

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 M 2 - 1990/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben sowie des Rechnungswesens
der "Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Sied-
lungsgenossenschaft Mürztal",
8670 Krieglach, Weststrandsiedlung 5

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
III. Repräsentation und Werbung	6
IV. Personalaufwand, Kosten der Organe	7
V. Feststellungen zur Buchführung	10
VI. Erträge aus Skonti	11
VII. Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung	12
VIII. Betriebskostenabrechnungen	14
IX. Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben	15
X. Versicherungen	16
XI. Wirtschaftliche Lage	17
XII. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben <u>Bauvorhaben Krieglach, Dr. Max-Mell-Str. 15 u. 17</u> (Steinfeld III)	20
1. Prüfungsumfang	20
2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten	21
3. Förderung des Bauvorhabens	23
A. <u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen	26
1.2 Überprüfung der Planung	26
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges	29
1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tat- sächlichen Gütekontrollen	36
1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung	36
1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	37

	Seite
B. <u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2.1 Baumeisterarbeiten	40
2.2 Terrazzoarbeiten	45
2.3 Fliesenlegerarbeiten	46
2.4 Zimmermannsarbeiten	47
2.5 Dachdeckerarbeiten	49
2.6 Gewichtsschlosserarbeiten	50
2.7 Maler- und Anstreicherarbeiten	51
2.8 Außenanlagen	54
2.9 Regie- und Nachtragsleistungen	55
XIII. Haustechnik	57
XIV. Schlußbemerkungen	67

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat bei der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Mürztal", registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, eine stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und eine bautechnische Prüfung durchgeführt.

Die bautechnische Prüfung bezog sich auf das Objekt

Krieglach, Dr. Max-Mell-Straße 15 und 17
(Steinfeld III).

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich OBR Dipl.Ing. Horst Sparer, im haustechnischen Bereich AS Ing. Reinhard Just und im Bereich des Rechnungswesens AR Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Ergänzend ist anzuführen, daß bei der "Mürztal" im Jahre 1984 eine Prüfung des Rechnungswesens für die Jahre 1978 bis 1983 durchgeführt wurde (LRH 24 M 1 - 1984/3).

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1955 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Mürztal, reg.Gen.m.b.H.",

und hat ihren Sitz in 8670 Krieglach, Westsiedlung 5.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Mürzzuschlag.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung können Mitglieder werden

- * Einzelpersonen
- * inländische juristische Personen
- * offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften

Mit Stichtag 31. Dezember 1989 gehörten der Genossenschaft 452 Mitglieder an. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 500,--.

2. Organe der Genossenschaft

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Gemäß § 20 der Satzung besteht der Vorstand aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus vier weiteren Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gerichtlich und außergerichtlich. Er hat die Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zu erfüllen.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Mag. Horst Hegenbart	Obmann
Hermann Fritz	Obmann-Stv.
Walter Spreitzhofer	Buchführer
Erich Lederer	Kassier
Helmut Hämmerle	Mitglied
Helmut Rausch	Mitglied

Vorstandssitzungen:

1984	4
1985	4
1986	5
1987	5
1988	6

Vorstandssitzungen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat:

1984	5
1985	4
1986	5
1987	6
1988	8

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung und in allen Zweigen der Verwaltung dauernd zu überwachen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Vor- und Zuname:

Funktion:

Josef Wiederkumm
 Karl Dunst
 Ing. Erich Gruber
 Gerhard Koselka
 Ing. Rupert Wiedenegger
 Dir. Johann Lehofer

Vorsitzender
 Vorsitzender-Stv.
 Schriftführer
 Mitglied
 Mitglied
 Mitglied

Ersatzmänner:

Gerhard Ebner
 Heribert Gradwohl
 Dir. Robert Hippacher

Der Aufsichtsrat ist jährlich zu einer Sitzung zusammenzutreten, während alle anderen Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden.

Für den Aufsichtsrat besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

c) Generalversammlung

Gemäß § 28 Abs. 1 der Satzung muß die ordentliche Generalversammlung bis 30. Juni jeden Jahres stattfinden.

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am

- 15. Juni 1984
- 11. Dezember 1985
- 30. Juni 1986
- 30. Juni 1987
- 6. Juli 1988
- 29. Juni 1989
- 6. Juli 1990

abgehalten.

Der Grund für die verspätete Abhaltung der Generalversammlung im Jahre 1985 ist darin zu suchen, daß die Generalversammlung mit der Feier zum 30-jährigen Bestandsjubiläum verbunden wurde.

Hiergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

III. REPRÄSENTATION, WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1988 Aufwendungen für Repräsentation und Werbung in folgender Höhe getätigt.

<u>Repräsentation</u>		<u>Werbung</u>
1984	4.335,36	--
1985	6.539,21	18.029,30
1986	3.226,11	--
1987	3.202,47	--
1988	8.286,76	--
1989	19.964,78	--

Der Repräsentationsaufwand setzt sich fast ausschließlich aus Ausgaben für Bewirtungen bei Kommissionen und bei den Generalversammlungen zusammen.

Der höhere Aufwand im Jahre 1989 ist durch die Kosten für das Begräbnis des früheren Vorstandsobmannes bedingt.

Der Werbeaufwand im Jahre 1985 setzt sich aus den Kosten für die Festschrift zum 30-jährigen Bestandsjubiläum zusammen.

Der Landesrechnungshof kann daher für die geprüfte Bauvereinigung feststellen, daß die getätigten Aufwendungen nicht überhöht sind und die Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Ausmaß Rechnung getragen hat.

IV. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1984	S 75.841,18
1985	S 92.839,50
1986	S 88.390,96
1987	S 99.657,56
1988	S 110.871,46
1989	S 112.925,88

Die Bauvereinigung beschäftigt nur eine teilzeitbeschäftigte Angestellte mit einer Wochenarbeitszeit von 15 Stunden (ab 1. Jänner 1990 - 20 Wochenstunden).

Die Kosten der Organe setzen sich in den einzelnen Jahren wie folgt zusammen:

1984		
Entschädigung Vorstandsmitglieder		96.920,--
Sitzungsgelder Vorstand		8.600,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat		<u>5.959,--</u>
		111.470,--
1985		
Entschädigung Vorstandsmitglieder		115.419,--
Sitzungsgelder Vorstand		7.400,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat		<u>5.600,--</u>
		128.419,--
1986		
Entschädigung Vorstandsmitglieder		86.700,--
Sitzungsgelder Vorstand		9.969,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat		<u>5.200,--</u>
		101.869,--

1987	
Entschädigung Vorstandsmitglieder	95.550,--
Sitzungsgelder Vorstand	6.650,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat	<u>7.600,--</u>
	109.800,--

1988	
Entschädigung Vorstandsmitglieder	99.988,10
Dotierung Rücklage für Bauprämien	1.983,--
Sitzungsgelder Vorstand	14.962,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat	<u>9.200,--</u>
	126.133,10

1989	
Entschädigung Vorstandsmitglieder	113.545,29
Sitzungsgelder Vorstand	7.000,--
Sitzungsgelder Aufsichtsrat	<u>8.000,--</u>
	128.454,29

Bei der geprüften Bauvereinigung wird die Geschäftsführung vom gesamten Vorstand wahrgenommen, wobei nur der Obmann des Vorstandes und der Buchführer eine Entschädigung erhalten. Die übrigen Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhalten nur Sitzungsgelder und zwar S 200,-- pro Sitzung.

Die Entschädigung für den Obmann des Vorstandes und für den Buchführer wird durch einen fixen Prozentsatz (24%) von den Verwaltungskostenbeiträgen errechnet, wobei der Buchführer 3/4 dieses Betrages und der Vorstandsobmann 1/4 erhält.

Darüberhinaus wird eine gesonderte Entschädigung für die Bautätigkeit gewährt. Diese Prämie erhält nur der Buchführer

und ist diese nicht in das gleichbleibende Jahrespauschale einbezogen. Die Höhe dieser Prämie beträgt 18% der aktivierten Bauverwaltungskosten. In den Jahren, in denen keine Bauten errichtet werden, kommt diese Prämie nicht zur Auszahlung.

Zusammenfassend kann zu den Kosten des Personals und zu den Kosten der Organe festgestellt werden, daß die Aufwendungen angemessen sind und zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG

Die Buchhaltung wird bei der Bauvereinigung nach dem System "Ruf" geführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig und zu keinen Beanstandungen Anlaß gibt.

Bemerkt wird, daß die Bauvereinigung eine EDV-Anlage angekauft hat, wobei bisher aber nur die Ausschreibungen und die Hausverwaltung über diese EDV-Anlage durchgeführt werden.

Die Buchhaltung wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 1990 auf EDV umgestellt.

VI. ERTRÄGE AUS SKONTI

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1989 Skontierträge erzielt, jedoch nicht vereinnahmt.

Es ist daher festzustellen, daß die Bauvereinigung die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien beachtet und Skonti in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt und nicht als Ertrag vereinnahmt hat.

VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Gemäß § 16 Abs. 2 WEG 1975 ist die Rücklage als gebundenes Vermögen der jeweiligen Miteigentümer zu verwalten, gesondert zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

Die Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und wurden für alle ins Eigentum übertragenen Objekte Sparbücher angelegt.

Wie schon im letzten Bericht des Landesrechnungshofes festgestellt, überträgt die Bauvereinigung die monatlich anfallenden Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage nach wie vor nur halbjährlich auf das Sparbuch.

Wie schon einleitend ausgeführt, handelt es sich bei der Instandhaltungsrücklage um das Eigentum der Hausgemeinschaft und wäre es daher nach Meinung des Landesrechnungshofes richtig, die Überweisung auf das Sparbuch monatlich vorzunehmen.

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Ziffer 5 WGG 1979 normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung

einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmende nützliche Verbesserungen geringeren Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf derzeit jährlich S 25,--/m² Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31. Dezember 1989

S 299.263,17.

Eine stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches hat ergeben, daß die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung hat nach gültiger Rechtssprechung einige unbedingt erforderliche Bedingungen zu erfüllen.

Zum Beispiel müssen die Betriebskosten weitestgehend detailliert und unter Angabe der Belege angeführt sein.

Eine ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung, getrennt nach Kapital und Zinsen, und die zum Stichtag noch aushaftende Restdarlehensschuld ist ebenso erforderlich, wie eine Darstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Für die geprüfte Bauvereinigung kann festgestellt werden, daß die Betriebskostenabrechnung den vorher zitierten Anforderungen entspricht.

IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN

Aufgrund der Förderungsrichtlinien sind die Bauvereinigungen seit September 1981 dazu verhalten, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen. Diese Bestimmung soll gewährleisten, jederzeit einen genauen Überblick über die Baukosten zu haben.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Bestimmung nachgekommen und hat für alle Objekte eigene Konten angelegt.

Im Zuge einer stichprobenweisen Überprüfung der gesonderten Bankkonten konnte festgestellt werden, daß die Bauvereinigung bemüht ist, Überziehungen auch durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

X. VERSICHERUNGEN

Im Zuge der letzten Prüfung durch den Landesrechnungshof wurde festgestellt, daß die Bauvereinigung sämtliche Versicherungsabschlüsse mit einer einzigen Versicherung unter Einschaltung eines Vermittlers tätigt.

Nunmehr konnte vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung Vergleichsanbote bei mehreren Versicherungen einholt, um den günstigsten Abschluß zu erreichen.

XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1989 folgende Gewinne ausgewiesen:

1984	571.095,33
1985	741.752,92
1986	484.485,70
1987	408.155,--
1988	265.568,24
1989	718.367,87

Eine Aufteilung dieser Gewinne in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

1984		
ordentliche Gebarung		214.041,99
außerordentliche Gebarung		<u>357.053,35</u>
		571.095,33
1985		
ordentliche Gebarung		264.205,58
außerordentliche Gebarung		<u>477.547,34</u>
		741.752,92
1986		
ordentliche Gebarung		228.975,57
außerordentliche Gebarung		<u>255.510,13</u>
		484.485,70
1987		
ordentliche Gebarung		91.550,98
außerordentliche Gebarung		<u>316.604,02</u>
		408.155,--

1988

ordentliche Gebarung	- 818.156,38
außerordentliche Gebarung	<u>1.083.724,62</u>
	265.568,24

1989

ordentliche Gebarung	337.242,17
außerordentliche Gebarung	<u>381.125,70</u>
	718.367,87

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen von Anlagevermögen - gegenübergestellt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind daher Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen.

In diesem Gebarungsbereich sind Erlöse aus erzielten Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen udgl. erfaßt.

Diese Gegenüberstellung zeigt, daß abgesehen vom Jahre 1988 in beiden Gebarungsbereichen positive Ergebnisse erzielt

werden konnten. Das Ergebnis im Jahre 1988 ist dadurch beeinflusst, daß die Bestimmungen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes in Anspruch genommen wurden und dies unmittelbar Einfluß auf die ordentliche Gebarung nahm bzw. dadurch auch das Ergebnis in der außerordentlichen Gebarung beeinflusst wurde. Es ist daher nur eine Verschiebung in den beiden Gebarungsbereichen eingetreten. Die guten Ergebnisse der Bauvereinigung sind durch die äußerst sparsame Geschäftsführung der Bauvereinigung begründet, die die Bauvereinigung auch in die Lage versetzt, den Mietern bzw. Eigentümern geringere als die gesetzlich zulässigen Verwaltungskosten in Rechnung zu stellen.

Die Rücklagen der Bauvereinigung, die sich aus einer Deckungsrücklage und einer freien Rücklage zusammensetzen, betragen zum Stichtag 31. Dezember 1989

S 9,155.250,39.

Zusammenfassend ist zur wirtschaftlichen Lage festzustellen, daß zum Stichtag 31. Dezember 1989 die Vermögenslage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

**XII. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN, BAUVORHABEN
KRIEGLACH, DR. MAX-MELL-STRASSE 15 UND 17 (STEINFELD III)**

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Grundlage waren folgende Kriterien.

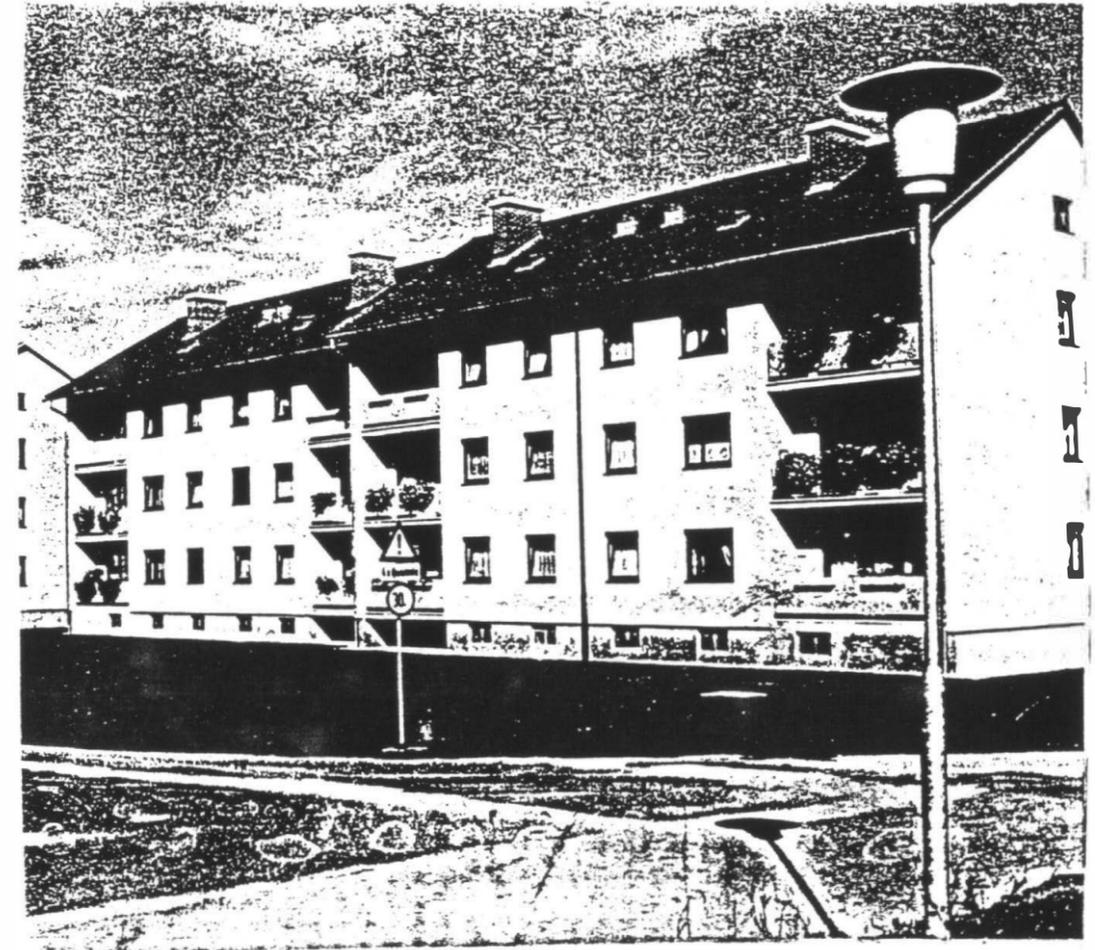
A. QUALITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und der ÖNORMEN
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

- * Überprüfung der Schlußrechnungen
 - o auf Übereinstimmung mit dem Angebot
 - o in rechnerischer Hinsicht
 - o auf Übereinstimmung mit den tatsächlich erbrachten Leistungen
 - o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsangeboten und Regiarbeiten

2. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS UND DATEN



Hergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

Auf den Grundstücken 292/12-15 der KG. Krieglach errichtete der Wohnbauträger in den Jahren 1977 bis 1989 4 Wohnblöcke mit insgesamt 60 Wohneinheiten.

	Wohneinheiten	Baubewilligung	Endkommission	Grundstück
Baustufe 1	18	9.3.1977	26.1.1979	292/15
Baustufe 2	18	23.12.1980	28.10.1982	292/12
Baustufe 3	12	11.5.1983	11.6.1985	292/13
Baustufe 4	12	10.3.1988	16.10.1989	292/14

Das Prüfobjekt (Baustufe 3) besteht aus zwei 6-Familienwohnhäusern, jeweils dreigeschoßig und in gekoppelter Bauweise errichtet. Die Nutzflächen der zwei Wohnungstypen betragen 79,06 m² bzw. 94,74 m².

Die konstruktive Ausführung wurde einheitlich geplant:

- o Fundamente: Streifenfundamente
- o Tragende Wände: Außenwände 30 cm Hochlochziegel und Wohnungstrennwände 25 cm Vollziegelmauerwerk, vollflächig vermörtelt
- o Zwischenwände: 10 cm Ziegelmauerwerk
- o Decken: Ortbetondecke 16 cm
- o Fußbodenaufbau: * Fußbodenbelag
 - * Estrich 6 cm
 - * Papierfolie
 - * Tell-Wolle TDB 35 - 30
 - * Folie
 - * Sand 7 cm
 - * Stahlbeton 16 cm
 - * Putz 2 cm

- * Widmungsbewilligung: Marktgemeinde Krieglach,
Zl.: 153-9-1977 vom 9. März 1977
- * Baubewilligung: Marktgemeinde Krieglach,
Zl.: 153-9-1983 vom 11. Mai 1983
- * Förderungsansuchen: 7. Juni 1983 bzw. 21. Juli 1983
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
5. Juli 1983
- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung:
19. September 1983
- * Förderungszusicherung: 29. August 1983,
entfertigt am 3. Oktober 1983
- * Baubeginn: 1. Oktober 1983
- * Rohbaubeschau: laut Aussage des Wohnbauträgers wurde seitens der Marktgemeinde keine Rohbaubeschau durchgeführt
- * Bauende: 1. Juli 1985
- * Benützungsbewilligung: Marktgemeinde Krieglach,
Zl.: 153-9-1985 vom 11. Juni 1985
- * Bauzeit laut Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 21 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 28. Oktober 1986

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung wurde am 7. Juni 1983 bzw. 21. Juli 1983 an die Rechtsabteilung 14 gerichtet. Die anrechenbare Nutzfläche betrug bei der Einreichung 1.092,09 m². Diese wurde auch, wie aus dem technischen Gutachten ersichtlich, anerkannt.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S 1,484.000,--
Darlehen Sparkasse Kindberg	S 4.450.000,--
Darlehen des Landes	<u>S 8,901.000,--</u>
Gesamtbaukosten	S 14,835.000,--
	=====

Im folgenden werden die Kosten gemäß Begehren und Endabrechnung gegenübergestellt:

* Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten

	<u>lt. Begehren</u>	<u>lt. Endabrechnung</u>
A. Reine Baukosten	9,857.159,--	8,704.667,73
	*(9,857.000,--)	*(8,659.273,25)
B. Kosten der Ausstattung	575.022,--	608.733,21
	*(575.000,--)	*(608.188,15)
C. Nebenkosten	380.000,--	255.907,06
	*(380.000,--)	*(383.570,06)
D. Sicherheitsreserve	300.000,--	
	*(300.000,--)	
Summe A-D	11,112.181,--	9,569.308,--
	*(11,112.000,--)	*(9,651.031,46)

E. Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	120.000,--	150.964,--
	*(120.000,--)	*(134.400,--)
F. Bauverwaltungskosten	392.000,--	278.775,27
	*(392.000,--)	*(342.363,66)
G. Künstlerische Ausgestaltung	Ø	Ø
H. Gesamtbaukosten A-G	11,624.181,--	9,999.047,27
	*(11,624.000,--)	*(10,127.795,12)
Umsatzsteuer	1,982.217,--	1,876.215,59
	*(1,982.000,--)	*(1,905.691,04)
I. Baukreditkosten	523.000,--	334.930,10
	*(523.000,--)	--
J. Gesamtbaukosten	14,129.398,--	12,210.192,96
	*(14,129.000,--)	*(12,382.856,26)

Hieraus ist ersichtlich, daß die Gesamtbaukosten gemäß Endabrechnung die laut Förderungszusicherung festgestellten um rd. S 2,452.000,-- unterschritten haben, d.s. rund 16,5%. Die Gründe dieser Unterschreitung werden im Kapitel Quantitätskontrolle näher erläutert.

Hiergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

A. QUALITÄTSKONTROLLE

1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen Förderungsrichtlinien, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie die Steiermärkische Bauordnung.

Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an die o.a. Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen und Ergänzungen vom Wohnbauträger bzw. Planer.

Der Landesrechnungshof kann in diesem Zusammenhang feststellen, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger rasch und in gewünschtem Umfang, sofern vorhanden, zur Verfügung gestellt wurden und die im Zuge der Prüfung notwendige Zusammenarbeit kooperativ war.

1.2 Überprüfung der Planung

- * Hochbau: Baumeister Josef Leitner, Mitterdorf im Mürztal
- * Haustechnik: Baumeister Josef Leitner, Mitterdorf im Mürztal
- * Statik: Baufirma bzw. konstruktive Vorbemessung Baumeister Josef Leitner

In einem ersten Schritt wurden die Planungsaufträge (Werkverträge) und die Honorarnoten für Planung, Bauleitung, Betreuung und Statik einer Prüfung unterzogen.

Laut dem Wohnbauförderungsbegehren (WBF 1) wurden vom Wohnbauträger für die Planung, Bauaufsicht und Statik ein Betrag

von S 120.000,-- veranschlagt. Diese Pauschalsumme, die nur einen Bruchteil der tatsächlichen Kosten gemäß den jeweiligen Gebührenordnungen darstellt, wurde laut technischem Gutachten der Rechtsabteilung 14 zur Kenntnis genommen.

Es ist verständlich, daß der Wohnbauträger bemüht ist, die Kosten so gering als möglich zu halten, jedoch darf dies nicht auf Kosten der Qualität gehen. Die Einsparung bei den Planungskosten ist einsichtig, da es sich bereits um den 3. Wiederholungsbau handelt, jedoch nicht bei den Bauaufsichtskosten, da jeder Bau die gleiche Aufsicht und Kontrolle benötigt. Die Wohnbaugenossenschaft hat auch bei dem ihr laut Förderungsrichtlinien zustehenden Bauverwaltungs-kosten keine Abminderungen infolge der Gleichheit der Bauwerke vorgenommen.

Desweiteren wird festgestellt, daß es kein schriftliches Honorarangebot des mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Baumeisters Josef Leitner gibt und auch keine schriftliche Beauftragung seitens der Wohnbaugenossenschaft vorliegt. Somit kann der Leistungsumfang des Auftrages nicht exakt abgegrenzt werden.

Der Landesrechnungshof bemängelt diese Vorgangsweise und erwartet, daß künftig auch die Planungs- und Bauaufsichtsaufträge nach den Regeln einer ordentlichen Geschäftsgebarung - nämlich schriftlich - abgewickelt werden.

Bei dem "Dumpingpreis" des Baumeisters ist es nicht verwunderlich, daß die Leistungen des mündlich erteilten Auftrages nur zum Teil erfüllt wurden.

Zur Qualität der Einreich- und Detailplanung ist folgendes zu sagen:

Die Einreichplanung entspricht den Erfordernissen der Bauvorschriften für das Land Steiermark und enthält die bauordnungsrelevanten Kriterien.

Der Informationsgehalt der Polierpläne (Grundrisse und Schnitte) ist bis auf kleine Fehler, wie

- * Kotierungsmängel
- * Fehlen von Parapethöhen
- * Fehlen von Angaben über den Umfang der einzelnen Räume

ausreichend. Die Durchsicht der Unterlagen ergab, daß folgende weitere Detailpläne vorhanden sind:

- * Fensterdetails
- * Fußdetail Wohnungseingangstüre
- * Detail über Decke-Wand-Fußpfette

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß ein paar wesentliche Konstruktionspunkte nicht im Detail vorhanden sind bzw. bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen fehlen.

Im einzelnen sind dies:

- * Stiegenkonstruktion
- * Hauseingangstürenkonstruktion
- * Durchbruch von Kaminen durch Decken und Ausstieg durch Dachhaut
- * Gebäudetrennfugen
- * Balkongeländerkonstruktion
- * Balkon-Gebäudeanschluß
- * Elektrokastenausbildung

- * Entwässerungsschema
- * Werksatz für Dachstuhl
- * Kanaldetailplanung
- * Außenanlagendetailplanung

Somit kann festgestellt werden, daß doch ergänzende Planungen "vor Ort" notwendig waren. Die Wohnbauvereinigung möge in Hinkunft darauf achten, daß die Detailplanung vollständig und vor allem vor Baubeginn vorliegt. Abschließend muß noch bemängelt werden, daß die Planung des Schutzraumes nicht den technischen Richtlinien für den Grundschutz in Neubauten entspricht. Die Richtlinien verlangen nämlich u.a., daß, wenn der Schutzraum in keinem geschütztem Bereich liegt und auch kein Vorraum zwischen Schutzraumeingang und Aufenthaltsraum besteht, der Schutzraumeingang durch eine mindestens 25 cm dicke Wand aus Ortbeton abgeschirmt wird.

Hinsichtlich der statischen Berechnungen muß bemerkt werden, daß außer den Fundamentplänen, die keine Fundamenthöhen enthielten, keine diesbezüglichen Unterlagen dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellt wurden, sodaß eine Überprüfung nicht möglich war.

1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Massenermittlung erfolgte durch den mit der Planung und örtlichen Bauaufsicht beauftragten Baumeister Josef Leitner.

Um einen aktuelleren Einblick in den Ausschreibungs- und Vergabevorgang hinsichtlich Einhaltung der Formalvorschriften zu erhalten, wurde die Ausschreibung und Vergabe des Bauabschnittes Steinfeld IV (1988) in die Prüfung miteinbezogen.

Generell kann zum Ausschreibungs- und Vergabevorgang folgendes gesagt werden:

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen Überblick über die Qualität der Ausschreibungsunterlagen zu erhalten, wurde folgende Tabelle, die die Angebots- und Endabrechnungskosten der einzelnen Professionisten vergleicht, erstellt. Die Abweichungen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungssummen ergeben im allgemeinen eine Aussage über die Massengenauigkeiten der Ausschreibungen bzw. über die exakte und ungenaue Leistungserfassung.

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechnung ohne Preisber.	Abweichung in %
Baumeister	6,399.336,--	5,501.648,85	- 14,0
Terrazzoarbeiten	176.674,--	174.579,94	- 1,2
Fußböden	200.441,--	203.941,38	+ 1,7
Wandbeläge	250.390,--	169.026,67	- 32,5
Zimmermannsarbeiten	303.518,--	206.399,62	- 32,0
Spenglerarbeiten	83.107,--	81.515,--	- 1,9
Dachdeckerarbeiten	175.063,--	139.883,79	- 20,1
Tischlerarbeiten	790.443,--	717.384,83	- 9,2
Beschlagsarbeiten	52.622,--	47.896,06	- 9,0
Gewichtsschlosserarbeiten	43.331,--	39.356,80	- 9,2
Glaserarbeiten	128.606,--	151.208,17	+ 17,6
Anstreicherarbeiten	70.745,--	48.083,33	- 32,0
Malerarbeiten	137.685,--	100.637,33	- 26,9
Rollo	96.798,--	94.862,05	- 2,0

Wasserinstallation	262.229,--	151.089,17	- 42,4
Elektroinstallation	456.171,--	448.447,06	- 1,7
Außenanlagen	180.000,--	137.568,45	- 23,6
Einrichtungsgegenstände	258.768,--	269.423,52	+ 4,1
Elektroheizung	316.254,--	318.298,33	+ 0,7
Nebenkosten	380.000,--	383.570,06	+ 0,9

Die Betrachtung der Abweichungen zeigt, daß die Ausschreibungen der "Terrazzoarbeiten", "Fußböden", "Spenglerarbeiten", "Rollo", "Elektroinstallationen", "Einrichtungsgegenstände", "Elektroheizung" und "Nebenkosten" im Bereich der vom Landesrechnungshof tolerierten 5%-Grenze liegen, während die "Baumeisterarbeiten", "Wandbeläge", "Zimmermannsarbeiten", "Dachdeckerarbeiten", "Tischlerarbeiten", "Beschlagsarbeiten", "Gewichtsschlosserarbeiten", "Glaserarbeiten", "Anstreicherarbeiten", "Malerarbeiten", "Wasserinstallation" und "Außenanlagen" über dem tolerierbaren - bei einigen Leistungsgruppen sogar weit darüber - Prozentsatz liegen.

Die Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen von Steinfeld IV ergab ähnliche Ergebnisse. Vom Wohnbauträger wird dies damit begründet, daß die Ausschreibungen von Steinfeld IV erstmalig mit dem standardisierten Leistungsverzeichnis und über EDV ausgeschrieben wurden, und es dabei zu Doppelausschreibungen von ein und derselben Leistung gekommen ist.

* Inhalt der Ausschreibung

Die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen Förderungs-

richtlinien sahen vor, daß nach Möglichkeit und soweit als zweckmäßig die einschlägigen ÖNORMEN in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen sind. Die ÖNORM B 2110 sieht im Pkt. 2.2.7 vor, daß ein 3%-iger Haftrücklaß einzubehalten ist. Entgegen diesen Bestimmungen hat der Wohnbauträger einen Haftrücklaß von 5% festgelegt und auch einbehalten. Es ist nicht einsichtlich, warum der Wohnbauträger von dieser Bestimmung der ÖNORM abgegangen ist.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4,1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Angebotkuvert zu vermerken hat. Die Einhaltung dieser Bestimmung konnte nicht überprüft werden, da bei den dem Landesrechnungshof vorgelegten Angeboten kein einziges Kuvert beigeheftet war.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Angebotkuverte ein Bestandteil des Angebotes sind und somit auch unter die 7-jährige Aufbewahrungspflicht gemäß § 44 des Handelsgesetzbuches fallen. Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 hat die Rechtsabteilung 14 den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmung des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungsfrist nachdrücklichst in Erinnerung gerufen.

Der Pkt. 4,22 der ÖNORM A 2050 schreibt dezidiert vor, daß die Teile der Angebote so zu kennzeichnen sind, z.B. in besonderer Weise zu lochen oder zu versiegeln, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Diese wesentliche Bestimmung der ÖNORM A 2050 und der Förderungsrichtlinien des Landes Steiermark hat der Wohnbauträger

beim Bauvorhaben Steinfeld III in keiner Weise eingehalten und beim Bauvorhaben Steinfeld IV wurde nur ein Teil der Baumeisterangebote versiegelt.

Die Nichteinhaltung dieser Bestimmung der ÖNORM wurde bereits beim letzten Prüfbericht bemängelt. Aus diesem Grund wird dem Wohnbauträger dringendst empfohlen, diese Bestimmung der ÖNORM A 2050 einzuhalten.

Die Vergabeverordnung 1986, LGBl.Nr. 57, sieht vor, daß die Angebote in der Reihenfolge des Einlangens in ein Eingangsverzeichnis einzutragen sind. Dem Landesrechnungshof wurde kein Eingangsverzeichnis vorgelegt, sodaß angenommen werden kann, daß auch keines geführt wird. Aus diesem Grund wird dem Wohnbauträger empfohlen, ein eigenes Eingangsverzeichnis für die Angebote zu führen.

* Eröffnung der Angebote

Bei der letzten Prüfung wurde bereits beanstandet, daß der Wohnbauträger keine getrennten Angebotseröffnungs- und Prüfprotokolle führt. Dieser Mangel wurde, wie bei Steinfeld IV nachvollziehbar, behoben.

Eine ordnungsgemäß durchgeführte Angebotseröffnung gemäß ÖNORM A 2050 muß folgende Tätigkeiten umfassen:

- ** Feststellen vor dem Öffnen eines jeden Angebotes, ob Umschlag, Verpackung und Verschuß unversehrt sind und ob das Angebot rechtzeitig eingelangt ist.
- ** Kennzeichnung der geöffneten Angebote in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern.

** Feststellen, aus wieviel Teilen das Angebot besteht und ob die als Anlagen geführten Bestandteile des Angebotes tatsächlich vorhanden sind.

** Kennzeichnung bzw. Lochung aller Teile des Angebotes.

** Verlesung der Namen und der Geschäftssitze aller Bieter, Bekanntgabe der Gesamtangebotssummen bzw. bei Teilvergabe der Angebotsteilsummen sowie aller wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter. Dies bedingt zumindest ein Durchblättern der Angebote, um die Vollständigkeit der Angebote zu prüfen und offensichtliche Mängel feststellen zu können.

** Aufnahme einer Niederschrift.

Aufgrund der Dauer der Angebotseröffnungen, die den Angebotsniederschriften zu entnehmen sind, ist der Schluß zulässig, daß wegen der kurzen Angebotseröffnungszeiten eine wie vorhin beschriebene Angebotseröffnung nicht durchgeführt worden ist.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß künftig der Eröffnung der Angebote mehr Augenmerk geschenkt werden wird.

* Prüfung der Angebote und Vergaben

** Änderungen im Angebot

Der Pkt. 3,24 der ÖNORM A 2050 regelt die Korrekturen beim Auspreisen des Angebotes und lautet wie folgt:

"Die Angebote müssen so ausgefertigt sein, daß ein Verwischen oder Entfernen der Schrift (Druck) bemerkbar wäre; radieren ist unzulässig. Änderungen müssen eindeutig und klar sein und so durchgeführt werden, daß die ursprüngliche Schrift leserlich bleibt, sie gelten nur, wenn sie unter Angabe des Datums durch Unterschrift bestätigt werden. Richtiggestellte Zahlen müssen überdies in Worten wiederholt werden."

Dieser Punkt der ÖNORM wurde von den Bietern nicht immer eingehalten und auch von den Prüfern nicht beanstandet.

** Einheitspreiskorrektur

Wie aus der Beilage 1 (Angebot der Fa. Hannes Koudelka) zu entnehmen ist, hat der Angebotprüfer den Einheitspreis korrigiert. Diese Korrektur widerspricht den im Pkt. 4,325 "Rechnungsmäßige Prüfung von Angeboten" der ÖNORM A 2050 angeführten Grundsätzen. Der Landesrechnungshof vertritt in diesem Zusammenhang die Meinung, daß der Einheitspreis als unveränderlich anzusehen ist und gegebenenfalls eine Korrektur der vorliegenden Preisaufgliederung vorzunehmen ist. Gestützt wird dies durch die ÖNORM A 2050, die hiezu folgendes aussagt:

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

Diese Regelung wird nunmehr einheitlich in der Steiermark bereits seit Jahren gehandhabt. Es wird dem Wohnbauträger empfohlen, in Hinkunft die Bestimmungen der ÖNORMEN einzuhalten.

** Prüfprotokoll

Gemäß Pkt. 4,34 der ÖNORM A 2050 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind.

Den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen konnten diese Prüfprotokolle zwar entnommen werden, jedoch muß beanstandet werden, daß die Angebote keinen Prüfvermerk sowohl in rechnerischer als auch in technischer Hinsicht aufweisen und diesen auch nicht zu entnehmen ist, wer die Angebotsprüfung durchgeführt hat.

1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Die Angebotsbedingungen, die Förderungsrichtlinien und die Bauvorschriften für das Land Steiermark sehen eine Reihe von Gutachten, Attesten und Prüfzeugnissen wie z.B.

- * Bodenuntersuchung
- * Prüfzeugnisse über Ziegelmaterial
- * Druckprobe der Kanalisation bzw. Kanalbefund
- * Kaminbefund
- * Probewürfel und Güteprüfung bei Betonarbeiten
- * Prüfzeugnisse über Fenster
- * Schalltechnisches Gutachten hinsichtlich Trittschall- und Luftschalldämmung
- * Schalltechnisches Gutachten über Wohnungseingangstüren
- * Elektroattest
- * Blitzableiterattest usw.

vor.

Anhand der dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen muß festgestellt werden, daß ein Teil der erforderlichen Prüfgutachten nicht vorliegt.

1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung

Die einzelnen Ausschreibungen enthielten keine Angaben über die Bauzeiten. Erst im Schlußbrief (Auftragserteilung) wurden Bautermine angegeben. Desweiteren enthielt der Schlußbrief den Auftrag, einen Zeitplan als Arbeitsbehelf zu erstellen. Bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen wurde jedoch kein Bauzeitplan vorgefunden.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß unabhängig von der Bauzeit eine Bauzeitplanung vorzuliegen hat. Vor der Ausschreibung soll bereits eine generelle Bauzeitplanung vorliegen und spätestens vor Baubeginn ein detaillierter Bauzeitplan. Weiters wird ausgeführt, daß es zweckmäßig ist, den detaillierten Bauzeitplan während der Bauphase aufgrund von Fristversäumnissen der Professionisten immer auf den neuesten Stand zu bringen, sodaß am Ende des Baues ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorhanden ist. Nur dadurch ist ein übersichtlicher Soll-Istvergleich möglich, der vor allem bei Pönalforderung von unschätzbarem Wert sein kann.

1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen und Baumängel und auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Hiezu wird festgestellt, daß bei den Prüfunterlagen kein Schriftverkehr zwischen der Bauaufsicht und den einzelnen Professionisten vorgefunden wurde.

Zur Führung des Bautagebuches wird vom Landesrechnungshof grundlegend folgendes festgestellt:

Die ÖNORM B 2110 sagt aus, daß in den Bautagesberichten alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeits- und Gerätezustand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden müssen.

Somit wird das Bautagebuch unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Führung und Gegenzeichnung beider Vertragspartner zu einem festen Bestandteil des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Baugeschehens.

Zu den gegenständlichen Bautagesberichten ist zu bemerken, daß diese bei weitem nicht einer önormgemäßen Führung entsprechen. Im einzelnen fehlen:

- * wichtige, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen,
- * Angaben über Materiallieferungen,
- * genaue, den Positionen des Leistungsverzeichnisses entsprechende Angaben über den Leistungsfortschritt,
- * Eintragungen über Güte- und Funktionsprüfungen (z.B. Eisenabnahme, Betongüteprüfungen usw.),
- * Angaben über die Anwesenheit anderer Professionisten am Bau,
- * detaillierte Angaben über Regieleistungen und
- * Kontrolleintragungen der Bauaufsicht.

Es handelt sich offenbar nicht um Tages-, sondern Wochenberichte. Zu dem vom Landesrechnungshof festgestellten Mangel bezüglich der Nichteintragung aller durchgeführten Baustellenkontrollen wird ausgeführt, daß die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte, die, wie die Praxis zeigt, oft im nachhinein seitenweise unterfertigt werden, kein Beweis für eine ordnungsgemäße Ausübung der Pflichten der örtlichen Bauaufsicht ist.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß jeder Baustellenbesuch der örtlichen Bauaufsicht, auch wenn keine Mängel oder Beanstandungen eine Eintragung in das Bautagebuch rechtfertigen, gesondert zu vermerken ist.

Aufgrund der mangelnden bzw. nicht vorhandenen Unterlagen kann sich der Landesrechnungshof kein genaues Bild über die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht machen.

Einzig allein die Überschreitung der von der Rechtsabteilung 14 festgelegten Bauzeit von 18 Monaten um 3 Monate ergibt ein Indiz für eine unzureichende Bauüberwachung bzw. Bauzeitplanung.

Da es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um eine einfache Bauaufgabe handelte, wäre es bei einer sorgfältigen Bauzeitplanung und einer gut funktionierenden Bauaufsicht leicht möglich gewesen - wie es in der Praxis von guten Wohnbauträgern auch oft gezeigt wird - die von der Rechtsabteilung 14 festgelegten Bauzeiten zu unterschreiten.

Der Landesrechnungshof erwartet künftig vom Wohnbauträger, daß der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht sowie deren Dokumentation größte Aufmerksamkeit geschenkt wird.

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte die Baumeister-, Fliesenleger-, Zimmermanns-, Dachdecker-, Gewichtsschlosser-, Maler-, Außenanlagen-, Regie- sowie die Wasser- und Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizung.

Generell ist festzustellen, daß es sich um eine einfache Bauaufgabe gehandelt hat, deren Leistungsbeschreibungen, Mengenerfassung und Abrechnung zu den Routinearbeiten eines Technikers zählen.

Desweiteren muß bemerkt werden, daß bei der Überprüfung der abgerechneten Leistungen und Massen zahlreiche Kontrollen und Aufmaße vor Ort notwendig waren, da bei etlichen Schlußrechnungen keine überprüfbaren Massenaufstellungen bzw. Abrechnungspläne vorhanden waren.

Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, künftig den Schlußrechnungen überprüfbare Massenaufstellungen samt Abrechnungspläne anzuschließen.

2.1 Baumeisterarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. HOLZER, Langenwang	8,428.475,--	8,428.475,--
Fa. FRÖHLICH, Kapfenberg	8,025.047,--	8,025.047,--
Fa. HERBITSCHK, Ratten	7,773.910,--	7,787.362,80
Fa. HOLZHOFFER & KOCH	4,186.069,--	8,372.138,--
Fa. KERN, Wartberg	9,085.483,--	9,085.483,--

Fa. LAUBE, Mitterdorf	7,550.162,--	7,551.215,98
Fa. BÖSS, Bruck/Mur	7,946.060,--	8,003.455,72
Fa. PABST, Frohnleiten	8,330.249,--	8,330.249,--
Fa. MOSER, Kindberg	6,832.589,--	6,956.253,40
Fa. MAYER & Co, Krieglach	7,671.142,--	7,671.142,--

- o Billigstbieter: Fa. MOSER, Kindberg
- o Angebotsbetrag geprüft: 6,956.253,40 (inkl.USt)
- o Differenzbetrag zum Zweitbieter: 8,6%
- o beauftragte Firma: Fa. LAUBE, Mitterdorf
- o Zuschlagserteilung: 19. Oktober 1983
- o Auftragssumme: 6,399.335,58 (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 5,616.865,02 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 5,611.117,62 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. April 1984: 133.277,92
- o Skonti: 137.865,54

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß der Angebotbilligstbieter - die Firma Moser - nicht den Auftrag erhielt, sondern der Zweitbieter, die Firma Laube. Den Vergabeprotokollen ist zu entnehmen, daß die Firma Moser, die aus der in Konkurs gegangenen Firma Pörtl hervorgegangen ist, ausgeschieden wurde, da sie laut Auskunft der Kammer der gewerblichen Wirtschaft keine Konzession hatte. Daraufhin wollte der Wohnbauträger den Auftrag an die nunmehr zweitgereichte Firma Mayer & Co, einer ortsansässigen Firma vergeben. Da sich die Firma in keiner guten wirtschaftlichen Lage befand und ein Sanierungskonzept keinen Erfolg erbrachte, mußte diese schließlich und endlich den Ausgleich anmelden. Der Vorstand und Aufsichtsrat beschloß daher den Auftrag an den Billigstbieter

die Firma Laube zu vergeben.

Wie bereits im Kapitel "Überprüfung der Planung" ausgeführt, wurden dem Landesrechnungshof lediglich die Fundamentpläne ohne statische Berechnungen sowie Bodenkennzahlen übermittelt. Auch Angaben über die Fundamenthöhen fehlen. Eine exakte Prüfung der erforderlichen Fundamenttiefen und -breiten konnte daher nicht erfolgen. Aus Erfahrungswerten ist jedoch die Aussage zulässig, daß die Fundamente nicht nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip sondern eher nach dem "doppelten" Sicherheitsprinzip dimensioniert wurden.

Desweiteren ist festzustellen, daß eine Einsparung durch Ausbildung der Fundamente mit Fundamenthälsen anstelle der 90 bis 1,60 m hohen Fundamente mit Fundamentgesamtbreite möglich gewesen wäre. Ebenso hätte die Rollierungshöhe von 50 cm auf 20 bis 30 cm reduziert werden können.

Bei der Pos. 24 "Geschoßdecken" liegt ein Massenfehler vor, da diese laut Massenberechnung bis über die Innenschale des zweischaligen Stiegenhauses berechnet wurden. Die Fehlverrechnung beträgt S 13.891,75 (inkl. Erhöhungen und USt).

Bei der Pos. 28 "Wassernasen an Loggienplatten" wurden 14 anstelle der 10 mit Wassernasen ausgebildeten Loggienplatten verrechnet. Der Abzug beträgt S 577,65.

Prinzipiell ist zu dieser Position noch zu bemerken, daß aufgrund der gewählten Konstruktion (Vorziehen des Estrichs um ca. 5 cm samt Wassernase über die Loggienplatte hinaus) die Wassernasen der Loggienplatte unnötig gewesen sind und daher hätten eingespart werden können.

Bei der Pos. 29 "Außenmauerwerk" wurde festgestellt, daß

die Stahlbetonüberlagen bzw. Träger, die außerhalb der Geschoßdecken liegen, nicht abgezogen wurden, obwohl die ÖNORM B 2206 einen Abzug von Rauminhalten mit mehr als 0,1 m³ Einzelausmaß vorsieht. Der diesbezügliche Abzug beträgt S 36.020,63 (inkl. Erhöhungen und USt).

Bei der Pos. 39 A "Aufzahlung für Glattputz" wurde bei der Berechnung die Türfläche nicht abgezogen. Die zu refundierende Summe lautet auf S 263,04 (inkl. Erhöhungen und USt).

Bei der Pos. 54 "Weißigen" wurden die Glattputzflächen in der Waschküche nicht in Abzug gebracht. Die Minderleistung beträgt S 579,71 (inkl. Erhöhungen und USt).

Bei der Pos. 47 "Zumauern von Installationsschlitzen" wurden insgesamt 72 Stück ohne exakte Massenermittlung verrechnet. Diese 72 Stück sind ident mit der Ausschreibungsmasse. Der Betrag, der für diese Position verrechnet wurde, beläuft sich auf S 16.504,30 (inkl. Erhöhungen und USt). Seitens des Landesrechnungshofes wird hiezu bemerkt, daß diese Position erst bei Vorliegen eines genauen Aufmaßes anerkannt werden kann.

Das gleiche gilt für die Pos. 55 "Herstellen und Vermauern von über 7 cm breiten Installationsschlitzen". Bei dieser Position wurden 600 lfm verrechnet. Auch diese sind ident mit der Ausschreibungsmasse. Desweiteren muß hiezu bemerkt werden, daß die Stemmarbeiten für die Elektroinstallation laut Angebot "Technische Vorbemerkungen, Seite 7, Pkt. 10" von der Elektrofirma durchzuführen waren. Bei den Sanitärinstallationen waren diese Arbeiten ebenfalls von der Sanitärfirma zu leisten. Diesbezüglich vertritt der Landesrechnungshof die Ansicht, daß ein genaues Aufmaß ebenfalls erforderlich ist und es desweiteren zu einer Reduzierung des Einheitsprei-

ses kommen muß, da wie schon angeführt, die Stemmarbeiten in den Professionistenleistungen inkludiert waren.

Bei der Pos. 56 "Fassadenflächen" wurden entgegen der ÖNORM Flächen über 4 m² nicht in Abzug gebracht, obwohl die Fläche der Tür-Fensterkombination bei den Loggien 4,39 m² beträgt. Der diesbezüglich zu refundierende Betrag lautet S 26.714,96 (inkl. Erhöhungen und USt).

Die Pos. 61 "Betonestrich" sieht vor, daß sämtliche Anschlußwände mit 2 cm starken Dämmplatten zu versehen sind. Hiezu muß festgestellt werden, daß im Keller keine einzige Anschlußwand mit einer Dämmplatte versehen ist und im Dachgeschoß dies nicht notwendig war, da alle Anschlußwände bereits mit einer Innendämmung versehen waren. Ein entsprechender Abzug vom Einheitspreis ist vorzunehmen. Da dem Landesrechnungshof keine Kalkulationsgrundlagen des Angebotes vorgelegt wurden, kann dieser Betrag nicht ermittelt werden.

Bei den Zusatzarbeiten wurde das "Ummanteln der Überlagen" verrechnet. Die Vorbemerkungen des Angebotes legen jedoch auf Seite 2 fest, daß beiderseitige Verblendungen der Betonroste oder Überlagen mit 3,5 cm starkem Heraklith in den angebotenen Preisen enthalten sind. Der diesbezügliche zuviel verrechnete Betrag lautet S 10.561,38 (inkl. Erhöhungen und USt).

Abschließend wird noch ausgeführt, daß die Leistungen und Massen, die zur Herstellung der Garagen notwendig waren, nicht überprüft werden konnten, da keine diesbezüglichen Pläne bzw. überprüfbare Abrechnungsunterlagen dem Landesrechnungshof vorgelegt wurden.

2.2. Terrazzoarbeiten

Bieter	Angebotssumme	
	ungeprüft	geprüft
Fa. MATSCHY, Kapfenberg	235.410,--	235.410,--
Fa. LÖSCHNIGG, Gleisdorf	233.876,--	233.876,--
Fa. BÜTTINGHAUS, Graz	298.658,--	298.658,--
Fa. SCHUH, St.Marein	244.323,--	244.323,--

- o Billigstbieter: Fa. LÖSCHNIGG, Gleisdorf
- o Angebotsbetrag geprüft: 233.876,-- (inkl. USt)
- o Differenzbetrag zum Zweitbieter: 0,7%
- o beauftragte Firma: LÖSCHNIGG
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 180.462,-- (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 180.460,48 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1984: 5.233,34
- o Skonti: 2.600,--

Der Auftrag wurde an den Billigstbieter vergeben. Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme beträgt rd. S 17.700,--, d.s. ca. 9% der Auftragssumme. Der Grund hierfür liegt in der Mitbeauftragung der im Angebot enthaltenen Regieleistungen. Die Erfassung der ausgeschriebenen Massen und Leistungen erfolgte bei diesem Gewerke hinlänglich genau.

Herstellungskosten des Landes Steiermark

Die Überprüfung der von der Firma verrechneten Leistungen und Massen durch die Bauaufsicht erfolgte ordnungsgemäß.

2.3. Fliesenlegerarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. GRUBER, Mürzzuschlag	515.189,--	346.276,16
Fa. THURN, Krieglach	314.576,--	314.576,--
Fa. ABLASSER, Mitterdorf	315.343,--	315.343,--

- o Billigstbieter: Fa. THURN, Krieglach
- o Angebotsbetrag geprüft: 314.576,-- (inkl. USt)
- o Differenz zum Zweitbieter: 0,2%
- o beauftragte Firma: THURN
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 172.476,48 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 172.476,48 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kontoerhöhungen: 0
- o Skonti: 4.139,77

Auffallend ist die gewaltige Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. 35% (ca. 94.000,--). Die Ursachen hierfür sind: Der Wohnbauträger hat einerseits in der Auftrags-

summe Regieleistungen im Ausmaß von S 16.200,-- mitbeauftragt und andererseits lagen der Ausschreibung weit überhöhte Massen zugrunde.

Die Schlußrechnungsprüfung gab keinen Anlaß zu Beanstandungen. Die örtliche Besichtigung ergab, daß einige Wohnungseigentümer bei der Verfliesung Sonderwünsche in Anspruch genommen haben. Diese Sonderwünsche wurden, ohne daß die Bauaufsicht damit befaßt wurde, zwischen den Wohnungswerbern und der Firma direkt verrechnet. In diesem Zusammenhang wird dem Wohnbauträger geraten, den Wohnungswerbern bei der Abwicklung von Sonderwünschen behilflich zu sein, damit diese auf Preisbasis Hauptangebot abgewickelt werden. Die Hilfeleistung kann von Bekanntgabe der Einheitspreise des Angebotes der entsprechenden Positionen bis zur Prüfung der Sonderwunschnrechnungen durch die örtliche Bauaufsicht gehen.

2.4. Zimmermannsarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. HIRSCH, Krieglach	589.391,--	589.391,--
Fa. Ing. SCHRITTWIESER, Kindberg	509.292,--	509.292,--
Fa. SCHWAIGER, Wartberg	562.506,--	562.506,--
Fa. HERBITSCHK, Ratten	400.867,--	400.867,--

Hiergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

- o Billigstbieter: Fa. HERBITSCHK, Ratten
- o Angebotsbetrag geprüft: 400.867,-- (inkl. USt)
- o Differenzbetrag zum Zweitbieter: 27%
- o beauftragte Firma: HERBITSCHK
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 230.520,38 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 210.407,78 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Oktober 1984: 547,85
- o Skonti: 4.851,11

Die Angebotseröffnung ergab große Preisunterschiede. So beträgt z.B. der Differenzbetrag des Billigstbieters zum Zweitbieter 27%. Desweiteren ist ein großer Unterschied zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. 38% feststellbar.

Der Auftrag wurde mit der Begründung, daß der Wohnbauträger gute Erfahrungen mit dieser Firma hat, an den Billigstbieter vergeben.

Zu der großen Abweichung zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme wird bemerkt, daß die Ursachen hierfür einerseits in der großen Massendifferenz bei der Pos. 3 "Dachvorsprungscha- lung" von ca. 105 m² = rd. S 16.200,-- und Pos. 4 "Dachlat- tung" von ca. 4.300 m² = rd. S 38.300,-- und andererseits in der Beauftragung aller im Angebot enthaltenen Regielei- stungen von S 51.900,--(ohne USt) lag.

Die Überprüfung der verrechneten und von der Bauaufsicht korrigierten Leistungen und Massen ergab keine Beanstandungen.

2.5. Dachdeckerarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag	
	ungeprüft	geprüft
Fa. SAJOWITZ, Weiz	112.280,--	224.561,32
Fa. DOLESCHAL, Mürzzuschlag	214.406,--	214.406,--
Fa. HERBITSCHK, Ratten	232.332,--	246.902,96

- o Billigstbieter: Fa. DOLESCHAL, Mürzzuschlag
- o Angebotsbetrag geprüft: 214.406,-- (inkl. USt)
- o Differenzbetrag zum Zweitbieter: 4,7%
- o beauftragte Firma: DOLESCHAL
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 147.251,64 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 147.251,64 (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1984: 4.712,06
- o Skonti: 2.808,10

Der Vergleich der Ausschreibungs- und Abrechnungssumme ergibt eine Differenz von rd. 19%. Der Grund liegt in dem Umstand, daß 70 Facharbeiter und 70 Helferstunden in der Ausschreibung und im Auftrag enthalten sind, tatsächlich jedoch keine Regie- arbeiten anfielen.

Die Schlußrechnungsprüfung, die anhand vorliegender Massenauf- stellungen und Abrechnungspläne vorgenommen werden konnte, ergab keine Beanstandungen.

2.6. Gewichtsschlosserarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. SACHAN, St.Lorenzen	73.226,--	73.226,08

- o Billigstbieter: Fa. SACHAN, St.Lorenzen
- o Angebotsbetrag geprüft: 73.226,08 (inkl. USt)
- o Differenzbetrag zum Zweitbieter: --
- o beauftragte Firma: SACHAN
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 40.160,-- (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 40.160,-- (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Jänner 1984 u.
1. Jänner 1985: 2.983,49
- o Skonti: 1.035,49

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß von den 2 eingeladenen Firmen nur eine ein Angebot abgab. Die ÖNORM A 2050 sagt hiezu folgendes im Pkt. 4.8.1 aus:

"Die Ausschreibung gilt als aufgehoben, wenn überhaupt nur ein Angebot eingereicht worden oder die Ausschreibung erfolglos geblieben ist."

Die damals geltenden Förderungsrichtlinien haben zwar diesen Punkt übernommen, jedoch nur als "Kannbestimmung", sodaß es im Ermessen des Wohnbauträgers lag, die Ausschreibung aufzuheben oder den Auftrag an den alleinigen Bieter zu erteilen.

Die Wohnbaugenossenschaft erteilte den Auftrag an den Einzelbieter. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß eine Aufhebung sinnvoller gewesen wäre, zumal der Wohnbauträger aufgrund der geringen Bautätigkeit keine Vergleichsmöglichkeiten mit anderen Angeboten hatte, um die Angemessenheit der Einheitspreise zu überprüfen.

Die Überprüfung der Schlußrechnung ergab, daß einerseits bei der Pos. 1 29,6 lfm Stiegengeländer je Haus verrechnet wurden, jedoch in der Natur nur 26,6 lfm je Haus vorhanden sind und andererseits, daß das Schutzgitter für das oberste Stiegenhausfenster nicht verrechnet wurde. Die Bauaufsicht erklärte hiezu, daß dieses Schutzgitter als Stiegenlaufgeländer abgerechnet wurde, da der Einheitspreis derselbe wäre. Eine Überprüfung dieser Meinung seitens des Landesrechnungshofes konnte nicht erfolgen, da jegliche Kalkulationsgrundlagen fehlen.

Dem Wohnbauträger wird geraten, künftig Nachtragsleistungen offen und nachkalkulierbar zu deklarieren und nicht bei Angebotspositionen abzurechnen.

2.7. Maler- und Anstreicherarbeiten

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. KASTNER, Krieglach	349.834,--	350.094,20
Fa. KOGLBAUER, Krieglach	294.976,--	294.976,--
Fa. PORTNER, Mürzzuschlag	205.851,--	421.142,--
Fa. KOUDELKA, Mitterdorf	396.401,--	396.401,--

Hergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

- o Billigstbieter: Fa. KOGLBAUER, Krieglach
- o Angebotsbetrag geprüft: 294.976,-- (inkl. USt)
- o Differenzbetrag zum zweitgereihten Bieter: 19%
- o beauftragte Firma: KOGLBAUER
- o Zuschlagserteilung: 16. Dezember 1983
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 154.335,-- (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 154.729,-- (ohne Erhöhungen, USt und Skonto)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Jänner 1984, 1. Mai 1984 und 1. Mai 1985: 12.325,88
- o Skonti: 2.200,--

Der Vergleich der Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen ergibt eine große Differenz von rd. 38%. Im einzelnen sind folgende Abweichungen feststellbar:

Position	Ausschreibungsmassen	Abrechnungsmassen	Differenz in %
1 Weißigen auf Decke	800 m ²	584 m ²	- 7
2 Weißigen auf Wänden	2.000 m ²	1.700 m ²	- 15
3 Weißigen im Keller	700 m ²	∅	- 100
4 Färbelung von Decken	800 m ²	584 m ²	- 27
5 Färbelung von Wänden	2.000 m ²	1.700 m ²	- 15
6 Dispersionsanstrich am Balkon	55 m ²	50 m ²	- 9
8 Regiearbeiten	100 Std.	16 Std.	- 84
9 Ölfarbenanstrich			
a) Durchgangslichte 850/2000	50 Stk.	45 Stk.	- 10
b) Durchgangslichte 700/2000	18 Stk.	14 Stk.	- 22

10 Ölfarbenanstrich für Kellertüren	9 Stk.	9 Stk.	∅
11 Rostschutz und Lackanstrich Stiegengeländer	40 m	35 m	- 13
12 Rostschutzanstrich			
a) Fensterbänke	55 m	58 m	+ 5
b) Blechdach	8 m ²	8 m ²	∅
c) Dachrinnen	45 m	∅	- 100
d) Abfallrohre	60 m	∅	- 100
e) Fahnenmast	8 m	8 m	∅
f) Kaminputztürl	16 Stk.	16 Stk.	∅
g) Klopfstange	1 Stk.	1 Stk.	∅
14 Regiearbeiten	100 Std.	25 Std.	- 75

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß die Massen äußerst ungenau ermittelt und Leistungen in das Angebot aufgenommen wurden, die nicht zur Ausführung gelangten, wie z.B. Weißigen der Kellerräume, Streichen von Dachrinnen und Abfallrohren, sowie der Großteil der Regiearbeiten im Ausmaß von rd. S 50.000,--, d.s. 90% der ausgeschriebenen Regieleistungen.

Bei der Abrechnungsprüfung konnte festgestellt werden, daß die Malerarbeiten nicht gemäß der ÖNORM B 2230, Teil 2, Pkt. 2.4.1 abgerechnet wurden. Die ÖNORM sieht grundsätzlich ein Aufmaß nach der Putzlichte und nicht nach den Rohbaulichkeiten vor. Die ÖNORM sagt desweiteren aus, daß eine Abrechnung nach Planmaßen (Rohbaulichkeiten) dann erfolgen kann, wenn es vereinbart wurde. Eine diesbezügliche Vereinbarung liegt laut Angebot bzw. Auftragschreiben nicht vor.

Laut Massenaufstellung wurde nach Rohbaulichkeiten vermindert um 3% abgerechnet. Nach Aussage der Bauaufsicht ist der 3%-ige

Abzug ein Erfahrungswert. Die Prüfung ergab, daß dieser Erfahrungswert in etwa zutrifft, jedoch ist dem Landesrechnungshof uneinsichtlich, warum nicht nach der ÖNORM abgerechnet wurde.

In Hinkunft mögen Abrechnungen gemäß den ÖNORMEN erfolgen, oder ausführliche Begründungen für ein Abweichen angegeben werden. Die Massenüberprüfung ergab zwar kleine Abweichungen, die sich aber in Summa gegenseitig aufheben.

2.8 Außenanlagen (Asphaltierungsarbeiten)

Ein Vergleich zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen konnte nicht durchgeführt werden, da die Asphaltierungsarbeiten nicht vom Wohnbauträger ausgeschrieben worden sind, sondern auf Preisbasis einer von der Marktgemeinde Krieglach durchgeführten Ausschreibung vergeben wurden. Eine schriftliche Auftragserteilung wurde nicht bei den Prüfungsunterlagen vorgefunden.

Bei den Abrechnungsunterlagen wurden 3 Rechnungen der ausführenden Firma Strabag vorgefunden, die einerseits die Asphaltierungsarbeiten inklusive Regenabläufe der Garagen und des Hausvorplatzes und andererseits das Liefern und Versetzen von Granitleisten beinhaltete. Die Gesamtsumme der 3 Rechnungen lautet S 293.783,18.

Auf Verlangen des Landesrechnungshofes wurde von der Marktgemeinde das diesbezügliche Angebot und eine an die Marktgemeinde gerichtete Rechnung, die sich auf dasselbe Angebot bzw. Leistungen bezog, vorgelegt. Der Preisvergleich ergab identische Einheitspreise.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keine Beanstandungen.

2.9. Regie- bzw. Nachtragsleistungen

Wie den einzelnen überprüften Gewerken zu entnehmen ist, hat der Ausschreibende eine Vielzahl von Regieleistungsstunden ausgeschrieben.

Folgende Aufstellung ergibt einen Gesamtüberblick hierüber:

Gewerke	Angebot in S (ohne USt)	Schlußrechnung in S (ohne USt)	Abweichung in %
Baumeister	267.200,--	137.377,40	- 49
Terrazzo	22.000,--	13.746,40	- 38
Fußböden	25.600,--	18.805,71	- 27
Fliesen	16.200,--	0	- 100
Zimmermannsarbeiten	51.900,--	0	- 100
Spenglerarbeiten	21.000,--	10.312,--	- 51
Dachdeckerarbeiten	23.800,--	0	- 100
Tischlerarbeiten	24.600,--	0	- 100
Gewichtsschlosserarbeiten	21.400,--	0	- 100
Glaserarbeiten	28.000,--	0	- 100
Maler- und Anstreicherarbeiten	55.400,--	5.344,--	- 90
Wasserinstallation	54.000,--	10.560,--	- 80
Elektroinstallation	13.920,--	12.101,60	- 13
Summe	625.020,--	208.247,21	- 67

Hiergestellt auf Kosten des Landes Steiermark

Insgesamt wurden somit Regieleistungen im Ausmaß von rd. S 625.000,--, d.s. rd. 5,4% der Gesamtbaukosten (ohne USt) ausgeschrieben und bei der Angebotreihe berücksichtigt.

Bei einzelnen Professionisten betrug der bei der Anbotbewertung berücksichtigte Prozentsatz wie folgt: Spengler 20%, Schlosser 34% und Maler 30%, d.h., daß fast 1/3 der Angebotssumme nicht in der Auftragssumme enthalten waren.

Die Schlußrechnungsprüfung ergab, daß nur um rd. S 208.000,-- Regie- bzw. Nachtragsleistungen anfielen, d.s. um ca. 67% weniger als in den Ausschreibungen enthalten.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß das tolerierbare Maß bei weitem überschritten wurde. Durch diese Vorgangsweise ist es auch im Bereich der Möglichkeit, daß es infolge des großen Anteils der Regieleistungen am Gesamtangebot und des Entfalles dieser Leistungen zu Bieterreihungsstürzen kommt, d.h., daß bei der Endabrechnung nicht mehr der Angebotbilligstbieter tatsächlich Billigstbieter ist. Außerdem zeigt dieses Maß an Regieleistungen von einem großen Maß an Unsicherheit bei der Leistungs- und Mengenerfassung.

Der Wohnbauträger möge daher künftig diesen Umstand mehr Beachtung schenken.

XIII. HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise stichprobenweise geprüft. Die Prüfung umfaßte die Planung und Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten, der Elektroheizung, der Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Planung

Gemäß Leistungsverzeichnis für die Sanitärinstallationsarbeiten sowie dem Leistungsverzeichnis für Elektroinstallationsarbeiten zeichnet Herr Baumeister Josef Leitner für die jeweilige Planung verantwortlich. Dem Leistungsverzeichnis für die Elektroheizungsanlage ist nicht zu entnehmen, wer für die Planung verantwortlich zeichnet.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

* In der Gewerbeordnung heißt es im § 157 Abs. (1) und Abs. (2) u.a.:

(1) Der Baumeister ist berechtigt, Hochbauten und andere verwandte Bauten zu planen und zu berechnen als auch Hochbauten und andere verwandte Bauten zu leiten und nach Maßgabe des § 156 Abs. 4 und des Abs. 2 dieses Paragraphen auch auszuführen.

(2) Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bauführung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen und zu leiten, doch hat er sich unbeschadet des § 156 Abs. 4 zur Ausführung dieser Arbeiten

der hiezu befugten Gewerbetreibenden zu bedienen, soweit es sich um Arbeiten von konzessionierten Gewerben, von Handwerken oder der gebundenen Gewerbe der Aufstellung von Lüftungs-, Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (§ 103 Abs. 1 lit.a.Z.4 bis 7) handelt.

Herr Josef Leitner übt das Gewerbe eines Baumeisters (lediglich planend) aus. Es kann daher festgehalten werden, daß die Planungen haustechnischer Anlagen durch Baumeister Josef Leitner gewerberechtlich gedeckt sind.

Es erfolgte keine gesonderte Vergütung für die haustechnischen Planungen.

Zu den Planungen ist generell festzustellen, daß dem Landesrechnungshof während der Prüfung mitgeteilt wurde, daß die Elektroinstallations- sowie die Elektroheizungsausschreibung von Firmen verfaßt wurden, die am Wettbewerb teilgenommen haben. Zur Planung der Sanitärinstallationsarbeiten wurde mitgeteilt, daß die Unterlagen eines vorangegangenen Objektes herangezogen wurden. Begründet wurde dies damit, daß mangels eigener Fachkenntnisse und um Kosten zu sparen (kostenlose Firmenplanungen) dieser für die Wohnbauvereinigung anscheinend günstige Weg im guten Glauben gewählt wurde.

* Die Qualität der Planungen hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ergibt mehrfachen Anlaß zur Beanstandung:

** Weder für die Sanitärinstallations- noch für die Elektroinstallationsarbeiten sind Projektpläne bzw. Massenermittlungsblätter vorhanden. Die ausgeschriebenen Massen

der Sanitärinstallationsarbeiten (ausgenommen Sanitäreinrichtungsgegenstände) weichen stark von den abgerechneten Massen ab.

Kosten laut WBF 5	S 262.229,--
Kosten laut Vergabeangebot	S 284.180,16
Kosten laut Endabrechnung	S 151.089,17

** Verschiedene Leistungen wurden sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei den Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben (Doppelausschreibungen). So z.B. die Unterputzventilatoren, die Ansteuerung dazu (Nachlaufrelais bzw. Zeitschalter) und die Elektroklein-
speicher.

** Fast alle ausgeschriebenen Bezugsfabrikate (sowohl bei den Sanitärinstallationsarbeiten als auch bei den Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizungsanlage) wurden bindend vorgeschrieben bzw. fehlt die Wahlmöglichkeit für die anbietende Firma (angebotenes Fabrikat ..., angebotene Type).

Beim Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten fehlen die wesentlichen Angaben der Stromkreisaufteilung der Wohnungsinstallation sowie der Heizungsinstallation.

Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist weiters festzustellen, daß diese im großen und ganzen den im sozialen Wohnbau zum damaligen Zeitpunkt üblichen Standard entsprechen, aus heutiger Sicht (heutige Standard) jedoch in etlichen Punkten verbesserungswürdig ist. So wird z.B. bei den Elektroinstallationsarbeiten empfohlen, von einer zusammengefaßten

Ausschreibung der Installationsrohre und Drähte bzw. Kabel bei der Wohnungsinstallation abzusehen und dafür eine Ausschreibung mit sogenannten Durchschnittauslaßlängen vorzunehmen. Dies hätte den Vorteil einer wesentlich einfacheren und damit auch im sozialen Wohnbau praktikablen Möglichkeit der mengenmäßigen Erfassung der Leistung.

Die Beschreibung der Leistung der Sanitärinstallationsarbeiten ist nach heutiger Sicht ebenfalls nicht umfassend beschrieben, so heißt es z.B.

"Für die Ausführung der Leistungen und Nebenleistungen (genannt oder ungenannt) sind die derzeit geltenden ÖNORMEN oder DO-Normen, wenn nicht anders beschrieben, maßgebend."

Insbesondere die Leistungen des Stemmens, Herstellen von Durchbrüchen, Verputzen sind im Text nicht exakt definiert. Darauf wird noch bei der Abrechnung näher eingegangen.

Ausschreibung und Vergabe

Die Elektroheizgeräte, die Elektroinstallations- sowie die Sanitärinstallationsarbeiten wurden entsprechend den Wertgrenzen der Vergabevorschrift beschränkt ausgeschrieben und an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen ohne Preisverhandlungen vergeben.

Zu den formellen Erfordernissen, wie Angebotöffnung, Kennzeichnung der Angebote, Aufbewahrung der Angebotkuverts etc., ist festzustellen, daß die Mängel, die im Bericht schon unter Pkt. XII.1.3 aufgezeigt wurden, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen. Insbesondere die Tatsache, daß die Angebote nicht gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4,22 so gekennzeichnet sind, daß ein nachträgliches Auswechseln festzustellen wäre,

muß nochmals kritisiert werden.

In den zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien (15. Juni 1981) heißt es im Abschnitt IV D "Ausscheiden von Angeboten":

"Über die Bestimmungen der ÖNORMEN hinaus sind auszuschließen: ...d) Angebote von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung (Leistung) befaßt waren."

Wie zuvor unter Planung bereits angeführt, wurde die Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten bzw. der Elektroheizgeräte von mitanbietenden Firmen durchgeführt. Beide Firmen gingen nach der Ausschreibung als billigstbietende Firmen hervor, und erhielten den Auftrag. Auf die Mängel der Ausschreibung bei der Elektroheizgeräteausschreibung - bindendes Vorschreiben der Elektrospeicherheizgeräte - wurde zuvor bereits hingewiesen; auf Mängel bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten (unterpreisig angebotene Leistungen - Nichtausführung dieser) wird im Abschnitt Ausführung der Arbeiten und Abrechnung noch hingewiesen werden. Vorweg kann festgehalten werden, daß der gemäß Vergabevorschrift geforderte "freie Wettbewerb" nur in eingeschränktem Maße gegeben war.

Zur Vergabe selbst ist weiters festzuhalten, daß im Zuge der Durchrechnung der Angebote der Elektroinstallationsarbeiten bei Pos. 81 des Billigstbieters der Einheitspreis des angebotenen E-Herdes von S 495,-- auf S 3.680,-- (nach telefonischer Rücksprache des Prüforrganes mit der anbietenden Firma) korrigiert wurde. Die Anbotsumme erhöhte sich von S 603.722,-- auf S 644.949,10 (inkl. USt). Es kann jedoch festgehalten werden, daß das korrigierte Anbotsergebnis immer

noch um 14% unter dem Anbotsergebnis der zweitbietenden Firma liegt. Ein Bieterreihungssturz ist dadurch nicht eingetreten. Trotzdem muß diese Vorgangsweise vom Landesrechnungshof kritisiert werden, da sie der ÖNORM A 2050 Pkt. 4,325 widerspricht und den freien Wettbewerb einschränkt.

In der ÖNORM A 2050 heißt es unter 4.3 "Prüfung der Angebote":

"Im einzelnen ist daher insbesondere zu prüfen:

4.326: Die Angemessenheit des Preises im bezug auf die angebotene Leistung und unter Berücksichtigung aller Umstände, unter denen sie zu erbringen sein wird; wenn ein Bieter, gegen den hinsichtlich Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit keine Bedenken bestehen, zu so niedrigen Preisen anbietet, daß eine nicht einwandfreie Ausführung zu befürchten wäre, so ist gemäß 4,33 Aufklärung zu verlangen."

Eine solche Prüfung ist zumindest bei den Elektroinstallationsarbeiten nicht erfolgt, ansonsten wäre bei dieser Prüfung aufgefallen, daß beim Billigstbieter bei rd. 15 Positionen eklatante Unterpreise offeriert wurden. Wie im Bericht unter "Ausführung der Arbeiten und Abrechnung" später noch angeführt, wurden diese mit Unterpreisen angebotenen Positionen auch nicht ausgeführt. Bei einer solchen Prüfung hätte auch die große Diskrepanz zwischen einzelnen angebotenen Positionspreisen und der im Abschnitt V im Anbot befindlichen "Kalkulationsaufstellung" auffallen müssen (so lautet der Preis in der Kalkulationsaufstellung für das Elektroinstallationsrohr "Unter Putz verlegt" 16 mm Durchmesser, S 54,--; angeboten wurde, z.B. unter Pos. 43 diese Leistung mit S 5,40).

Detto kostet das Installationsrohr, 23 mm Durchmesser, gemäß Kalkulationsaufstellung S 65,-- pro Laufmeter, angeboten

wurden z.B. unter Pos. 44 der Meter mit S 6,60.

Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Elektroinstallations-, Heizungsinstallationsarbeiten sowie der Lieferung der Elektroheizgeräte ergab folgendes:

* Positiv kann vermerkt werden, daß die Prüfung in fachtechnischer Hinsicht keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung gibt. Die Arbeiten wurden den Regeln der Technik entsprechend sowie den zum damaligen Zeitpunkt im sozialen Wohnbau üblichen Ausführungsstandard entsprechend ausgeführt.

Für die Sanitärinstallationsarbeiten sind Handskizzen, sowie Pläne einfacher Art über die Strangschemata sowie umfangreiche axonometrische Darstellungen (Z-Aufmaß) für die Wohnungsinstallation vorhanden, die das Aufmaß und die Abrechnung nachvollziehbar machen. Den Akten ist zu entnehmen, daß die Bauleitung sichtlich bemüht war, ihren Aufgaben betreffend einer ordentlichen Aufmaßkontrolle in ausreichendem Maß nachzukommen.

* Zum Aufmaß der Elektroinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß 15 Stück Aufmaßblätter sowie 2 Skizzen über die Wohnungsgrundinstallation dem Landesrechnungshof erst nach mehrmaligen Urgegnen vorgelegt wurden. Weitere Installationspläne über Allgemeininstallationen, Steigleitungsstrangschemata etc. waren den Akten nicht zu entnehmen. Die stichprobenweise Prüfung des Aufmaßes dieser Arbeiten war dem Landesrechnungshof daher nur mit erhöhtem

Zeitaufwand und mehrmaligen Besuchen vor Ort möglich. Ein Nachvollziehen der in den 15 Aufmaßblättern angegebenen Massen war im großen und ganzen bis auf eine Ausnahme möglich. Die Ausnahme betrifft den Abschnitt H Wohnungsinstallation Pos. 65. Hier wurden 1.803 lfm Y-E-Leitung 2,5 mm² im Wert von S 1.081,80 (zuzüglich USt) verrechnet. Für den Landesrechnungshof nachvollziehbar waren in Pos. 65 lediglich rd. 720 m Leitung. Aufgrund der Tatsache, daß eine etwaige Preisdifferenz rd. S 650,-- (zuzüglich USt) beträgt, ein exaktes nachträgliches Aufmaß aufgrund fehlender Pläne nur mit großem Zeitaufwand zu erstellen wäre, erscheint dem Landesrechnungshof ein näheres Eingehen auf diese Differenz nicht für vertretbar.

- * Wie im Abschnitt Planung bereits ausgeführt, wurden verschiedene Gegenstände sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben (Doppelausschreibungen). So die Unterputzventilatoren, die Ansteuerung dazu (Nachlaufrelais bzw. Zeitschalter) und die Elektrokleinspeicher. All diese Geräte wurden bei den Elektroinstallationsarbeiten teilweise zu krassen Unterpreisen offeriert. Zur Ausführung gelangten jedoch bedauerlicherweise diese Geräte zu den wesentlich höheren Preisen der Sanitärinstallationsfirma. Der durch die Nachlässigkeit in der Bauaufsicht entstandene Schaden beträgt S 33.359,54 (inkl. USt).

Wie im Bericht bereits auf Seite 43 aufgezeigt, wurden diverse Stemmarbeiten auch bei den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben und verrechnet. Stemmarbeiten sind jedoch in den Einheitspreisen bei den Elektroinstallationsarbeiten bzw. bei den Sanitärinstallationsarbeiten bereits inkludiert. Da bei der Abrechnung der Baumeisterarbeiten für die Positionen 55 und 79 (Herstellung von Installations-schlitzern, Herstellen von Mauerdurchbrüchen) kein Aufmaß

vorliegt, ist eine Schadensabgrenzung der Doppelverrechnung nur mehr schätzungsweise möglich. Der Schaden dürfte ca. S 10.000,-- (inkl. USt) betragen.

- * Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung - mit den vorangeführten Fakten vom Landesrechnungshof konfrontiert - zugesagt hat, die Möglichkeit einer Schadenswiedergutmachung zu prüfen. Eine ausführliche Darstellung dazu wurde von der Wohnbauvereinigung im Zuge ihrer schriftlichen Stellungnahme dazu angekündigt.
- * Bei der Überprüfung ist dem Landesrechnungshof weiters aufgefallen, daß von der Elektroinstallationsfirma für Zusatzleistungen, welche mit den Wohnungswerbern direkt verrechnet wurden, Preise verrechnet wurden, die in keiner Relation zum Hauptanbot stehen (bis zum zehnfachen Preis der Einheitspreise des Hauptanbotes). Wenngleich diese Vorgangsweise rechtlich gedeckt ist, weist der Landesrechnungshof jedoch darauf hin, daß diese Zusatzleistung im Wege einer Beauftragung über die Wohnbauvereinigung zu den Einheitspreisen hätten durchgeführt werden müssen. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher in Zukunft, in die Ausschreibungen einen Passus mithineinzunehmen, der bei Beauftragung von Zusatzleistungen eine derart exorbitante Preisüberschreitung verhindert (dies wird von etlichen Wohnbauvereinigungen in der Steiermark bereits erfolgreich praktiziert).

ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ZUSTÄNDIGEN ELEKTRO- VERSORGUNGSUNTERNEHMENS (EVU)

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung mit unmittelbaren Investitionen im Hochspannungsnetz" dar, und umfaßt

die teilweise Neuaufschließung eines bisher unverbauten Gebietes. Die Aufschließung wurde den einzelnen Bauabschnitten sowohl mit der Wohnbauvereinigung dieses Bauvorhabens als auch mit anderen Wohnbauvereinigungen in diesem Gebiet gemeinsam getroffen. Die Anschlußvereinbarung stammt aus dem Jahre 1978 und wurde den verschiedenen Bauabschnitten unterteilt verrechnet (Bauabschnitte Steinfeld I, II, III, IV). Es handelt sich dabei um sogenannte "allelektrifizierte Haushalte", dies sind Haushalte mit vollelektrifizierter Küche und Elektroheizgeräten.

Positiv kann vermerkt werden, daß der seinerzeit vereinbarte und für die Verbraucher kostengünstige sogenannte "Haushaltskomfort-Versuchstarif" auch für diese Anlage zur Verrechnung gelangte.

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten gemäß den Tarifbestimmungen bzw. dem Preisgesetz ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß trotz vorangeführter Mängel in der Abrechnung die Kosten für die haustechnischen Professionistenleistungen als günstig angesehen werden können.

XIV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat bei der gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Mürzthal", reg.Gen.m.b.H., Krieglach, eine Prüfung durchgeführt, die sich auf

- * das Rechnungswesen
und
- * das Objekt Krieglach, Dr. Max-Mell-Straße 15 und 17

bezog.

Die Prüfung brachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

GRUNDSÄTZLICHES

Die Genossenschaft wurde 1955 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf den Bezirk Mürzzuschlag.

RECHNUNGSWESEN

- * Repräsentation und Werbung

In beiden Bereichen kann festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den Grundsätzen der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit in hohem Maße Rechnung getragen hat.

- * Personalaufwand und Kosten der Organe

Die Aufwendungen für diese Bereiche sind angemessen und stehen zur wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung in einem angemessenen Verhältnis.

* Buchhaltung

Zum Prüfungszeitpunkt kann festgestellt werden, daß die Buchhaltung tagfertig ist und zu keinen Beanstandungen Anlaß gibt.

* Erträge aus Skonti

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1984 bis 1989 Skonti-erträge erzielt, jedoch nicht vereinnahmt, sondern in Entsprechung der Förderungsrichtlinien in jedem Fall kostenmindernd berücksichtigt.

* Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage, die der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dient, wurde dem Gesetz entsprechend fruchtbringend angelegt (Sparbücher).

* Betriebskostenabrechnungen

Die stichprobenweise Überprüfung dieses Bereiches gab keinen Anlaß für Beanstandungen.

* Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben

Gemäß den Förderungsrichtlinien ist für jedes Objekt ein gesondertes Bankkonto einzurichten. Die Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und war überdies bemüht, Überziehungen durch den Einsatz von Eigenmitteln zu vermeiden, um dadurch die Kosten für die Wohnungswerber möglichst niedrig zu halten.

* Versicherungen

Es wurden Vergleichsanbote bei mehreren Versicherungen eingeholt, um den günstigsten Abschluß zu erreichen.

* Wirtschaftliche Lage

Die Rücklagen der Bauvereinigung betragen zum Stichtag 31. Dezember 1989

S 9,155.250,39.

Zur wirtschaftlichen Lage ist zusammenfassend festzustellen, daß die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert und auch die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben war.

BAUTECHNISCHE PRÜFUNG DES OBJEKTES KRIEGLACH, DR. MAX-MELL-STRASSE 15 UND 17

* Planung

Die Einreichplanung entspricht den Erfordernissen der Bauvorschriften und enthält die bauordnungsrelevanten Kriterien. Der Informationsgehalt der Polierpläne ist bis auf kleine Fehler ausreichend. Bemängelt muß werden, daß es kein schriftliches Honorarangebot des mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Baumeisters gibt und auch keine schriftliche Beauftragung seitens der Bauvereinigung vorliegt. Festgestellt wird, daß die für Planung, Bauaufsicht und Statik vereinbarte Pauschalsumme von S 120.000,-- weit unter den Gebührensätzen der jeweiligen Gebührenordnungen liegt.

* Ausschreibung - Angebot - Vergabe

Die Massen- und Leistungserfassung ist nicht mit der nötigen Genauigkeit vorgenommen worden, da teilweise beträchtliche Abweichungen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungskosten festzustellen sind.

Desweiteren wurden eine Reihe von formalen Bestimmungen nicht eingehalten, wie z.B.

- * keine besondere Kennzeichnung der Angebote
- * kein Angebotseingangsverzeichnis
- * keine getrennte Führung der Angebotseröffnungs- und Angebotsprüfprotokolle

* Örtliche Bauaufsicht

Das Bautagebuch wurde nicht entsprechend geführt.

Insbesondere fehlen:

- * Angaben über Materiallieferungen
- * Eintragungen über Güte- und Funktionsprüfungen
- * detaillierte Angaben über Regieleistungen
- * Kontrolleintragungen der Bauaufsicht

MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

* Baumeisterarbeiten

Bei den Baumeisterarbeiten mußten Rechnungskorrekturen in einer Größenordnung von rund S 90.000,-- vorgenommen werden.

Beispiele:

o Geschoßdecken:

Hier liegt ein Massenfehler vor, da diese laut Massenberechnung bis über die Innenschale des zweischaligen Stiegenhauses berechnet wurden.

Rechnungskorrektur: S 13.891,75

o Außenmauerwerk:

Die Stahlbetonüberlagen bzw. Träger, die außerhalb der Geschoßdecken liegen, wurden nicht abgezogen, obwohl die ÖNORM B 2206 einen Abzug von Rauminhalten mit mehr als 0,1 m³ Einzelausmaß vorsieht.

Rechnungskorrektur: S 36.020,63

o Fassadenflächen:

Entgegen der ÖNORM wurden Flächen über 4 m² nicht in Abzug gebracht, obwohl die Fläche der Tür-Fensterkombination bei den Loggien 4,39 m² beträgt.

Rechnungskorrektur: S 26.714,96

* Professionisten

Fast bei allen Professionistenleistungen mußten große Differenzen zwischen Auftrags- und Abrechnungssummen festgestellt werden, da die Leistungserfassung nicht exakt genug vorgenommen wurde.

Die Überprüfung der verrechneten und von der Bauaufsicht korrigierten Massen und Leistungen ergab jedoch keine Fehler.

HAUSTECHNIK

* Planung

Zu den Planungen ist generell festzustellen, daß dem Landesrechnungshof während der Prüfung mitgeteilt wurde, daß die Elektroinstallations- sowie die Elektroheizungsanschreibung von Firmen verfaßt wurden, die am Wettbewerb teilgenommen haben. Zur Planung der Sanitärinstallationsarbeiten wurde mitgeteilt, daß die Unterlagen eines vorangegangenen Objektes herangezogen wurden. Begründet wurde dies damit, daß mangels eigener Fachkenntnisse und um Kosten zu sparen (kostenlose Firmenplanungen) dieser für die Wohnbauvereinigung anscheinend günstige Weg im guten Glauben gewählt wurde.

In den zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien (15. Juni 1981) heißt es im Abschnitt IV D "Ausscheiden von Angeboten":

"Über die Bestimmungen der ÖNORMEN hinaus sind auszuschließen:

... d) Angebote von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung (Leistung) befaßt waren."

o Die Qualität der Planungen hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ergibt mehrfachen Anlaß zur Beanstandung:

oo Weder für die Sanitärinstallations- noch für die Elektroinstallationsarbeiten sind Projektpläne bzw. Massenermittlungsblätter vorhanden. Die ausgeschriebenen Massen der Sanitärinstallationsarbeiten (ausgenommen

Sanitäreinrichtungsgegenstände) weichen stark von den abgerechneten Massen ab.

* Ausschreibung

o Verschiedene Leistungen wurden sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei den Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben (Doppelausschreibungen).

Beim Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten fehlen die wesentlichen Angaben der Stromkreisaufteilung der Wohnungsinstallation sowie der Heizungsinstallation.

* Angebotsprüfung

Wie bereits angeführt, wurde die Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten bzw. der Elektroheizgeräte von mit anbietenden Firmen durchgeführt. Beide Firmen gingen nach der Ausschreibung als billigstbietende Firmen hervor und erhielten den Auftrag.

Eine Prüfung der Preisangemessenheit ist zumindest bei den Elektroinstallationsarbeiten nicht erfolgt, ansonsten wäre bei dieser Prüfung aufgefallen, daß beim Billigstbieter bei rd. 15 Positionen eklatante Unterpreise offeriert wurden. Diese mit Unterpreisen angebotenen Positionen wurden auch nicht ausgeführt.

* Ausführung

Positiv kann vermerkt werden, daß die Prüfung in fachtechnischer Hinsicht keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung gibt. Die Arbeiten wurden den Regeln der Technik entsprechend sowie den zum damaligen Zeitpunkt im sozialen Wohnbau üblichen Ausführungsstandard entsprechend ausgeführt.

* Rechnungsprüfung

Wie bereits ausgeführt, wurden verschiedene Gegenstände sowohl bei den Elektroinstallationsarbeiten als auch bei Sanitärinstallationsarbeiten ausgeschrieben (Doppelausschreibungen). So die Unterputzventilatoren, die Ansteuerung dazu (Nachlaufrelais bzw. Zeitschalter) und die Elektrokleinspeicher. All diese Geräte wurden bei den Elektroinstallationsarbeiten teilweise zu krassen Unterpreisen offeriert. Zur Ausführung gelangten jedoch bedauerlicherweise diese Geräte zu den wesentlich höheren Preisen der Sanitärinstallationsfirma. Der durch die Nachlässigkeit in der Bauaufsicht entstandene Schaden beträgt S 33.359,54 (inkl. USt).

Wie im Bericht bereits auf Seite 43 aufgezeigt, wurden diverse Stemmarbeiten auch bei den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben und verrechnet. Stemmarbeiten sind jedoch in den Einheitspreisen bei den Elektroinstallationsarbeiten bzw. den Sanitärinstallationsarbeiten bereits inkludiert. Da bei der Abrechnung der Baumeisterarbeiten für die Positionen 55 und 79 (Herstellung von Installationsschlitzten, Herstellen von Mauerdurchbrüchen) kein Aufmaß vorliegt, ist eine Schadensabgrenzung der Doppelverrechnung nur mehr schätzungsweise möglich. Der Schaden dürfte ca. S 10.000,-- (inkl. USt) betragen.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung - mit den vorangeführten Fakten vom Landesrechnungshof konfrontiert - zugesagt hat, die Möglichkeit einer Schadenswiedergutmachung zu prüfen. Eine ausführliche Darstellung dazu wurde von der Wohnbauvereinigung im Zuge ihrer schriftlichen Stellungnahme angekündigt.

Bei der Überprüfung ist dem Landesrechnungshof weiters aufgefallen, daß von der Elektroinstallationsfirma für Zusatzleistungen, welche mit den Wohnungswerbern direkt verrechnet wurden, Preise verrechnet wurden, die in keiner Relation zum Hauptanbot stehen (bis zum zehnfachen Preis der Einheitspreise des Hauptanbotes). Wenngleich diese Vorgangsweise rechtlich gedeckt ist, weist der Landesrechnungshof jedoch darauf hin, daß diese Zusatzleistung im Wege einer Beauftragung über die Wohnbauvereinigung zu den Einheitspreisen hätten durchgeführt werden müssen. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher in Zukunft, in die Ausschreibungen einen Passus mithineinzunehmen, der bei Beauftragung von Zusatzleistungen eine derart exorbitante Preisüberschreitung verhindert (dies wird von etlichen Wohnbauvereinigungen in der Steiermark bereits erfolgreich praktiziert).

Am 18. Dezember 1990 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:
OAR Heinrich Glettler

Von der "Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Mürzthal":
Mag. Horst Hegenbart, Obmann
Hermann Fritz, Obmannstellvertreter

Von der Rechtsabteilung 14:
ORR Mag. DDr. Gerhard Kapl
Oberkommissär Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:
Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb
Hofrat Dr. Karl Bekerle
OBR Dipl.Ing. Horst Sparer
AR Othmar Rottenschlager
AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 21. Dezember 1990
Der Landesrechnungshofdirektor:


(Lieb)

ANLAGEN