund S 116.000,--, analog hochgerechnet bedeutet dies für das Bauvorhaben V und VI eine Gesamtsumme von rund S 280.000,-- zuzüglich 20 % USt.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Wohnbauvereinigung die Anschlußkosten der Bauvorhaben V und VI durch einen Fachkundigen überprüfen läßt (insbesondere die tatsächlichen Aufwendungen für die hochspannungsseitige Aufschließungen) und daß die Differenz zu den geleisteten Zahlungen den Wohnungswerbern gutgeschrieben wird.

IV. OBERPRÜFUNG AUF EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Der Landesrechnungshof überprüfte im Beispiel des Bauvorhaben Trofaiach XII, Bergmannngasse 30, die Einhaltung der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom 19. Mai 1984 hinsichtlich der Ausschreibung und Vergabe. Die Anbot-eröffnungen fanden am 4. Februar 1985 in Trofaiach unter zeitweiser Anwesenheit eines Vertreters der Rechtsabteilung 14 statt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß zahlreiche Bestimmungen der Förderungsrichtlinien nicht eingehalten wurden. Im einzelnen sind dies:

- * Der im Anbot angeführte Deckungsrücklaß lautet auf 10% und nicht wie in den ÖNORMEN B 2110 Pkt.2.26 auf 7%.
- * In der Gesamtkostenaufstellung fehlt eine für Preisnachlässe vorgesehene Stelle und der Hinweis, daß Preisnachlässe, die in einem Begleitschreiben aufscheinen, unberücksichtigt bleiben.
- * Auf Seite 2 des Baumeisteranbotes wird unter den besonderen Bedingungen angeführt, daß Pläne im Maßstab 1:100 die Ausschreibungsgrundlage bilden. Basis für die Ausschreibung sollen aber Pläne im Maßstab 1:50 sein, um die Leistungen und Massen mit größtmöglicher Genauigkeit erfassen zu können.
- * Die Anbote enthalten keine Variantenleistungsverzeichnisse und kein Preiskorrekturblatt.
- * Telefonische Bekanntgaben von Anbotpreisen vor der Anboteröffnung werden zur Kenntnis genommen und die verspätet eingelangten Anbote sodann bei der Vergabe berücksichtigt. In Zukunft ist diese Vorgangsweise zu unterlassen.
- * Verspätet eingelangte Anbote werden geöffnet und dann ausgeschieden. Laut ÖNORM A 2050 Pkt.4,22 sind jedoch verspätet eingelangte Anbote ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und auszuscheiden.

- * Gemäß Pkt. 4.1 der ÖNORM A 2050 hat die empfangende Stelle Tag und Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Umschlag zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Diese Bestimmungen werden nicht eingehalten.
- * Die Eröffnung der Angebote erfolgt nicht gemäß ÖNORM A 2050. Folgende Punkte werden nicht befolgt:
 - ** Die Angebote werden nach Öffnung nicht mit fortlaufenden Nummern versehen.
 - ** Die Angebote werden bei der Eröffnung nicht hinsichtlich Vollständigkeit der Seitenanzahl und offensichtlicher Mängel überprüft.
 - ** Die Angebote werden auch nicht in besonderer Weise gekennzeichnet, z.B. durch Lochung.
 - ** Wesentliche Vorbehalte und Erklärungen der Bieter werden nicht in die Anbieteröffnungsniederschrift aufgenommen.
 - ** In der Anbieteröffnungsniederschrift fehlen Angaben über das Ende der Anbieteröffnung, Vermerke über offensichtliche Mängel und Korrekturen, den Anbieter sowie die Namen der Teilnehmer in leserlicher Schrift.
- * Der vom Architekturbüro Praschag erstellte Preisspiegel entspricht in keiner Weise den Erfordernissen. Ein Preisspiegel hat alle wesentlichen, das Angebot beeinflussenden Positionen und nicht nur die Gruppenpositionen zu enthalten.
- * Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnis und Erfahrung. Diese Aufgabe ist daher nur solchen Personen zu übertragen, welche die Voraussetzungen hierfür erfüllen. Im gegenständlichen Fall gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß das Architekturbüro Praschag entweder diese Voraussetzungen nicht erfüllen konnte oder nicht die notwendige Sorgfalt bei der Prüfung der Angebote aufbrachte, da eine Vielzahl von wesentlichen Bestimmungen der ÖNORM A 2050 über die Prüfung der Angebote nicht eingehalten wurden.

Dies sind:

** Beim Anbot der Firma Konrad 58jowitz, Leoben, betreffend die Schwarzdeckerarbeiten, war bei 4 Positionen kein Preis eingesetzt. Anstatt das Anbot als unvollständig auszuschließen, wurden vom Architekturbüro telefonische Preisauskünfte eingeholt. Diese Preise waren so gestaltet, dass die Firma Sajowitz (Jerade noch Billigstbieter bleibt. Diese Vorgangsweise führt die Ausschreibung ad absurdum und stellt eine Krönse Verletzung der Förderungsrichtlinien dar.

** Jedem Bieter steht es frei, neben den ausgeschriebenen Leistungen ein sogenanntes "freies Alternativangebot" zu legen. Diese Alternative ist so lange vom Anbieter auf Gleichwertigkeit zu prüfen.

Bei den Schwarzdeckerarbeiten hat die Firma Weha (Leoben), ein Alternativangebot (JC) (Jehen, das u,n S 16H.4S3,96 niedriger war als das Billigstbieterangebot, aufgrund der Ausschreibung. Das Architekturbüro fand es anscheinend nicht der Mühe wert, diese Alternative zu prüfen, da kein entsprechender Vermerk im Angebotprüfungsprotokoll zu finden war.

** Gemäß Pkt 4.34 der ÖNORM A 20Sfl ist über die Prüfung der Angebote und ihr Ergebnis eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind.

Zusätzlich verlangen die Richtlinien bei Einreichung an die Rechtsabteilung 14 eine Vergebungsbegründung, die insbesondere Aussagen über

- o ausgeschiedene Angebote
- o Rechenfehler
- o Variantenangebote
- o Alternativangebote
- o spekulative Einheitspreise

zu enthalten hat.

Für die Niederschrift über die Angebotprüfung noch die Vergebungshandlung wurden vom Architekturbüro erstellt. Weiters ist anzunehmen, dass die Prüfung nicht ordnungsgemäß erfolgte, vor allem hinsichtlich Zuverlässigkeit, Befugnis, wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit der Bieter.

** Die Prüfung der Angebote beinhaltet auch die Prüfung der Angemessenheit des Preises in bezug auf die angebotene Leistung. Beim Anbotpreis der Gartengestaltung und **OOI M3lerarbeiten** t es sich bei den Billigstbietern offensichtlich um so niedrige Preise, daß eine nicht einwandfreie Ausführung zu befürchten ist.

Liegt so ein Fall vor, so ist gemäß Pkt.4.33 der ÖNORM A 2050 Aufklärung zu verlangen. Wird für den niedrigen Preis eine plausible und stichhaltige Erklärung abgegeben und bestehen keine Bedenken hinsichtlich Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit, so ist der Zuschlag zu erteilen. Ändert der Bieter hingegen seinen Anbotpreis, so ist er auszuscheiden, da er nicht innerhalb der Zuschlagsfrist zu seinem Anbot stand. Ein Schriftverkehr über eine diesbezüglich durchgeführte Prüfung seitens des Architekturbüros wurde nicht vorgefunden.

** Äußerst merkwürdig ist auch der Prüf- und Vergabevorgang bei den Baumeisterarbeiten.

Laut Anboteröffnungsprotokoll ergab sich bei der Anboteröffnung folgende Bieterreihung:

1. Firma Kern & Co., Graz	S 8,57389560
2. Firma Strobl, Weiz	S 8,787.835,22
3. Firma Porr, Graz	S 8,877.887,44

nach der Prüfung durch das Architekturbüro sah die Reihung wie folgt aus:

1. Firma Porr, Graz	S 8,550.302,34
2. Firma Kern & Co., Graz	S 8,570607,60
3. Firma Strobl, Weiz	S 8,787.177,84

Von den 3 erstgereihten Firmen wies lediglich die Firma Porr und zwar nur auf Seite 29 zwei gravierende Rechenfehler auf und zwar gerade in der Höhe, um Billigstbieter zu werden. Aufgrund folgender Umstände gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß eine Manipulation bei der Anbotsprüfung nicht ausgeschlossen werden kann:

Die Baumeisterarbeiten waren nur mittels einer einzigen Heftklammer zusammengeheftet und weisen mit Ausnahme des Angebotes der Firma Porr auch nur 2 Klammerlöcher auf. Da das Angebot der Firma Porr mehrere Lochungen von Heftklammern aufweist, kann daraus geschlossen werden, daß dieses mehrmals geöffnet und wieder zusammengeheftet wurde. Dieser Umstand und die Nichtkennzeichnung des Angebotes in besonderer Art ermöglichen ein problemloses Austauschen von Seiten. In diesem Zusammenhang fiel auch auf, daß mehrere Seiten offensichtlich eine andere Handschrift als die übrigen Seiten des Angebotes aufweisen und daß die Klammerlöcher dieser Seiten auch nicht mit den Löchern der übrigen Seiten übereinstimmen.

Merkwürdig erscheint auch folgende Tatsache:

Die Ausschreibung sah für das Mauerwerk nur eine nicht gerade weit verbreitete Art, nämlich als mechanisch verdichteter Schüttnbeton aus Donawitzer Hüttengranulat, vor. In besonders begründeten Fällen steht dem Ausschreibenden das Recht zu, nur eine besondere Art oder ein bestimmtes Produkt auszuschreiben. Der Regelfall soll jedoch der freie Wettbewerb sein. Entschließt sich der Ausschreibende z.B. für eine bestimmte Bauart, so ist in den Vorbemerkungen der Angebote anzugeben, daß Alternativen nicht zugelassen sind. Ist eine derartige Einschränkung des Wettbewerbes nicht geplant, so sind von vornherein die üblichen Baumaterialien als Alternativen mitauszuschreiben.

Im gegenständlichen Fall entschied sich der Ausschreibende aus Konzerninteresse für ein bestimmtes Baumaterial, verabsäumte es aber, Alternativen auszuschließen. Eine einzige Firma und zwar die Firma Porr legte ein Alternativangebot in Durisol-Mantelsteinausführung, welches beträchtlich billiger war als die ausgeschriebene Art. Da bei der ausgeschriebenen Bauart das Förderungslimit nicht erreicht wurde, erhielt die Firma Porr mit der Alternative den Zuschlag.

Der Landesrechnungshof kritisiert, daß der Ausschreibende nicht **ein**L der bereits geschilderten Ausschreibungsarten korrekt durchgeführt

hat und deshalb der Auftrag an die Firma Porr auf Basis des Alternativenbotes ohne einen möglichen Preisvergleich vergeben wurde. Aufgrund dieser Vorgangsweise besteht nun die Möglichkeit, daß eine andere Firma diese Alternative billiger hätte ausführen können.

önormgemäß hätte eine Neuausschreibung erfolgen müssen, da sich wesentliche Grundlagen des Angebotes geändert haben. Diese war jedoch nach Auskunft der Bauvereinigung aus Zeitgründen nicht möglich. Auf diese Vorgangsweise angesprochen, versicherte die Wohnbauvereinigung, in Hinkunft sowohl die Anbotabholung, Anboteröffnung als auch Prüfung nicht mehr durch Architekturbüros durchführen zu lassen, sondern diese Tätigkeiten selbst auszuüben.

Lobenswert wird erwähnt, daß die GIWOG unter der neuen Geschäftsführung prinzipiell alle Leistungen öffentlich ausschreibt, sodaß eine weite Streuung der Bieter erreicht wird.

Der Landesrechnungshof regt an, die Anboteröffnungen in Hinkunft nur in Trofaiach durchzuführen, um den steirischen Betrieben die Möglichkeit der Anwesenheit bei der Anboteröffnung zu erleichtern.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Gemeinnützigen Industrie-Wohnungsgesellschaft Ges.m.b.H., Linz, errichteter Bauten durchgeführt.

GRUNDSÄTZLICHES

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

Festgestellt wird, daß der Hauptsitz der Bauvereinigung in Linz ist und daher der Wohnbauträger der Aufsicht der Oberösterreichischen Landesregierung unterliegt. Die Prüfung der Siedlungsgesellschaft kann sich daher nur auf die in der Steiermark mit Förderungsmittel des Landes errichteten Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungskompetenz bezog sich die Prüfung auf die Bauvorhaben

- * Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b
- * Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, 29b und 29c
- * Trofaiach, Bergmannngasse 30

Die Bauvereinigung wurde 1948 gegründet und hat ihren Sitz in 4020 Linz, Maderspergerstraße 11.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital beträgt S 60,000.000,--. Alleiniger Gesellschafter ist die VOEST ALPINE Aktiengesellschaft.

PLANUNG

Der Landesrechnungshof mußte feststellen, daß die Planungen unzureichend waren.

Beispiel

Bauvorhaben Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b

Das Bodengutachten wurde erst 2 Monate nach der Anbieteröffnung der Baumeisterarbeiten erstellt.

Im Normalfall sollen die Erkenntnisse des Bodengutachtens aber in die Ausschreibung einfließen.

Erwähnenswert ist dieser Fehler im Planungsablauf deshalb, da es während der Bauphase zu Fundierungsschwierigkeiten kam, die im Gutachten bereits angekündigt waren. Bei einem geordneten Planungsablauf hätten diese voraussehbaren Fundierungsschwierigkeiten in der Ausschreibungstextierung und bei der Massenberechnung berücksichtigt werden können.

Diese und noch andere Planungsmängel seitens des beauftragten Architekturbüros Brus, wie z.B. die Unkenntnis der ÖNORM B 4015 "Erdbebenkräfte" wonach die Streifenfundamente in Erdbebengebieten mit Längsbewehrungen zu versehen sind, die relativ schwere Fußbodenkonstruktion, die in Verbindung mit den großen Spannweiten zu einer Erhöhung der Deckenstärken in Teilbereichen führte, wirkten sich selbstverständlich kostensteigernd aus.

Bemängelt muß auch die unzureichende Detailplanung werden.

Var allem fehlten Details über

*Fenstersamt Anschluß

*Türensamt Anschluß

* Stiegengeländer

- * Schutzraumeinbauten
- * Loggien-Gebäudeanschluß
- * Loggienbrüstungsmauern samt Anschluß
- * Gebäudetrennfugendetail
- * Durchbruch von Kamin und Ausstieg durch Dachhaut.

Die Wohnbauvereinigung möge daher in Hinkunft darauf achten, daß die Detailplanung vollständig und vor allem vor Baubeginn vorliegt. Zur Honorarabrechnung über die Architektenleistungen muß folgendes bemerkt werden:

Der Architektenwerkvertrag mit dem Architekturbüro Ing. Erich Brus, Kindberg, wurde erst abgeschlossen, nachdem der größte Teil der Leistung erbracht war. Desweiteren wird festgestellt, daß dieser Vertrag von der Gebührenordnung für Architekten abweicht (Beilage 2).

Nach dem Tode von Ing. Erich Brus wurde das Büro vom Architektenbüro Ilgerl und Walch übernommen und der bestehende Werkvertrag für dieses Bauvorhaben voll akzeptiert.

Die Honorarabrechnung vom 5. November 1984 (Beilage 3) wurde auf der Basis GOA 1976 erstellt. Die Wohnbauvereinigung erkannte diese Abrechnung nicht an, da laut Architektenwerkvertrag das Ausbauverhältnis für den "Sozialen Wohnbau" mit 40/100 gegenüber dPr GOA mit 60/100 festgelegt war. Bei der neuerlichen Berechnung der Honorarnote unterlief der Wohnbauvereinigung jedoch ein Fehler und zwar wurden die Gebührensätze für die Büroleistung nicht nach der GOA 1976, sondern nach der GOA 1980 berechnet. Für die örtliche Bauaufsicht wurde richtigerweise die GOA 1980 der Berechnung zugrunde gelegt, da diese Leistung erst nach 1980 erbracht wurde.

Die rückzufordernde Summe beträgt S 45.076,89 inkl. USt.

Beim Bauvorhaben Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, 29b und 29c, wurde der Planungsauftrag an das Architekturbüro Praschag, Leoben, auf Basis der GOA 1980 erteilt. Dieser Auftrag inkludiert die Einbringung aller Teilleistungen gemäß GOA. Aufgrund eines zwischen dem Auftraggeber und dem Architekturbüro bestehenden Rahmenauftrages vom 28. Mai 1960 gewährte das Büro einen Nachlaß von 40 O, sowohl auf die Planung als auch auf die Bauaufsicht.

Der Landesrechnungshof bemängelt dies, da bei dieser Vorgangsweise eine ordnungsgemäße Leistungserbringung in Frage gestellt ist.

Der Wohnbauvereinigung wird daher empfohlen, in Hinkunft die Gebühren laut Gebührenordnung für Architekten und Bauingenieure für die jeweilige beauftragte Leistung ohne Abminderung anzuerkennen, gleichzeitig aber auch auf der vollen Leistungserbringung zu bestehen. Bei offensichtlichen Mängeln sind natürlich auch die entsprechenden Regreßansprüche geltend zu machen.

ERSTELLUNG DER AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Grundsätzlich ist hiezu auszuführen, daß die Beschreibung und der Umfang der Leistungen eines Angebotes möglichst erschöpfend und genau sein sollen, um einerseits die Zahl von Nachtragsanboten, die erfahrungsgemäß kostensteigernd sind, auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und andererseits Kostenschwankungen auf Grund von Massenungenauigkeiten zu vermeiden.

Die Prüfung ergab, daß die Leistungsverzeichnisse äußerst ungenau und nicht umfassend erstellt wurden.

Im Detail wird auf die Berichtsteile III A.1.3 und 8.1.3. verwiesen.

Beim Bauvorhaben Kindberg, Alpine straÙe 18, 18a und 18b, wurden überdies verschiedene Leistungen, wie z.B. Abluftventilatoren und Raumthermostate, sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben. Die beauftragte Elektrofirma hat diese Leistungen mit eklatanten Unterpreisen, wohl hoffend oder wissend, diese Leistungen nicht ausführen zu müssen, angeboten.

Zum Schaden der Wohnungsmieter wurden diese Leistungen durch Nachlässigkeit in der Bauaufsicht dann auch von der Heizungs- u. Sanitärinstallationsfirma teurer ausgeführt. Eine Leistungserbringung durch die Elektroinstallationsfirma wäre um S 160.000,- zuzüglich Ust; billiger gekommen.

EMPFANG, VERWAHRUNG, ERÖFFNUNG UND PRÜFUNG DER ANBOTE

In diesen Prüfbereichen mußten zahlreiche Verletzungen von Formvorschriften festgestellt werden.

Beispiele

- * Tag und Stunde des Einganges der Anbote wurde auf dem verschlossenen Anbotkuvert nicht vermerkt.
- * Die Anbote wurden nicht besonders gekennzeichnet (z.B. durch Lochung).
- * Die Anboteröffnungsniederschriften enthalten keine Angaben über wesentliche Punkte, wie z.B. Preisnachlässe, Varianten, usw.
- * verspätet eingelangte Anbote wurden nicht ausgeschieden.

Beim Bauvorhaben Kindberg, AlpinestraÙe 18, 18a und 18b, ward die Anbotprüfung der Baumeisterarbeiten durch den von der Bauvereinigung beauftragten Architekten offensichtlich vom Bemühen gekennzeichnet, der Firma Löbler den Auftrag erteilen zu können.

(Im Detail siehe Seite 18 bis 21 Berichtes)

Tatsache ist, daß sich die Bieterreihung gegenüber der Anbieteröffnung total geändert hat. Eine Nachprüfung durch den Landesrechnungshof war jedoch nicht möglich, da die Angebote nach der Prüfung durch den beauftragten Architekten Ing. Brus in Verlust geraten sind. Nach dem plötzlichen Ableben des Architekten Ing. Brus hat die Bauvereinigung die weitere Prüfung selbst übernommen. Um keine neuerliche Ausschreibung durchführen zu müssen, hat die Bauvereinigung die Firmen ersucht, Kopien ihrer Angebote zur Verfügung zu stellen. Der Landesrechnungshof kritisiert diese Vorgangsweise, da im konkreten Fall eine neuerliche Ausschreibung hätte erfolgen müssen. Dies umso mehr, da die Bauvereinigung, wie aus Beilage 9 ersichtlich ist, Indiskretionen durch den mit der Prüfung beauftragten Architekten befürchtet hat.

Beim Bauvorhaben Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, 29b und 29c, ist die Angebotprüfung nicht ordnungsgemäß erfolgt.

Das Angebot der Firma Gutmann weist wesentliche Abänderungen des Ausschreibungstextes auf.

Zum Beispiel:

	Ausschreibung	Abänderung
Pos. A 1)	Italienische Fliesen	Deutsche Fliesen
Pos. B 5)	Bodenplatten 10/20	Bodenplatten 15/15
Pos. B 5d)	Bodenverkleidung "Japan Mosaik/BK 16"	Weißer Parkett 408 ad. MARA 6x6

Die ÖNORM A 2050 sagt aus, daß sich der Bieter bei der Erstellung des Angebotes an die Ausschreibung zu halten hat, es ihm aber freisteht, wenn er von den Vorschreibungen abweichen will, neben dem ausschreibungsgemäßen Angebot auch ein sogenanntes "Freies Alternativangebot" vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall hat aber der Bieter kein der Ausschreibung entsprechendes Anbot gelegt, sondern bei wesentlichen Positionen "Alternativen" angeboten, obwohl das Anbot eine Vielzahl von Variantenpositionen bei den einzelnen Leistungen beinhaltetete.

Die Anbotprüfung und somit die Bieterreihung muß bemängelt werden, da die Anbotsumme der Firma Gutmann nicht den ausgeschriebenen Produkten entspricht, sondern ein Alternativenanbot darstellt und als solches zu behandeln gewesen wäre.

VERHANDLUNG MIT BIETERN

Hiezu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß das Preisverhandeln mit Bietern fast den Regelfall darstellt.

Beispiele

* Bauvorhaben Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18b Tischlerarbeiten

Die Durchsicht der Ausschreibungsunterlagen ergab, daß zwei unterschiedliche Anboteröffnungsprotokolle vorliegen. Das eine Protokoll (Beilage 14) sagt aus, daß das Anbot der Firma Zöscher, Mürzhofen, nicht eingelangt ist. Im zweiten Protokoll ist jedoch eine Anboteröffnungssumme für die Firma Zöscher angegeben (Beilage 15).

Das Ergebnis lautete wie folgt:

	Anbotsumme	
	ungeprüft	geprüft
1. Firma Peter Steiner	1,605.016,--	1,605.016,--
2. Firma Theodor Tiefengraber	1,788.523,--	1,793.663,--
3. Firma Kölbl	nicht angeboten	
4. Firma Zöscher	1,705.270,--	1,705.270,--

Das Vorliegen der zwei, wie oben beschrieben, unterschiedlichen Eröffnungsprotokolle läßt den Schluß zu, daß das Anbot der Firma Zöscher zu spät einlangte, dennoch geöffnet und in die Anbotbewertung aufgenommen wurde. Diese Vorgangsweise widerspricht den Bestimmungen der ÖNORM A 2050, denn diese sagt dazu folgendes aus:

"'hn ßblruf der .llrgnotsfrist eifr;elcn;te llltiote sird L.rg:löffnet als solct-e zu ka-n-
zeictra, t.n!na::h Pkt. 4.55 cUSZLJSd-Eioon."

Nach Prüfung der Angebote war mit den in der obigen Aufstellung angeführten Angebotssummen die Firma Peter Steiner Bestbieter und die Firma Zöscher Zweitbieter.

Vor Vergabe wurden die Massen abgeändert und auf den letztgültigen Stand gebracht. Das Ergebnis lautete wie folgt:

	Anbotsumme
1. Firma Peter Steiner	
2. Firma Zöscher	S 1,557.986,--
3. Firma Tiefengraber	S 1,646.290,--
	S 1,724.693,--

Auch nach der erfolgten Massenänderung blieb die Firma Peter Steiner Bestbieter.

Wie dem Vergabevorschlag vom 13. Juli 1979 (Beilage 16) zu entnehmen ist, wurde am 12. Juli 1979 mit den Bietern mit folgendem Ergebnis preisverhandelt und zwar mit der Vorgabe von Festpreisen bis Bauende:

1. Firma Zöscher	
2. Firma Peter Steiner	S 1,563.975,50
3. Firma Tiefengraber	S 1,573.565,86
	S 1,724.693,--

Wie ersichtlich, wurde die Bieterreihung umgekehrt und war nunmehr die Firma Zöscher Bestbieter.

* Bauvorhaben Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, 29b und 29c

Gartengestaltung

Die Anbieteröffnung fand am 5. April 1982 um 16.10 Uhr in Trofaiach statt. Die Firma Prem, Graz, schickte ihr Anbot fälschlicherweise nach Linz. Dieses Anbot wurde in der GIWOG-Zentrale, Linz, geöffnet und der Anbotspreis laut Eröffnungsprotokoll um 15.05 Uhr telefonisch nach Trofaiach gemeldet und in die Anbotbewertung aufgenommen. Korrekterweise wäre das Anbot auszuschneiden gewesen, da es zum Anbieteröffnungszeitpunkt nicht bei der in der Ausschreibung genannten Stelle eingelangt war.

Laut Eröffnungsprotokoll ergab sich folgende Reihung:

1) Fa. Manfred Werner, Vasoldsberg	S 370.927,10
2) Fa. Kanovsky, Klagenfurt	S 382.131,20
3) Fa. Prem, Graz	S 463450,90
4) Fa. Steitz, Graz	S 452028,50
5) Fa. Zenz, Grambach b.Graz	S 511.590,18
6) Fa. Kohlfürst, Graz	S 610.024,60

Am 19. April 1982 fanden Preisverhandlungen mit der erst- und zweitgereihten Firma statt.

Die Firma Werner gab einen nachträglichen Nachlaß von 3% und die Firma Kanovsky von 8%, wodurch diese nunmehr Billigstbieter wurde, d.h. das Ergebnis der Ausschreibung wurde durch die von der GIWOG geführten Preisverhandlungen umgedreht. Dies stellt eine krasse Verletzung der Förderungsrichtlinien dar.

LEISTUNGS- UND MASSENPRÜFUNG

Bauvorhaben Kindberg, Alpinestraße 18, 18a und 18 b

* Baumeisterarbeiten

Die Ausschreibungsbedingungen und Leistungsbeschreibungen sind äußerst mangelhaft und teilweise widersprechend. Die beauftragte Baufirma Ing. Pörtl legte eine weit überhöhte Schlußrechnung. Die Prüfung durch den beauftragten Architekten ergab eine Reduzierung der Schlußrechnungssumme um rund S 1,579.000,--. Die Bauvereinigung gab sich jedoch mit dieser Prüfung noch nicht zufrieden und beauftragte einen eigenen Techniker mit einer nochmaligen Prüfung. Der endgültige Abstrich von der Baumeisterschlußrechnung beträgt schließlich ca. 2,2 Millionen S.

* Elektroinstallationsarbeiten

Entgegen der Ausschreibung wurden die Arbeiten zu einem "Gesamtpauschalfixpreis" vergeben. Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß der Begriff eines "Gesamtpauschalfixpreises" weder in der ÖNORM A 2050 noch in anderen Normen definiert ist.

Nach ÖNORM A 2050 gibt es 3 Preisarten:

Einheitspreise
Bausehpreise (Pauschalpreise)
Regiepreise

und diese können wiederum Festpreise oder veränderliche Preise sein.

Unter dem Begriff "Gesamtpauschalfixpreis" war von der Wohnbauvereinigung offensichtlich eine Auftragsvergabe als Bausch - (Pauschalpreis) und Festpreis gemeint.

Beim gegenständlichen Auftrag treffen vorangeführte Kriterien eindeutig nicht zu, da sehr wohl Leistungen, Materialien, Mengen in abgeänderter, abgeminderter sowie teilweise in erweiterter Form ausgeführt wurden. Eine stichprobenweise Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab folgende Abweichungen von der V9rtragsmäßig vereinbarten Leistung:

- * Sämtliche Verteiler sind in abgeminderter Form ausgeführt worden (Pos. 3.01 bis 3.05).
- * Die Raumthermostate sowie Direktlüfter für die WC kamen nicht zur Ausführung (Pos. 4.21 und 4.22 bzw. 4.24).
- * Statt der angebotenen qualitativ hochwertigen Stiegenhaus-Glühlampenleuchten mit Alu-Druckgußgehäuse, sowie der BEGA-Hausnummernleuchten sind wesentlich billigere Fabrikate zur Ausführung gelangt (Pos. 5.04 und 5.05)
- * 13 Stück Feuchtraumleuchtstofflampenleuchten 1 x 65 Watt kamen nicht zur Ausführung (Pos. 5.16 und 5.17).
- * Statt der angebotenen teuren BEGA-Außenleuchten sind wesentlich billigere zur Ausführung gelangt (Pos. 5.20).

Alle diese für die Wohnungsmieter nachteiligen Minderleistungen blieben in der Schlußrechnung unberücksichtigt; sehr wohl wurden jedoch Mehrleistungen in Rechnung gestellt (Beilage 21).

Da der Auftrag als Pauschalfixpreis abgeschlossen wurde, ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß deshalb die Mehrleistungen von der Wohnbauvereinigung nicht hätten anerkannt werden dürfen. Insbesondere deshalb, da Minderleistungen unberücksichtigt blieben.

Folgende in Rechnung gestellte zusätzliche Leistungen dürfen nach Ansicht des Landesrechnungshofes den Mietern nicht angelastet werden, da das Elektrounternehmen gemäß Pkt. 2.2 sowie Pkt. 3.4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen erklärte, keinerlei Nachforderungen zu stellen.

* Nachtragsarbeiten:

Einbau eines Frequenzumsetzers sowie
Installation von Meßplätzen S 13.863,--

* Sämtliche Mehrleistungen aus der
3. Seite der Rechnung 8.310 (Beilage 22) S 34.864,90

* 1., 2. und 4. Position aus der 4. Seite
der Rechnung 8.310 (Beilage 23) S 5.075,--
S 53.802,90
zuzügl. USt.

Da diese Mehrleistungen bei einer ordnungsgemäßen Bauaufsicht vermeidbar gewesen wären, ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß die vorangeführten Mehrleistungen in der Höhe von S 53.802,90 den Wohnungswerbern gutzuschreiben sind.

* Bauvorhaben Eisenerz V, Hieflauerstraße 29a, 29 b und 29 c
Baumeisterarbeiten

Von den 360 Leistungspositionen des Hauptanbotes wurden 240, davon 12 Alternativen, ausgeführt. Bei den ausgeführten Positionen kam es zu teilweise großen Abweichungen zwischen Anbot und Abrechnungsmassen. (Beispiele siehe Seite 84)

Der Landesrechnungshof kommt daher zum Schluß, daß das Leistungsverzeichnis nicht mit der notwendigen Genauigkeit und Sorgfalt erstellt wurde.

Auf Grund dieses Prüfungsergebnisses und der äußerst knappen Bieterreihung der drei bestgereihten Bieter wurden die Angebote der Fa. Strobl, Porr und Hitthaller auf Basis der im Anbot enthaltenen Schlußrechnungspositionen und Massen durchgerechnet und ergaben sich folgende Nettosummen:

1) Fa. Hitthaller	S 11,038.066,98
2) Fa. Porr	S 11,212.420,14
3) Fa. Strobl	S 11,318.634,89

Daraus ist ersichtlich, daß ein auf Grund der vielen Mehr- und Minderleistungen sowie des Entfalles zahlreicher Leistungspositionen möglicher Bieterreihungssturz nicht zu verzeichnen ist und somit durch die Ungenauigkeiten bei den Ausschreibungsmassen kein finanzieller Schaden entstand.

* Die Überprüfungen der Schlußrechnungen der Professionisten ergaben keine Beanstandungen.

* Bezüglich der Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß diese Anschlußkosten zu hoch berechnet wurden, wobei im Detail auf die Ausführungen auf den Seiten 90 bis 93 verwiesen wird.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die Bauvereinigung die Anschlußkosten der Bauvorhaben Eisenerz V und VI durch einen Fachkundigen überprüfen läßt.

EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Der Landesrechnungshof hat am Beispiel Bauvorhaben Trofaiach **XII**, Bergmannngasse 30, die Einhaltung der seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien geprüft. Hiezu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß zahlreiche Bestimmungen der Förderungsrichtlinien nicht eingehalten wurden. Im Detail wird auf die Ausführungen auf **den Seiten 94 bis 99 des Berichtes verwiesen. Der Landesrechnungshof** erwartet, daß die Bauvereinigung in Zukunft für eine strikte Einhaltung der Förderungsrichtlinien Sorge trägt.

|

Am 26. Juni 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl. Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid KLUG-FUNOVITS

Von der gemeinnützigen Industrie-Wohnungsgesellschaft m. b. H., Linz:

Mag. Franz AIGNER, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

W. Hofrat Dr. Erich NOPP
ROB R. Dipl. Ing. Friedrich LEITMEIER

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W. Hofrat Dr. Gerold ORTNER
Hofrat Dr. Karl BEKERLE
BR. Dipl. Ing. Horst SPARER
BO Rev. Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 10. Juli 1986

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Ortner)