

INHALTSVERZEICHNIS

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

I. Prüfungsauftrag ..... 1

LANDESRECHNUNGSHOF

II. Rechtliche Grundlagen der Organe ..... 4  
1. Rechtliche Grundlage ..... 4  
2. Organe ..... 5

III. Bau- und Kostensituation, Stellung und Organisation,  
Bauvorhaben betreffend, beschriebenen Teil des Bau-  
vorhabens ..... 7  
1. Beschreibung der Bauteile des Bauvorhabens ..... 8  
2. Förderung des Bauvorhabens ..... 10

GZ.: LRH 24 O 6 - 1990/6

PRÜFBERICHT

BERICHT

A. Qualitätskontrolle ..... 13  
A.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen ..... 13  
A.2 Planung ..... 14  
betreffend die stichprobenweise Prüfung von  
Bauvorhaben der "Obersteirischen Wohnstätten-  
Genossenschaft, gemeinn.reg.Gen.m.b.H.", ..... 19  
A.4 ..... 24  
Genossenschaft, gemeinn.reg.Gen.m.b.H., ..... 24  
8720 Knittelfeld, Linden-Allee 2 a. .... 24  
A.5 ..... 25  
A.6 ..... 25  
B. Qualitätskontrolle ..... 27  
B.1 ..... 27  
B.2 ..... 28  
B.3 ..... 29  
B.4 ..... 30  
B.5 ..... 31  
B.6 ..... 32  
B.7 ..... 33  
B.8 ..... 34  
C. Hauptachse ..... 35  
C.1 ..... 35  
C.2 ..... 36  
D. ..... 37

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe .....	4
	1. Rechtliche Grundlagen .....	4
	2. Organe .....	5
III.	Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben, Bauvorhaben Knittelfeld, Burgfriedgasse 1,3 u. 5..	7
	1. Prüfungsumfang .....	7
	2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten .....	8
	3. Förderung des Bauvorhabens .....	10
	<b><u>PRÜFERGEBNISSE:</u></b>	
	<b><u>A. Qualitätskontrolle</u></b>	
	A.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen .....	13
	A.2 Planung .....	14
	A.3 Ausschreibung und Vergabe .....	19
	A.4 Gütekontrollen .....	24
	A.5 Bauzeitplanung .....	24
	A.6 Örtliche Bauaufsicht .....	25
	<b><u>B. Quantitätskontrolle</u></b>	
	B.1 Baumeister .....	27
	B.2 Steinmetz .....	30
	B.3 Keramische Beläge .....	32
	B.4 Zimmermann .....	37
	B.5 Spengler .....	38
	B.6 Dachdecker .....	39
	B.7 Außenanlagen .....	41
	B.8 Tiefgarage - Baumeister .....	44
	<b><u>C. Haustechnik</u></b>	
	C.1 Elektroinstallationsarbeiten .....	47
	C.2 Sanitärinstallationsarbeiten .....	79
IV.	Schlußbemerkungen .....	93

94

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einer von der Wohnbauvereinigung "Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft", gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

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

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

\* Knittelfeld, Burgfriedgasse 1,3 und 5 samt Tiefgarage.

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 und im haustechnischen Bereich das Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Gerald Moskon, Graz (Elektroinstallation) sowie das Technische Büro Ing. Peter Otter, Graz (Sanitärinstallation und Gasheizung) durchgeführt.

Zur Prüfungs-kompetenz des Landesrechnungshofes wird grundsätzlich ausgeführt:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGBL.Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu prüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Darüberhinaus hat das Land gemäß § 44 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBI.Nr. 482, während der Bauzeit die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedungenen Bauausführung, insbesondere im Hinblick auf den Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgaschutz, zu überwachen und - soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen handelt - hierfür ein geeignetes Aufsichtsorgan zu bestellen; dabei kann sich das Land auch eines privaten Sachverständigen bedienen, der nach dem Zufallsprinzip auszuwählen ist. Nach Abschluß der Bauarbeiten hat das Land die bestimmungsgemäße Verwendung und ordnungsgemäße Erhaltung der geförderten Gebäude auf die gesamte Dauer der Förderungsmaßnahmen zu überwachen.

Gemäß § 5 Abs. 1 WGG 1979 hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBI.Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBI.Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 23 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei der Bauvereinigung in der Rechtsform

- \* einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren,
- \* einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich durchzuführen.

Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen in die Wege zu leiten.

Wie aus diesen Darlegungen ersichtlich, obliegt die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen primär der Landesregierung bzw. dem Revisionsverband.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, daß die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den Landesrechnungshof nur eine ergänzende, die Zuständigkeit der Landesregierung bzw. des Revisionsverbandes nicht tangierende Prüfung sein kann.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder mit Stichtag 31. Dezember 1989 beträgt 3.245.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

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

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde am 14. August 1895 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft,  
gemeinn.reg.Gen.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Linden-Allee 2a.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Genossenschaft aufgrund des Erlasses des Reichsarbeitsministeriums vom Reichstatthalter in der Steiermark am 24. Dezember 1940, Zl.: SI 340 WGG 2/5-40, zuerkannt.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder mit Stichtag 31. Dezember 1989 beträgt 3.345.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.

Vorsitzender: Peter Rucker, 8720 Pöschendorf, Sonnweg 33

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

2. ORGANE

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der Vorstand setzt sich derzeit zusammen:

Obmann: Dipl.Ing. Heinz Grabner, 8720 Knittelfeld,  
Parkstraße 102

Obmann-Stv.: Bürgermeister Fritz Kaufmann, 8720 Knittelfeld,  
J.-Tomschikgasse 21

Mitglieder: LAbg. Alois Erhart, 8720 Knittelfeld,  
Kaplanstraße 35  
Bmst. Matthias Gruber, 8733 St.Marein Nr. 45,  
Geschäftsführer  
Dr. Wolfgang Fiedler, 8720 Knittelfeld,  
Mozartstraße 20

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vorsitzender: Peter Bucher, 8720 Pausendorf, Sonnenring 33

### III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORLAGE, BAUVOR-

Vorsitzender-Stv.: Peter Bavluka, 8720 Knittelfeld,  
Dr. H.-Klöpferstraße 15

Mitglieder: Siegfried Schafarik, 8720 Knittelfeld,  
Parkstraße 54

Gerhard Trunkl, 8720 Knittelfeld,  
Parkstraße 52

Erich Gregoritsch, 8720 Knittelfeld,  
Parkstraße 64

Heinrich Knapp, 8720 Knittelfeld,  
Burgfriedgasse 9

#### A. QUALITÄTSKONTROLLE

Der Geschäftsführer der Bauvereinigung ist Herr Baumeister  
Matthias Gruber, 8733 St. Marein Nr. 45.

- \* Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und der ÖNORMEN
- \* Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfverfahren
- \* Zeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

#### B. QUANTITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Schätzrechnungen
  - 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 Regiearbeiten

### III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN, BAUVORHABEN BURGRIEDGASSE 1,3 und 5 SAMT TIEFGARAGE

#### 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 Regiearbeiten



Prüfgegenstand ist der Wohnblock Burgfriedgasse 1,3 und 5 sowie die für die gesamte Wohnanlage errichtete Tiefgarage.

\* Vorlage des ... .. Februar 1980 bei Rechts-

Die konstruktive Ausführung wurde folgendermaßen geplant:

- o Fundamente: Streifenfundamente B 160
- o Tragende Wände: Außenwände, 38 bzw. 30 cm Hochlochziegel  
Innenwände, 25 cm Hochlochziegel
- o Zwischenwände: 10 cm Hohlziegel
- o Decken: Stahlbetonplattendecke 16 cm
- o Fußbodenaufbau: \* Fußbodenbelag  
\* Estrich 6 cm  
\* PAE-Folie  
\* Tell-Wolle TDP 30/25  
\* Beschüttung 8,5 cm (Hüttenbims)  
\* Stahlbetonplattendecke 16 cm

Verfahren der Sparkasse Knittelfeld	9 12.465.000,--
Verfahren des Landes	9 23.149.000,--

DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Stadtamt Knittelfeld, Zl.: 030-17 vom 25. Februar 1982
  - \* Baubewilligung: Stadtamt Knittelfeld, Zl.: 030-13 vom 25. Februar 1982
  - \* Förderungsansuchen: 8. Jänner 1985 (Ersteinreichung) bzw. 24. April 1986 (Zweiteinreichung)
  - \* Positive Begutachtung des Wohnauförderungsbeirates: 6. Februar 1985
  - \* Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung: 26. Mai 1986
  - \* Förderungszusicherung: 26. Mai 1986, entfertigt am 16. Juni 1986
  - \* Baubeginn: 13. Mai 1986
  - \* Bauende: 3. Juli 1987
- |                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| B.Kosten der Auf- | 21.188.995,-- | 21.331.815,17 |
| stattung          | 3.630.954,--  | 3.066.508,--  |

- \* Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 24 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 13 1/2 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung: 2. Februar 1990 bei Rechtsabteilung 14 eingelangt

### 3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung wurde im Jänner 1985 (Ersteinreichung) bzw. im April 1986 (Zweiteinreichung) an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die anrechenbare Nutzfläche inklusive Wandstärke betrug bei der Einreichung 3.235,95 m<sup>2</sup>. Diese wurde auch, wie dem technischen Gutachten zu entnehmen ist, anerkannt. Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Darlehen der Sparkasse Knittelfeld	S	12,465.000,--
Darlehen des Landes	S	23,149.000,--
		<hr/>
Gesamtbaukosten	S	35,614.000,--
		=====

Im folgenden werden die Kosten gemäß Begehren und Endabrechnung gegenübergestellt:

- \* Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten

#### WOHNANLAGE

	<u>lt. Begehren</u>	<u>lt. Endabrechnung</u>
A.Reine Baukosten	21,188.995,--	21,331.615,17
B.Kosten der Ausstattung	3,030.854,--	3,066.598,--

C. Nebenkosten	833.000,--	783.750,92
D. Sicherheitsreserve (max.3% von A-C)	1,384.007,--	--
Summe A-D	26,436.856,--	25,181.964,09
E. Planung, Bauaufsicht	2,120.241,--	2,289.593,--
F. Sonderfachleute	--	--
Summe E-F	28,557.097,--	27,471.557,09
G. Bauverwaltungskosten (max.3% von A-D)	751.586,--	768.661,--
H. Künstlerische Aus- gestaltung	100.000,--	--
I. Wettbewerb	--	--
Gesamtkosten A-I	29,308.683,--	28,240.218,09
J. Umsatzsteuer	--	--
K. Baukreditkosten (5% von A-I)	1,465.434,--	331.648,94
Gesamtbaukosten	30,774.117,--	28,571.867,03
5 % Reserve für Preisberichtigung	1,538.706,--	--
Preisberichtigungs- kosten	--	894.595,--
Skonti	--	454.529,--
Gesamtbaukosten	32,312.823,--	29,011.933,03

=====  
 Gesamtbaukosten inklusive Tiergaragen-  
 anteil 32,023.081,03

	<u>TIEFGARAGE</u>	
	<u>lt. Begehren</u> (für 36 Einstell- stellplätze)	<u>lt. Endabrechnung</u> (für 96 Einstell- plätze)
A. Reine Baukosten	2,583.144,--	6,629.076,35
B. Kosten der Aus- stattung	--	--
C. Nebenkosten	30.000,--	143.418,45
<hr/>		
Summe A-C	2,613.144,--	6,772.494,80
F. Planung, Bauauf- sicht und Sonder- fachleute	bei Wohnanlage inkludiert	926.812,--
G. Bauverwaltungs- kosten	bei Wohnanlage inkludiert	203.175,--
<hr/>		
Gesamtbaukosten	--	7,902.481,80
Baukreditkosten	--	127.221,70
<hr/>		
Gesamtbaukosten	--	8,029.703,50
<hr/>		

Anteil Burgfriedgasse 1,3 und 5 S 3,011.148,--

**Gesamtbaukosten inklusive Tiefgaragen-  
anteil S 32,023.081,03**

=====

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, daß die Gesamtbaukosten gemäß Endabrechnung um S 3,590.918,97 unter den Gesamtbaukosten der Förderungszusicherung liegen. Zu dieser Unterschreitung ist zu bemerken, daß die Rechtsabteilung 14 mit Schreiben vom 13. August 1987 (Beilage 1) beim Wohnbauträger anfragte, ob die Gesamtbaukosten in Höhe von S 35,614.000,-- anfallen werden. Der Wohnbauträger teilte hiezu folgendes mit (Beilage 2):

"In Beantwortung des do. Schreibens vom 13. August 1987 teilen wir mit, daß nach Vorerstellung der Endabrechnung ein Zahlungsansuchen Nr. 5 zur Vorlage gebracht wird. Die bewilligten Gesamtbaukosten von S 35,614.000,-- werden voraussichtlich nicht voll erreicht, es wird mit einem Gesamtbaukostenaufwand von rd. S 35 Mio. gerechnet."

Dem Landesrechnungshof erscheint diese Aussage des Wohnbauträgers zum damaligen Zeitpunkt (rd. 2 Monate nach Bauende) als sehr bedenklich, zumal damit zum Ausdruck gebracht wird, daß der Wohnbauträger 2 Monate nach Bauende noch keine grobe Übersicht über die Gesamtkosten des gegenständlichen Bauvorhabens hatte.

**PRÜFERGEBNISSE:**

**A) QUALITÄTSKONTROLLE**

**A.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. von Planern. Der Landesrechnungshof kann in diesem Zusammenhang feststellen, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger im gewünschten Umfang zur Verfügung gestellt wurden und die im Zuge der Prüfung notwendige Zusammenarbeit kooperativ war.

## A.2 PLANUNG

- \* Hochbau (ohne Haustechnik): Eigenplanung des Wohnbauträgers
- \* Statik (Tiefgarage): Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Hellmuth Reichart, Leoben 9 21.331.015,17
- \* Haustechnik: Heizung und Sanitäranlage: Technisches Büro Ing. Heinrich Pickl, Graz 8 783.750,92  
Elektroanlage: PEL 2000, Graz

Summe

8 25.181.964,09

Die Überprüfung der Planungsaufträge und Honorarnoten für Planung, Bauleitung, Betreuung und Statik ergab folgendes:

Die vom Wohnbauträger verrechneten Architektengebühren für die Hochbauplanung entsprechen nicht den Förderungsrichtlinien, da diese bezüglich der Kosten für Planung, Sonderfachleute, Bauaufsicht und Bauverwaltung folgendes aussagen:

Basis für die Berechnung der Honorare sind die durch Ausschreibungen bzw. Einholung von Richtpreiskostenvoranschlägen ermittelten reinen Baukosten einschließlich der Kosten für die Ausstattung, die Nebenkosten und die Sicherheitsreserve. Die Honorarbasis für die örtliche Bauaufsicht sowie Betreuung erhöht sich um die während der Bauzeit anfallenden und von der Landesregierung anerkannten Lohn- und Materialpreiserhöhungen sowie um die durch unvorhersehbare Erschwernisse verursachten Mehrkosten.

Hiedurch ist eindeutig geregelt, daß bei der Berechnung der Planungsgebühren keine Skonti und bei der Berechnung der Büroleistung keine Preisberichtigungen zu berücksichtigen sind. Auf Basis der zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Förderungsrichtlinien ergeben sich folgende Gebühren:

WOHNANLAGE

A. BÜROLEISTUNG

Herstellungskosten:	A. Reine Baukosten	S 21,331.615,17
	B. Ausstattung	S 3,066.598,--
	C. Nebenkosten	S 783.750,92
	Summe	S 25,181.964,09

60% Ausbauverhältnis  
6,16% für S 20,000.000,--  
5,97% für S 30,000.000,--

A. <u>BÜROLEISTUNG</u>	6,16 %
	- 0,098 %
	<u>6,062 %</u>

25,181.964,09 x 0,06062	=	S 1,526.530,66
-20%		S 305.306,13
		<u>S 1,221.224,53</u>

B. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

60% Ausbauverhältnis; 3,28% ab S 19,530.000,--

Herstellungskosten:	A. Reine Baukosten	S 22,008.739,17
	B. Ausstattung	S 3,222.269,--
	C. Nebenkosten	S 783.750,92
	Summe	S 26,014.759,09

26,014.759,09 x 0,0328 = S 853.284,10

C. NEBENKOSTEN

3% von S 1,221.224,53 + 853.284,10 = S 62.235,26

D. BAUVERWALTUNGSKOSTEN

3% von S 26,014.759,09 = S 780.442,77

TIEFGARAGE

A. BÜROLEISTUNG

Herstellungskosten:	A. Reine Baukosten	S 6,733.298,85
	B. Ausstattung	--
	C. Nebenkosten	S 143.418,45
	Summe	S 6,876.717,30

60% Ausbauverhältnis  
6,94% für S 6,000.000,--  
6,83% für S 7,000.000,--

6,94 %  
- 0,976 %  
6,864 %

6,876.717,30 x 0,06864 = S 472.017,86  
- 20% S 94.403,58  
S 377.614,28  
=====

B. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

60% Ausbauverhältnis

Herstellungskosten: A. Reine Baukosten S 6,757.722,85  
B. Ausstattung --  
C. Nebenkosten S 143.418,45  
Summe S 6,901.141,30  
=====

3,93% für S 6,000.000,--  
3,88% für S 7,000.000,--

3,93 %  
- 0,045 %  
3,885 %

6,901.141,30 x 0,03885 = S 268.109,34  
=====

C. NEBENKOSTEN

3% von 377.614,28 x 268.109,34 = S 19.371,71  
=====

D. BAUVERWALTUNGSKOSTEN

3% von 6,901.141,30 = S 207.034,24  
=====

Der Vergleich der vom Landesrechnungshof gemäß den Förderungsrichtlinien ermittelten Gebühren mit den vom Wohnbauträger ermittelten ergibt einen Differenzbetrag von S 19.952,23 zu Lasten des Wohnbauträgers, d.h., daß der Wohnbauträger einen Teil der ihm zustehenden Gebühren nicht in Anspruch genommen hat.

Auf Basis des Honorarvorschlages vom 22. September 1986 erteilte der Wohnbauträger mit Schreiben vom 24. September 1986 die statischen Arbeiten für Tiefgarage an das Ingenieurbüro Dipl.Ing. Hellmuth Reichart, Leoben.

Zur Honorarnote des Zivilingenieurbüros ist folgendes zu sagen:

Basis der Honorarermittlung war, wie bereits ausgeführt, das Honorarangebot sowie der Auftrag und die vom Wohnbauträger bekannt gegebenen Herstellungskosten. Hiebei fällt auf, daß diese Herstellungskosten, die die Basis der Honorarermittlung für die statischen Arbeiten bildeten, nicht ident sind mit den Herstellungskosten, die vom Wohnbauträger für die Berechnung der Architektengebühren herangezogen wurden.

In folgender Tabelle wurden die Gebühren für die Statik auf der gleichen Basis wie für die Architektengebühren berechnet.

Herstellungskosten H = S 6,876.717,30  
Bearbeitungsfaktor b = 0,85  
Gebührenpflichtige  
Kosten K = S 5,845.209,71  
Gebührensatz g = 4,627 %  
Schwierigkeitsfaktor S = 1,50  
Teilleistungsfaktor t = 0,69

$$5,845.209,71 \times \frac{4,627}{100} \times 1,5 \times 0,69 = S 284.158,73$$

Gelieferte Ablichtungen	S	1.950,--
		<hr/>
	S	286.108,73
	10%	S 28.610,87
		<hr/>
Gesamtbruttobetrag	S	314.719,60
		=====

Nach dieser Berechnung würden die Gebühren des Statikers noch um S 25.496,60 höher liegen.

Die statischen Berechnungen liegen in überschaubarer und prüffähiger Form dar. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Statik erfolgte keine Überprüfung.

### A.3 Ausschreibung und Vergabe

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Massenermittlung erfolgte durch den Wohnbauträger. Die Angebotseröffnung, die Prüfung der Angebote und die Auftragsvergabe führte die Bauvereinigung durch.

bei Spengler  
enthalten

\* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen ersten Überblick über die Qualität der Ausschreibung zu erhalten, erstellte der Landesrechnungshof folgende Tabelle, die die Angebots- und Abrechnungskosten der einzelnen Gewerke gegenüberstellt. Die Abweichungen ergeben im allgemeinen eine Aussage über die Massenungenauigkeiten bzw. exakte oder ungenaue Leistungserfassung.

GEWERKE	KOSTEN LT. WBF 5	KOSTEN LT. WBF 8	ABWEICHUNG in %
Baumeister	11,703.017,--	11,754.590,--	+ 0,4
Steinmetz	315.894,--	332.969,--	+ 5,4
Fußböden	589.825,--	603.311,--	+ 2,3
Keramische Beläge	990.865,--	1,025.604,--	+ 3,5
Zimmermannsarbeiten	918.160,--	881.486,--	- 3,7
Spenglerarbeiten	439.190,--	513.660,--	+ 17,0
Dachdeckerarbeiten	259.527,--	241.630,--	- 6,9
Tischlerarbeiten	2,506.596,--	2,499.103,--	- 0,3
Schlosserarbeiten	266.370,--	257.785,--	- 3,2
Glaserarbeiten	206.343,--	203.223,--	- 1,5
Anstreicherarbeiten	242.625,--	211.757,--	- 12,7
Malerarbeiten	312.570,--	314.936,--	+ 0,8
Rollo	291.456,--	323.333,--	+ 10,9
Eisenlieferung	55.332,--	55.329,--	Ø
Wasserinstallation	816.825,--	796.626,--	- 2,5
Elektroinstallation	827.510,--	836.365,--	+ 1,1
Außenanlagen	309.840,--	334.866,--	+ 8,1
Kinderspielplatz	100.000,--	89.780,--	- 10,2
Zivilschutz	37.050,--	bei Spengler enthalten	Ø

Einrichtungsgegenstände	811.155,--	811.155,--	0
Entlüftungsanlage	279.504,--	280.452,--	+ 0,4
Zentralheizung	1,940.195,--	1,974.991,--	+ 1,8
Nebenkosten	833.000,--	783.750,92	- 5,9

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß es teilweise zu Abweichungen zwischen den Einreich- und Abrechnungskosten der einzelnen Gewerke kam, die über der tolerierbaren Grenze von 5% liegen.

Die Ursachen hierfür werden im Kapitel "Quantitätskontrolle" näher erläutert. Vorweg kann aber schon festgestellt werden, daß die Leistungserfassung und Berechnung der Massen nicht immer mit der lt. den Förderungsrichtlinien erforderlichen Genauigkeit und Exaktheit durchgeführt worden sind.

\* Empfang und Verwahrung der Angebote

Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 hat die Rechtsabteilung 14 den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmung des § 44 HGB über die siebenjährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklich in Erinnerung gerufen. Hiezu muß festgestellt werden, daß der Wohnbauträger dieser Aufbewahrungspflicht nicht vollkommen nachgekommen ist, da dem Landesrechnungshof die zu den Angeboten gehörenden Kuverts nicht übermittelt wurden. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Kuverts ein Bestandteil des Angebotes sind und daher ebenfalls unter die Aufbewahrungspflicht fallen.

Die Vergabe-Verordnung 1986, LGBI.Nr. 57, sieht u.a. vor, daß die Angebote in der Reihenfolge des Einlangens in ein Eingangsverzeichnis einzutragen sind. Es muß festgestellt werden, daß der Wohnbauträger diese Bestimmung der Vergabe-Verordnung nicht einhält. Die Einhaltung dieser Bestimmung wird dem Wohnbauträger dringend empfohlen.

\* Eröffnung der Angebote

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

- \*\* Feststellung 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 fortlaufender Nummer.
- \*\* Feststellen, aus wievielen 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.

Die Durchsicht der Angebotsniederschriften ergab, daß der Zeitaufwand, den der Wohnbauträger für die Angebotseröffnungen aufwendete, für eine wie vorhin beschriebene önormgemäße Angebotseröffnung zu gering ist, sodaß der Schluß einer nicht den steirischen Förderungsrichtlinien entsprechenden Eröffnung zulässig ist.

\* Prüfung der Angebote und Vergaben

Gemäß Pkt. 4 der "Allgemeinen Angaben" der Ausschreibung beträgt die Zuschlagsfrist 6 Monate. Es konnte festgestellt werden, daß die Vergaben tatsächlich erst 11 Monate nach dem Ausschreibungszeitpunkt erfolgten, das heißt, daß die Bieter nicht mehr an ihr Angebot gebunden waren. Dem Wohnbauträger wird geraten, in Hinkunft die Zuschlagsfristen genauestens einzuhalten.

Desweiteren mußte festgestellt werden, daß zusammengehörende Leistungen, wie z.B. die Fenster- und Türenlieferung bei den Bautischlerarbeiten und Beschlagschlosserarbeiten, getrennt ausgeschrieben wurden. Rechnet man die Angebotssummen der jeweiligen Gewerke zusammen, so kommt man auf eine Angebotssumme von über 1 Mio. Schilling. Da bei beiden Gewerken die gleichen Firmen zu der beschränkten Ausschreibung eingeladen worden sind, ist der Schluß zulässig, daß die Trennung nur den Grund hatte, eine öffentliche Ausschreibung zu umgehen.

Der Landesrechnungshof erwartet vom Wohnbauträger, daß künftig die Förderungsrichtlinien hinsichtlich Ausschreibung und Vergabe auf das genaueste eingehalten werden.

#### A.4 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 und 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.

Hiezu ist festzustellen, daß o.a. Gutachten bzw. Atteste und Prüfzeugnisse nur teilweise vorliegen.

#### A.5 Bauzeitplanung

Es muß festgestellt werden, daß bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen kein Bauzeitplan vorhanden war.

Allgemein stellt der Landesrechnungshof zur Bauzeitplanung folgendes fest: Bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung soll eine generelle Bauzeitplanung vorliegen. Bis zur Vergabe ist in weiterer Folge ein detaillierter Bauzeitplan auszuarbeiten.

Es ist zweckmäßig, den detaillierten Bauzeitplan während der Bauphase aufgrund von Fristversäumnissen der Professionisten immer wieder auf den neuesten Stand zu stellen, sodaß am Ende des Baues ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorhanden ist. Nur dadurch ist ein übersichtlicher "Soll-Ist-Vergleich" möglich, der vor allem bei Pönalforderungen von unschätzbarem Wert sein kann. Der Landesrechnungshof erwartet, daß der Wohnbauträger in Hinkunft der Bauzeitplanung mehr Aufmerksamkeit schenkt.

#### A.6 Örtliche Bauaufsicht

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragung im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen und Baumängel sowie auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen. Nach eingehender Prüfung gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß die örtliche Bauaufsicht ihre Aufgaben gemäß den Förderungsrichtlinien im großen und ganzen ordnungsgemäß erfüllt hat.

Kritik muß jedoch hinsichtlich der Bautagebuchführung angebracht werden. Grundlegend führt der Landesrechnungshof zur Führung von Bautagebüchern folgendes aus:

Die ÖNORM B 2210 sagt 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 und Gegenzeichnung beider Vertragspartner zu einem Bestandteil des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Baugeschehens.

Zu den vorliegenden Bautagesberichten muß festgestellt werden, daß

- \* teilweise die Angaben der Wetterverhältnisse und Temperaturen fehlen,
- \* keine Materiallieferungen eingetragen sind,
- \* der Leistungsfortschritt unvollständig und nicht den Positionen des Angebotes entsprechend geführt wurde,
- \* Güte- und Funktionskontrollen fehlen,
- \* wichtige Umstände, wie Mängel usw., nicht eingetragen sind,
- \* die am Bau tätigen Professionisten nur teilweise vermerkt sind und
- \* die Baustellenbesuche der Bauaufsicht ab August 1986 nicht mehr vermerkt wurden.

Der Landesrechnungshof erwartet vom Wohnbauträger, daß künftig die Bautagebuchführung sorgfältiger und gewissenhafter durchgeführt wird.

## B. QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Überprüfung der Abrechnungsmassen umfaßte die Baumeister-, Steinmetz-, Fliesenleger-, Zimmermann-, Spengler-, Dachdecker-, Außenanlagen- und die Baumeisterarbeiten der Tiefgarage, sowie Elektro- und Sanitärinstallation.

B.1 Baumeister

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte öffentlich. Von den 6 Firmen, die ein Leistungsverzeichnis anforderten, gaben 6 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft (mit Garagen)	Angebotsbetrag geprüft (ohne Garagen)
Fa. ZI-BAU, Fohnsdorf	15,579.279,--	14,043.620,--
Fa. WILFLING, Egelsdorf	16,935.504,--	14,997.021,60
Fa. BAUER, Knittelfeld	18,087.952,80	16,508.770,80
Fa. DINHOPEL, Knittelfeld	18,835.686,--	17,106.274,80
Fa. FELICE, Judenburg	19,284.169,--	17,693.209,20
Fa. HAIDEN, Judenburg	19,612.203,60	17,917.917,60

- o Billigstbieter: Fa. ZI-BAU, Zeltweg
- o Angebotssumme geprüft: 14,043.620,-- (ohne Garagen)
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,8%
- o beauftragte Firma: ZI-BAU
- o Zuschlagserteilung: 12. Juni 1986
- o Auftragssumme: 14,043.620,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 14,589.101,06 (inkl.USt und Erhöhungen ohne Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 14,556.884,-- (inkl.USt und Erhöhungen ohne Skonti)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1986: 376.146,74 (ohne USt)
- o Skonti: 235.337,--

Die Tabelle 1 zeigt, daß die Schlußrechnungssumme um 3,7% höher ist als die Auftragssumme. Ursachen hierfür sind Preiserhöhungen im Ausmaß von S 376.146,74 (ohne USt) und Nachtragsleistungen in Höhe von S 154.404,18 (ohne Erhöhungen und USt). Somit kann der Schluß gezogen werden, daß die Leistungen und Massen hinlänglich genau erfaßt wurden.

Erfreulicherweise kann auch festgestellt werden, daß die Abrechnungsunterlagen von der Baufirma übersichtlich und leicht nachvollziehbar erstellt und mit den erforderlichen Aufmaßen und Plänen belegt wurden. Desweiteren ist zu bemerken, daß die Firma bereits bei den Teilrechnungen diese Positionen, die komplett ausgeführt worden sind, exakt abrechnete. Diese Art von Abrechnung, die der Landesrechnungshof schon in vielen Berichten vorgeschlagen hat, bringt den Vorteil, daß sich die Bauaufsicht die langwierigen Abrechnungsmodalitäten zum Schluß des Baues erspart und somit die Endabrechnung vorzeitig erstellt werden kann.

Zur Schlußrechnungsprüfung durch die Bauaufsicht ist zu sagen, daß diese bis auf nachfolgende kleine Mängel korrekt erfolgte:

Pos. 4029 "Isolierung der Geschoßdecke": Die Fläche wurde anhand der Außenabmessungen der Dachgeschoßdecke ohne Abzug der Fußfettenflächen berechnet. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hätten jedoch diese Flächen in Abzug gebracht werden müssen. Die diesbezügliche Rückvergütung beträgt S 13.489,86 (inkl. Erhöhungen u. USt).

Das gleiche gilt auch für die Pos. 5005 "Estrich im Dachgeschoß". Der diesbezügliche Abzug beträgt S 9.479,37 (inkl. Erhöhungen und USt).

Unter der Pos. 6007 wurde ein Silinreibputz auf den Unter- und

Ansichtflächen der Loggiaplatten verrechnet. Die Besichtigung vor Ort ergab jedoch, daß dieser nicht ausgeführt, sondern diese Flächen lediglich gefärbelt wurden, was auch logisch ist, da die Loggienplatten in Sichtbetonausführung ausgeschrieben waren. Ein entsprechender Abzug ist erforderlich.

Die Pos. 9008 "Traufenpflaster" beinhaltet das Verschließen der Fugen zwischen Traufenpflaster und Gebäudesockel sowie der Dehnfugen mit Zweikomponentenkitt.

Die Verfügung der Dehnfugen wurde nicht ausgeführt und ist dies ehestens nachzuholen. Die Fuge "Traufenpflaster-Gebäudesockel" wurde vom Fliesenleger hergestellt und verrechnet. Da diese Leistung jedoch in der Pos. 9008 enthalten ist, sind diese Kosten in Höhe von S 12.116,46 (inkl. Erhöhung und USt) der Baufirma anzulasten.

## B.2 Steinmetz

Die Ausschreibung der Steinmetzarbeiten erfolgte beschränkt. Von den 3 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. KALA, Knittelfeld	379.072,80	379.072,80
Fa. MAYR, Knittelfeld	400.497,--	400.497,--
Fa. EGGER, Murau	411.630,--	411.630,--

- o Billigstbieter: Fa. KALA, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: 379.072,80
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,7%
- o beauftragte Firma: KALA
- o Zuschlagserteilung: 12. Juni 1986
- o Auftragssumme: 379.072,80
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 425.160,85 (inkl.USt u. Erhöhungen, o. Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 411.802,-- (inkl.USt u. Erhöhungen, o. Skonti)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1986: 10.199,-- (ohne USt)
- o Skonti: 6.657,--

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß die Auftragssumme um rund 5,5% überschritten wurde. Der Grund hierfür sind 2 Leistungspositionen (Pos. 1011 - Dehnfugenprofile und Pos. 1012 - Antrittplatten bei Stufen), die nicht im Angebot enthalten waren.

Die Überprüfung der Massen ergab keine nennenswerten Beanstandungen, jedoch muß bezüglich der Ausführung folgendes festgestellt werden:

Bei zahlreichen Positionen ist zu bemerken, daß die Ausführung nicht mit der Leistungsbeschreibung des Angebotes ident ist. Im einzelnen sind dies:

Pos. 1001, 1002 und 1003:

- \* Die Trittplatten sollen eine Stärke von 55 mm und die Setzplatten von 40 mm aufweisen. Tatsächlich betragen sie 40 bzw. 30 mm.
- \* Die Stufenlänge soll 130 cm betragen. Das Naturmaß beträgt hingegen 125 cm.
- \* Die Keller- und Erdgeschoßstiege sollen je Stufe 2 Plastikgleitschutzleisten mit je 125 cm Länge aufweisen. Es sind aber keine vorhanden.

Pos. 1104: Die Marmorsockelleisten sollen 6 cm breit und die Lagerfuge zu den Stufenplatten mit einer 3 bis 5 mm starken Silikonfuge versehen sein. Die vorgefundenen Sockelleisten weisen hingegen eine Breite von 8 cm auf, dafür ist die Silikonfuge nicht vorhanden.

Pos. 1109: Die Vorlegestufen bei den Eingangspodesten sollen mit Gleitschutzrillen ausgestattet sein. Diese wurden ebenfalls nicht vorgefunden.

Pos. 1010: Die Haustürverkleidung mit Ceppo-Norico-Platten soll 4 cm stark sein. Tatsache ist, daß sie nur 3 cm stark ist.

Nach Berechnung des Landesrechnungshofes beträgt der Abzug bei den Stufen infolge Minderstärke von 1,5 bzw. 1 cm und einer Minderlänge von 5 cm S 30.306,22 (inkl.USt und

Erhöhungen). Desweiteren ist noch ein Abzug aufgrund der Minderstärke der Haustürverkleidung in Höhe von rund S 2.500,- (inkl.USt und Erhöhung) vorzunehmen. Die übrigen aufgezeigten Mängel sind behebbar und daher ehestens zu beheben.

Eine Nachschau beim Objekt Burgfriedgasse 7,9 und 11 (der 1. Bauabschnitt) ergab die gleichen Mängel, außer daß die Sockelleisten mit einer Silikonfuge versehen sind. Auch hier ist ein Abzug für die Minderstärken der Stufen in Höhe von S 35.597,--inkl.USt vorzunehmen, ein weiterer infolge der Minderstärke der Haustürverkleidung in Höhe von S 2.592,--inkl.USt, und die restlichen behebbaren Mängel sind zu beseitigen.

### B.3 Keramische Beläge

Die Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten erfolgte beschränkt. Von den 5 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 5 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotssumme ungeprüft	Angebotssumme geprüft
Fa. OBERLASSNIG, Knittelfeld	1,189.038,--	1,189.038,--
Fa. KOCIPER, Juden- burg	1,196.373,68	1,196.373,68
Fa. ROTHSCHÄDL, Raßnitz	1,196.495,39	1,196.495,39
Fa. KRENN, Juden- burg	1,294.620,--	1,294.620,--
Fa. BÜTTINGHAUS, Leoben	1,342.848,--	1,342.848,--

- o Billigstbieter: Fa. OBERLASSNIG, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: 1,189.038,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,6%
- o beauftragte Firma: OBERLASSNIG
- o Zuschlagserteilung: 13. Juni 1986
- o Auftragssumme: 1,189.038,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 1,308.200,-- (inkl.USt  
u. Erhöhungen, o.Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 1,308.200,-- (inkl.USt  
u. Erhöhungen, o.Skonti)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Juni 1986: 24.614,50 (ohne USt)
- o Skonti: 21.150,--

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß die Auftragssumme um S 119.162,--, d.s. rund 10% gegenüber der Abrechnung überschritten wurde. Die Ursachen liegen einerseits bei den Kostenerhöhungen in Höhe von rund S 29.600,-- bei den verrechneten und von der Bauaufsicht anerkannten Winterbaumehrkosten von rund S 48.000,--, andererseits bei Massenerhöhungen einzelner Positionen und nachträglichen Leistungen, die im Angebot nicht enthalten waren (Pos. 1015 bis 1019).

Hiezu ist zu bemerken, daß der Schlußrechnung nicht zu entnehmen ist, daß es sich bei den Positionen 1015 bis 1019 (rund S 84.000,--) um Nachtragspositionen handelt. Eine derartige Rechnungslegung kann nur den Zweck haben, Nachtragsarbeiten zu verdecken.

Zur Schlußrechnungsprüfung seitens der Bauaufsicht ist folgendes zu bemerken:

Bei der Position 1001 "Wandverfliesung" wurden die Fensteröffnungen nicht abgezogen, obwohl die ÖNORM B 2207, die für die Abrechnung gemäß den Vorbemerkungen Gültigkeit hat, einen Abzug von Einzelflächen über 0,5 m<sup>2</sup> vorsieht. Das Rohbaumaß für das Fenster lautet: 100 x 140 = 1,4 m<sup>2</sup>. Folgender Abzug ist vorzunehmen:

1,40 x 24	= -	33,60 m <sup>2</sup>	
zuzügl.Leibungen (1,0+1,4)x2x0,15x24	= +	17,30 m <sup>2</sup>	
	-	16,30 m <sup>2</sup> x 570	= S 9.291,--
		+ 2,4 %	S 222,98
		+ 20 %	S 1.902,80
		Abzug	S 11.416,78
			=====

Die Pos. 1006 "Terrazzoplattenpflaster in Waschküche und Waschtrockenräumen" wurde nicht ausschreibungsgemäß hergestellt. Anstelle der ausgeschriebenen Terrazzoplatten 25x25, 2 cm stark, wurden Fliesen der Größe 50x50 ausgeführt.

Auch die Pos. 1007 "Marmorsockelleisten" entspricht nicht der Leistungsbeschreibung, da keine Marmorsockelleisten zur Ausführung gelangten.

Eine Überprüfung der Preisangemessenheit der Positionen 1006 und 1007 wäre erforderlich.

Bei der Pos. 1012 "Wandverfliesung der Sockelflächen" wurde von der Bauaufsicht eine Höhe von 95 cm anerkannt. Nach örtlicher Besichtigung ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine Höhe von max. 85 cm gerechtfertigt. Desweiteren wurde

bei der Schlußrechnungsprüfung vergessen, die Eingangsportale und beim mittleren Haus einmal den Koppelungsbereich abzuziehen.

Es ergibt sich ein Abzug von S 23.758,--, der wie folgt berechnet wurde:

$$\begin{array}{rcl} (24,84+10,18+3,00) \times 2 & = & 76,04 \text{ m}^2 \\ \text{Eingang} & - & 2,60 \text{ m}^2 \\ \text{Koppelung} & - & \underline{3,00 \text{ m}^2} \\ \text{Haus Nr.lu.5} & & 70,44 \text{ m}^2 \\ & & \text{=====} \\ \text{Haus Nr.3} & & 67,44 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$(70,44 \times 2 + 67,44) \times 0,85 = 177,07 \text{ m}^2$$

Hauseingang

$$(2 \times 0,4 \times 0,7 + 2 \times 0,55 \times 2,25 - 0,47 \times 0,7) \times 3 = \underline{8,13 \text{ m}^2}$$
$$\begin{array}{r} 185,20 \text{ m}^2 \\ \text{=====} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} 212,82 - 185,20 & = & 27,62 \times 700 = \text{S } 19.334,-- \\ & + & 2,4 \% = \text{S } 464,02 \\ & + & 20 \% = \text{S } \underline{3.959,60} \\ & & \text{S } 23.757,62 \\ & & \text{=====} \end{array}$$

Bei der Pos. 1013 "Kantenschutzschienen" ergab die Prüfung, daß bei den Hausecken um 10 Laufmeter zuviel verrechnet und anerkannt wurden. Der diesbezügliche Abzug beträgt S 1.597,-- (inkl. Erhöhungen und USt).

Auch bei der Pos. 1014 "Dauerplastische Verfügung des Traufenpflasters" wurde wie bei Pos. 1012 vergessen, den Bereich der Eingangsportale und beim mittleren Haus den einen Koppelungsbereich abzuziehen. Der rückzufordernde Betrag lautet S 597,-- (inkl. Erhöhungen und USt).

Zur Nachtragsposition 1018 "Verfugen der Sockel auf den Loggien mit dauerplastischem Kitt" ist auszuführen, daß das Angebot 2 Positionen, nämlich Pos. 1002 "Verfugen der Wandfliesen im Badbereich mit plastischem Kitt wie Palesit", zum Einheitspreis von S 80,-- und Pos. 1014 "Verfugen der Wandfliesen beim Traufenpflaster mit plastischem Kitt wie Palesit", zum Einheitspreis von S 45,-- enthielt. Verrechnet wurde von der Firma der Preis von der Pos. 1002 und dieser wurde von der Bauaufsicht auch anerkannt. Es hätte jedoch genauso der Preis der Pos. 1014 zur Verrechnung gelangen können.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der Wohnbauträger in diesem Fall und auch in anderen Fällen bei den sogenannten "Hausfirmen" allzu firmenfreundlich vorgegangen ist.

B.4 Zimmermann

Die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten erfolgte beschränkt. Von den 5 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 5 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. HICKEL, Knittelfeld	1,101.792,--	1,101.792,--
Fa. RIEGER, Fohnsdorf	1,181.088,--	1,181.088,--
Fa. FELICE, Judenburg	1,183.386,--	1,183.386,--
Fa. WAGNER, Scheifling	1,184.408,16	1,184.408,40
Fa. ZOTTER, Scheifling	1,188.950,40	1,188.950,40

- o Billigstbieter: Fa. HICKEL, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: 1,101.792,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,2%
- o beauftragte Firma: HICKEL
- o Zuschlagserteilung: 13. Juni 1986
- o Auftragssumme: 1,101.792,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 1,071.210,-- (inkl.USt  
u. Erhöhungen, o. Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 1,057.783,-- (inkl.USt  
u. Erhöhungen, o. Skonti)
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 17.101,--

Die Überprüfung der verrechneten Massen ergab keine Beanstandungen und es entspricht auch die Ausführung den einzelnen Leistungsbeschreibungen.

#### B.5 Spengler

Die Ausschreibung der Spenglerarbeiten erfolgte beschränkt. Von den 3 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. HOPF, Knittelfeld	571.488,--	571.488,--
Fa. LINDHEIM, Knittelfeld	585.348,--	585.348,--
Fa. ETSCHMEYER, Knittelfeld	602.322,--	602.322,--

- o Billigstbieter: Fa. HOPF, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: 571.488,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,4%
- o beauftragte Firma: HOPF
- o Zuschlagserteilung: 12. Juni 1986
- o Auftragssumme: 571.488,--
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 616.391,-- (inkl.USt  
u. Erhöhungen, o.Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 616.391,-- (inkl.USt u.  
Erhöhungen, o.Skonti)
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 9.966,--

Aus dieser Tabelle kann ersehen werden, daß die Auftragssumme um rund 7 % überschritten wurde. Ursachen hiefür sind Leistungen, die nicht im Angebot enthalten waren, wie Einfassungen für Blitzschutzleitungen und Fernsehantennen und die zusätzliche provisorische Ableitung der Dachwässer in den Wintermonaten wie Geberitrohrleitungen sowie deren Demontage, da laut Aussage von Herrn Baumeister Gruber der Anschluß an den Kanal für die Wohnanlage noch nicht hergestellt war.

Die Überprüfung der abgerechneten Massen und Leistungen ergab keine Beanstandungen.

#### B.6 Dachdecker

Die Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten erfolgte beschränkt. Von den 3 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. ETSCHMEYER, Knittelfeld	287.432,40	311.432,40
Fa. STROHMAYER, Knittelfeld	320.604,--	320.604,--
Fa. LEHNHARDT, Leoben	405.604,--	405.259,20

- o Billigstbieter: Fa. ETSCHMEYER, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: 311.432,40
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,9%
- o beauftragte Firma: ETSCHMEYER

- o Zuschlagserteilung: 13. Juni 1986
- o Auftragssumme: 311.432,40
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 318.595,34 (inkl.USt u.  
Erhöhungen, o.Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 296.624,-- (inkl.USt u.  
Erhöhungen, o.Skonti)
- o Kostenerhöhung vom 1.5.1986: 5.557,-- (ohne USt)
- o Skonti: 4.795,--

Die Überprüfung der abgerechneten Massen und Leistungen ergab, daß die Loggien- bzw. Balkonbrüstungen mit 8 mm starken Eternitplatten verkleidet wurden, obwohl die Pos. 1003 der Ausschreibung 10 mm starke vorsah.

Da seitens der Bauaufsicht kein diesbezüglicher Abzug vorgenommen worden ist, wäre nunmehr nachträglich ein Betrag von S 4.454,-- (inkl. Erhöhungen und USt) von der Firma rückzufordern. Weiters ist festzustellen, daß auch bei der Wohnanlage Burgfriedgasse 7,9 und 11 ebenfalls kein Abzug wegen dieser Minderleistung vorgenommen worden ist. Der diesbezügliche rückzufordernde Betrag wurde mit S 4.432,-- (inkl. Erhöhungen und USt) errechnet, sodaß insgesamt von der Firma S 8.886,-- dem Wohnbauträger zu refundieren sind.

Die übrigen Leistungspositionen wurden ausschreibungsgemäß ausgeführt und die Massen seitens der Bauaufsicht korrekt berichtet.

### B.7 Außenanlagen

Die Ausschreibung der Außenanlagen erfolgte beschränkt. Von den 3 Firmen, die eingeladen wurden, gaben 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. SCHNEDITZ, Knittelfeld	371.808,--	371.808,--
Fa. PREMM, Graz	376.752,--	402.852,--
Fa. STEITZ, Graz	416.586,--	416.586,--

- o Billigstbieter: Fa. SCHNEDITZ, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag ungeprüft: 371.808,--
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,4%
- o beauftragte Firma: SCHNEDITZ
- o Zuschlagserteilung: 12. Juni 1986
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 413.792,-- (inkl.USt u. Erhöhungen, o.Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 401.046,-- (inkl.USt u. Erhöhungen, o.Skonti)
- o Kostenerhöhungen vom 1.5.1986: 9.419,-- (ohne USt)
- o Skonti: 7.508,--

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß die Auftragssumme um rund 7,9% überschritten wurde. Der Grund liegt bei nicht im Anbot enthaltenen Leistungen.

Die Überprüfung der Schlußrechnung ergab folgendes:

Die Pos. 1 und 2 des Angebotes lauten:

Pos. 1: Baustelle säubern und anfallenden Abfall für den Abtransport deponieren.

Pos. 2: Deponierten Abfall (Bauschutt usw.) auf Fahrzeuge verladen und zum Schuttplatz verführen.

Laut korrigierter Schlußrechnung wurden bei Pos.1 S 22.015,87 (inkl. Erhöhungen und USt) und bei Pos.2 S 12.767,83 (inkl. Erhöhungen und USt) in Rechnung gestellt.

Die Vorbemerkungen des Angebotes enthalten unter Pkt. 1 ("Sonstiges") auf Seite 10 nachstehende Bedingung: Er (Auftragnehmer) hat auch alle von seinen Arbeiten zurückgelassenen Materialabfälle udgl. auf seine Kosten vom Bauplatz entfernen zu lassen. Dieser Passus ist bei den Angeboten sämtlicher Gewerke vorzufinden. Die Baumeisterausschreibung enthielt noch zusätzlich die Pos. 4031, die neben der Reinigung des Gebäudes auch die Beseitigung des Bauschuttes und der übrigen Abfälle aller auf der Baustelle beschäftigten Bauhandwerker vorsah.

Somit liegt folgender Sachverhalt vor:

1. Die Bauvereinigung hat gemäß den Vorbemerkungen alle Gewerke verpflichtet, ihren Abfall selbst zu beseitigen und war somit diese Leistung in die Einheitspreise einzukalkulieren.
2. Neben der Reinigung des Gebäudes (Böden, Fenster, Abfallrohre usw.) wurde die Leistung "Bauschutt und Abfallbeseitigung", die wie vorher unter Pkt. 1 bereits ausgeführt in die Einheitspreise einzukalkulieren war, ebenfalls ausgeschrieben.

3. Nicht genug, daß bei den Baumeisterarbeiten diese Leistung ausgeschrieben war, gelangte sie zum zweiten Mal bei den Gartengestaltungsarbeiten zur Ausschreibung.

Da ein und dieselbe Leistung nur einmal verrechnet werden kann, ist eine entsprechende Korrektur vorzunehmen. Vom Landesrechnungshof kann bei seiner retrospektiven Prüfung nicht festgestellt werden, wer diese Leistung erbracht hat, jedoch ist nur nachstehende Vorgangsweise denkbar: Entweder haben die Professionisten ihre Abfälle selbst beseitigt, so sind die Kosten der Pos. 1 und 2 in Höhe von S 34.783,70 (inkl. Erhöhungen und USt) bei den Gartengestaltungsarbeiten ersatzlos zu streichen, oder die Arbeiten wurden von der Firma Schneditz tatsächlich ausgeführt, dann sind diese Kosten allen übrigen Professionisten anzurechnen und dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Desweiteren ist bei Pos. 4031 der Baumeisterausschreibung ein entsprechender Abzug vorzunehmen, da die Baufirma anscheinend nur einen Teil der Leistung dieser Position erbracht hat.

Die Überprüfung der verrechneten Massen ergab Differenzen zwischen den abgerechneten Bäumen, Koniferen, Sträucher und Hecken, die nicht ident sind mit den ausgeschriebenen, und den in der Natur vorgefundenen. Eine nochmalige Kontrolle seitens der Bauaufsicht wäre zweckmäßig und gegebenenfalls eine Nachsetzung innerhalb der Gewährleistungsfrist.

### B.8 Tiefgarage - Baumeister

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte öffentlich. Von den 16 Firmen, die ein Angebot anforderten, gaben 10 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. STEINER-Bau, St.Paul/ Lavanttal	7,383.734,97	7,014.548,23
Fa. BAUER, Knittelfeld	8,534.397,39	8,983.576,20
Fa. HAIDEN, Judenburg	9,491.863,68	9,491.863,68
Fa. STETTIN, Leoben	9,558.188,14	9,558.188,14
Fa. FELICE, Judenburg	9,716.807,--	9,716.807,--
Fa. DINHOPEL, Knittelfeld	9,760.721,20	9,760.721,20
Fa. ZI-BAU, Fohnsdorf	10,118.510,46	10,122.110,40
Fa. NEGRELLI, Zeltweg	10,547.219,10	10,605.419,11
Fa. WILFLING, Graz	12,094.820,14	12,101.876,13
Fa. LEHNER, Bruck/Mur	12,427.554,--	12,427.554,--

- o Billigstbieter: Fa. STEINER-Bau, St.Paul/Lavanttal
- o Angebotssumme geprüft: 7,014.648,23
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 21,7%
- o beauftragte Firma: STEINER-Bau
- o Zuschlagserteilung: 14. Juli 1986
- o Auftragssumme: 5,677.747,-- (ohne Isolierarbeiten)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: 5,775.044,32 (inkl.USt, o.Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: 5,775.044,-- (inkl.USt, o.Skonti)
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: 93.363,--

Auffallend ist bei diesem Angebotergebnis die große Preisdifferenz zum zweitgereihten Bieter, nämlich 21,7%. Aus diesem Grund, und da es sich um eine dem Wohnbauträger bisher nicht bekannte Firma handelt, wurde die technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Firma einer genauen Prüfung unterzogen.

Schließlich und endlich wurde der Auftrag doch an den Billigstbieter vergeben.

Der Landesrechnungshof kann feststellen, daß sich das Ergebnis sowohl qualitätsmäßig als auch preislich sehen lassen kann. Der Wohnbauträger war also gut beraten, dieser Firma den Auftrag zu erteilen. Die Überprüfung der abgerechneten Massen und Leistungen ergab keine Mängel und es kann daher festgestellt werden, daß die Bauaufsicht sehr korrekt und gewissenhaft die Schlußrechnungsprüfung durchgeführt hat.

Abschließend wird zum Kapitel "Quantitätsprüfung" bemerkt, daß seitens der Bauaufsicht bei gewissen Firmen eine nicht angebrachte Großzügigkeit bei der Prüfung der erbrachten Leistungen an den Tag gelegt wurde, währenddessen bei anderen Firmen eine genaue und lückenlose Überprüfung erfolgte. Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, auch die Leistungen der ortsansässigen Firmen mit der gleichen Gewissenhaftigkeit, wie bei nicht ortsansässigen gezeigt, zu überprüfen.

Der Vollständigkeit halber wird noch ausgeführt, daß der Wohnbauträger die Frist gemäß § 45 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 von längstens 12 Monaten ab baubehördlicher Benützungsbewilligung für die Vorlage der Endabrechnung bei der Landesregierung nicht eingehalten hat. Die Endabrechnung langte erst im Februar 1990 bei der Rechtsabteilung 14 ein, d.s. rund 2 1/2 Jahre nach der Benützungsbewilligung, obwohl die Baumeisterabrechnung, die bekanntlich bei der Erstellung der Endabrechnung einen größeren Zeitaufwand erfordert, be-



C. HAUSTECHNIK

C.1 Elektroinstallationsarbeiten

Mit der Prüfung dieses Bereiches wurde Dipl.Ing. Gerald Moskon, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Elektrotechnik, Graz, beauftragt.

Dipl.Ing. Moskon legte folgenden Prüfbericht vor:



Prüfungsbereich  
Elektroinstallationsarbeiten

Prüfungsbereich

Die Prüfung  
erfolgte am  
Objekt  
vertraulich

Prüfungsbereich

Prüfungsbereich

Prüfungsbereich



**DIPL. ING. GERALD MOSKON**

Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Elektrotechnik  
Hugo-Schuchardt-Straße 32, A-8010 Graz

## **P R Ü F B E R I C H T**

### **OBERSTEIRISCHE WOHNSTÄTTEN GESMBH BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5 - 8720 KNITTELFELD PRÜFUNG DER ELEKTROINSTALLATION**

Entsprechend dem Auftrag des Stmk. Landtages, LRH. wurde von mir eine Überprüfung der von der Obersteirischen Wohnstätten Genossenschaft errichteten Wohnhausanlage in Knittelfeld, Burgfriedgasse 1, 3, 5 in der Zeit vom 13.08.1990 bis 22.08.1990 durchgeführt.

#### **PRÜFUMFANG**

Die stichprobenartige Überprüfung umfaßt die Elektroinstallation, sowie die Erdungs- und Blitzschutzanlage an obig angeführten Objekt. Weiters wurde von mir eine Überprüfung der von der STEWEAG verrechneten Leistungen durchgeführt.

Überprüfte Wohnungen:

Haus 1

Wohnung 1 - Mair. Eduard  
Wohnung 4 - Moser Berndt  
Wohnung 7 - Pojer Othmar  
Wohnung 8 - Meier Marion  
Wohnung 9 - Zopper Karl  
Wohnung 10 - Kossmayr Margarethe  
Wohnung 11 - Koiner Sabine  
Wohnung 12 - Tauscheck Felix

Haus 3

Wohnung 3 - Göbler Friedrich  
Wohnung 4 - Gallmayer Brigitte  
Wohnung 5 - Wachmann Wilhelmine  
Wohnung 7 - Hölzl Gudrun  
Wohnung 8 - Hoffelner Hannes  
Wohnung 10 - Gschaider Harald  
Wohnung 11 - Wolfsbauer Christine

Haus 5

Wohnung 1 - Hepflinger Daniela  
Wohnung 2 - Binder Maria  
Wohnung 4 - Brutti Ilse  
Wohnung 5 - Einödhofer Claudia  
Wohnung 7 - Puregger Günther  
Wohnung 8 - Luckner Hubert  
Wohnung 9 - Schüttenkopf Roman  
Wohnung 10 - Wolfsberger Hermann  
Wohnung 11 - Scheiber Maria  
Wohnung 12 - Zipper Erwin

Aufgrund der Überprüfungen erstatte ich nachstehenden

## B E F U N D

### 1. PLANUNG:

Die Projektierung der elektrotechnischen Einrichtungen des Objektes erfolgte vom technischen Büro PEL 2000 GesmbH, Lendkai 21, 8020 Graz.

#### Planunterlagen:

Installationsplan Kellergeschoß  
Installationsplan Erdgeschoß und Obergeschosse  
Auslaßplan als Schemadarstellung dem Leistungsverzeichnis beigelegt.

In den Installationsplänen ist die prinzipielle Anordnung von Schalt- und Steckgeräten sowie Lichtauslässen angegeben.

#### 1.1. Elektroinstallation

Als Grundlage zur Betrachtung der geplanten Elektroinstallation dienen die vorhandenen angeführten Pläne, sowie das Leistungsverzeichnis.

Die Ausschreibung gliedert sich in

- Allgemeine Bedingungen
- Baubeschreibung
- Vorschriften
- Planverzeichnis
- Technische Vertragsbedingungen
- Ausführungsbedingungen
- Leistungsverzeichnis
- Produktdeklaration

Das Leistungsverzeichnis ist in nachstehend angeführte Leistungsgruppen unterteilt.

### A Fundamenterdungsanlage

Die einzelnen Positionen wie der der Abstandhalter, Teilverbinder etc. wurden nach Stück, bzw. Laufmetern ausgeschrieben.

#### Pos. A.101. Fundamenterder

In dieser Position wird das Verlegen des Fundamenterders einschließlich Montagematerial, wie z.B. Kreuzklemmen, Abstandhalter ausgeschrieben. Zusätzlich werden in  
 Pos. A.102. Abstandhalter  
 Pos. A.103. Keilverbinder  
 als Einzelpositionen ausgeschrieben.

### B Wohnungsinstallation

Die Installation der einzelnen Wohnungen wurde generell nach Auslässen ausgeschrieben, wobei folgende Ausstattung vorgesehen war.

Diele:	1 Stk. Lichtdeckenauslaß
	1 Stk. Telefonauslaß
	1 Stk. Torsprechanlage
	1 Stk. Klingelauslaß
Küche:	1 Stk. Lichtdeckenauslaß
	3 Stk. Schukoauslaß einfach
	1 Stk. E-Herdauslaß
Wohnzimmer:	1 Stk. Lichtdeckenauslaß
	2 Stk. Schukoauslaß einfach
	1 Stk. Antennenauslaß



### E Stiegenhausinstallation

Die Ausschreibung erfolgt generell nach Auslässen, wobei die Installation als Unterputzinstallation geplant wurde.

### F Heizungsinstallation

Die Beheizung des Objektes war mittels Gasthermen geplant, wobei die Ausschreibung der Heizungsinstallation nach Auslässen geplant wurde.

### G Verteiler und Einbauten

Die Ausschreibung erfolgte getrennt nach Verteilerkästen und Einbauten.

Als Wohnungsverteiler wurde dreireihige Unterputzverteiler für 36 Verteilereinbaueinheiten geplant.

Als Allgemeinverteiler sollte ebenfalls ein dreireihiger Unterputzverteiler Verwendung finden.

### H Klingel - Sprechanlage

Pro Wohnhaus war eine Torstellenklingel und Sprechanlage geplant. Die Ausschreibung erfolgte nach Stück.

### J Antennenanlage

Für die Versorgung der 3 Objekte mit den Fernsehprogrammen, ORF 1 und ORF 2, wurde ein Antennengebilde vorgesehen. Ebenso ein Antennengebilde für den Empfang von LMKU und UKW. Für die Aufbereitung der Antennensignale war ein volltransistorierter Antennenverstärker aufgebaut als Kanalverstärker vorgesehen. Die einzelnen Positionen wurden vorwiegend nach Stück ausgeschrieben.

### K Blitzschutzanlage

Die Ausschreibung der Komponenten für die Blitzschutzanlage, wie Ableitungen, Fangleitungen, Klemmen etc. erfolgt nach Stück und Laufmetern.

### L Geräte

Für die zusätzliche Beheizung der Badezimmer sind Elektrostrahler mit einer Heizleistung von 900 Watt ausgeschrieben. Weiters für die Steuerung der Außenbeleuchtung pro Haus ein Dämmerungsschalter.

### M Beleuchtungskörper

Für die Beleuchtung der Allgemeinbereiche, wie Keller und Stiegenhäuser wurden die Beleuchtungskörper nach Stück ausgeschrieben.

## Z Regien

Für allfällige Regiearbeiten wurden 15 Obermonteurstunden  
30 Monteurstunden  
30 Helferstunden  
ausgeschrieben.

## 2. VERGABE

Entsprechend dem Angebot - Eröffnungs-Prüfprotokoll vom 05.05.1986  
ergab sich nachstehende Reihung der anbietenden Firmen:

Firma Leitner	- Scheifling	S 993.012,--
Firma Winter	- Knittelfeld	S 1.031.217,60
Stadtwerke Judenburg	- Judenburg	S 1.274.244,--
Firma Schaufer	- Knittelfeld	S 1.332,213,60

Bei Angebotsabgabe war die Firma Winter mit einer Angebotssumme von S 916.040,40 Bestbieter. Bei der Addition der Gesamtsumme wurde jedoch ein Rechenfehler begangen und war somit die Firma Elektro Leitner Billigstbieter und wurde mit der Ausführung der Arbeiten mit Schreiben vom 13.06.1986 beauftragt.

### 3. AUSFÜHRUNG:

Die Ausführung der elektrotechnischen Einrichtungen des Objektes erfolgte von der Firma Elektro Leitner, Lind 146, 8311 Scheifling.

#### Ausführungsunterlagen:

Als Elektroinstallationspläne sind keine Ausführungspläne vorhanden.

In den jeweiligen Wohnungsverteiltern sind Stromkreislisten eingeklebt, welche teilweise mit Hand beschriftet sind.

Der Schlußrechnung sind kopierte Projektpläne mit eingefärbten Auslässen beigelegt.

Weiters Verteilerpläne der Allgemeinverteiler und eine Dachdraufsicht des Objektes mit eingezeichneten Trennstellen der Ableitungen der Blitzschutzanlage.

#### 3.1. Elektroinstallation:

Die Überprüfung der ausgeführten Elektroinstallationen erfolgte stichprobenartig und konnten jene Anlagenteile, welche durch Einrichtungsgegenstände, bzw. Möbelverbauten nicht zugänglich waren, nicht überprüft werden. Weiters wurden teilweise die Verrohrungen unter Putz oder in Beton nicht überprüft. Da das Öffnen von Dosendeckeln etc. zu Beschädigungen an Malerarbeiten bzw. Tapezierungen führen würde.

#### A Fundamenterdungsanlage

Die Erdungsanlage wurde entsprechend der Ausschreibung ausgeführt. Die Gasleitungen sind mittels Rohrschellen an die Erdungsanlage angeschlossen, wobei keine Bleistreifen beigelegt wurden.

#### B Wohnungsinstallation

Die Wohnungsinstallation wurde entsprechend der Ausschreibung ausgeführt.

Von den Wohnungseigentümern wurden teilweise zusätzlich Installationswünsche geäußert und von der Firma Elektro Leitner ausgeführt. Dies insbesondere das Mehrinstallieren von Schukosteckdosen.

Haus 1 / Wohnung 11 / Koiner Sabine

Nach Überprüfung der Schutzmaßnahme wurde festgestellt, daß der Fehlerstromschutzschalter nicht auslöst.

Haus 3 / Wohnung 7 / Hölzl Gudrun

Im Kinderzimmer der Wohnung wurde anstatt der Schukosteckdose eine Klemmdose ausgeführt. Das Klemmen der Drähte erfolgt mit Elastic-Reihenklemme, wobei die beiden abgehenden Leitungen auf Putz aus der Dose geführt sind. Die Dose ist mit keinem Dosendeckel versehen.

C Steigleitungen - Nachzählerleitungen

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

D Keller und Dachbodeninstallation

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

Haus 1

Im Stiegenhaus des Kellergeschoßes sind zwei Stück Taster für die Schaltung des Stiegenhauslichtes montiert. Die Installation erfolgt mittels thermoplastisolierten Mantelleitungen, welche in eine Aufputzverrohrung eingezogen sind. Die Isolierung der Mantelleitungen ist im Bereich der Einführung in die Schalter auf eine Länge von ca. 5 cm entfernt.

Haus 1, 3, 5

Die Einführung der Anspeiseleitung für den Schutzraum erfolgt durch ein in den Beton eingelegtes Metallrohr (Innendurchmesser ca. 30 mm). Zusätzlich sind 2 Stück Reserverohre in die Betonwand eingelegt.

### E Stiegenhausinstallation

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### F Heizungsinstallation

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### G Verteiler und Einbauten

Die Ausführung der Wohnungsverteiler erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

Als Allgemeinverteiler wurden Aufputzstahlblechverteiler (Maße B x H x T ca. 55 x 50 x 16 cm) ausgeführt.

Die Verteilerkästen wurden ohne Rückwand direkt an die Wand im Stiegenhaus des jeweiligen Kellergeschoßes montiert. Der Transformator für die Klingelanlage wurde direkt an die Wand montiert und aufgrund seiner Einbauhöhe in die Wand eingestemmt. Die Verteiler sind stark verschmutzt (Mörtelstaub).

Die Schutzleiterschiene im Allgemeinverteiler des Hauses 3 ist nicht mittels entsprechenden Befestigungselementen im Verteiler befestigt, sondern hängt lose an den abgehenden Erdungsleitungen. (Bild 3)

### H Klingel - Sprechanlage

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### J Antennenanlage

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### K Blitzschutzanlage

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### L Geräte

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

### M Beleuchtungskörper

Die Ausführung erfolgte entsprechend der Ausschreibung.

Z Regien

Als Regiearbeit wurde entsprechend der Schlußrechnung eine nachträgliche Installation für die Drucksteigerungsanlage in Regie verrechnet, wobei das verwendete Material entsprechend dem Aufwand abgerechnet wurde. Die Arbeit wurde entsprechend den Ausschreibungspositionen D 152 und D 153 nach Rechnungsprüfung anerkannt.

Direkt verrechnete Regieleistungen

Bei der Begehung der Wohnungen wurden mir von einigen Wohnungseigentümern Regierechnungen, welche direkt von der Elektroinstallationsfirma ausgeführte Leistungen beinhalten zur Prüfung überlassen.

Frau Antonia Ritzmaier, Haus 1, Wohnung 5

Verrechnung von 1 Schukoauslaß	S 325,--
Umverlegen eines Deckenlichtauslasses	S 185,--
zusätzlich Deckenlichtauslaß in Serienschaltung	S 358,--

Frau Brigitte Gallmayer, Haus 3, Wohnung 4

zusätzlich 5 Schukoauslässe	aS 325,--
Umverlegen des Waschmaschinenauslasses Mehrlänge	aS 154,--

Frau Christine Wolfsbauer, Haus 3, Wohnung 11

zusätzlich 3 Schukosteckdosen in Kombination dreifach	aS 45,--
2 Schukoauslässe	aS 325,--
1 Wandlichtauslaß in Serienschaltung	aS 185,--
1 Wandlichtauslaß zusätzlich	aS 175,--
1 Wandlichtauslaß zusätzlich in Serienschaltung	aS 283,--

Herr Roman Schüttenkopf, Haus 5, Wohnung 9

zusätzlich 6 Schukosteckdosenauslaß	aS 325,--
zusätzlich Schukosteckdosen in Kombination	aS 45,--
zusätzlich Schukoauslaß für Geschirrspüler einschließlich Absicherung im Wohnungsverteiler	aS 415,--
zusätzlich 1 Schukoauslaß komplett mit Feuchtraumsteckdose Unterputz	aS 368,--
zusätzlich Installation im Keller- abteil	
5 m Evillonrohr 13,5	aS 14,--
5 m Kabel YM 3 x 2,5	aS 9,--
Montage einer beigeestellten Schuko- steckdose, 1 Monteurstunde	S 280,--

Aufgrund obigen Befundes erstatte ich nachstehendes

## G U T A C H T E N

### 1. PLANUNG

Das Planungsbüro PEL 2000 GesmbH, Ing. Marach, Lendkai 21, 8020 Graz, ist berechtigt die Planung für elektrotechnische Einrichtungen durchzuführen.

#### Planunterlagen:

Als Planunterlagen wurden Elektroinstallationspläne mit eingezeichneten Schalt- und Steckgeräten sowie Auslässen erstellt. In diesen Planungsunterlagen ist jedoch nur die prinzipielle Anordnung der Schalt- und Steckgeräte sowie Lichtauslässe angegeben. Nicht angegeben sind Stromkreisbezeichnungen bezogen auf Verteilerpläne, sowie Höhenangabe für Schalt- und Steckgeräte. Weiters wurden keine Verteilerpläne erstellt.

Es wird daher festgestellt, daß die Planunterlagen nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

#### Elektroinstallation:

Die Projektierung der Elektroinstallationen erfolgte für die Verlegung von Leitungen und Rohren als Pauschalauslässe, wobei nach stichprobenartiger Überprüfung festgestellt wurde, daß die Länge der Pauschalauslässe den tatsächlichen Erfordernissen entspricht.

Generell wird festgestellt, daß zu wenige Schukosteckdosen für die Wohnungen eingeplant wurden. Pro Wohnraum wurden 2 Stk. Schukosteckdosen vorgesehen, wobei eine Steckdose immer im Türbereich (Reinigungssteckdose) lt. Projektsplan geplant war. Durch diesen niedrigen Standard der E-Installation sind Wohnungseigentümer gezwungen, zusätzlich in Regie von der ausführenden Firma Schukosteckdosen installieren zu lassen oder der Wohnungseigentümer versucht selbst diese Installationen vorzunehmen, wodurch die Gefahr einer nicht ordnungsgemäßen Ausführung besteht. Berechnet man die Kosten für die Wohnungsinstallation so ergibt sich.

S 464.868 : 36 = S 12.913,-- pro Wohnung.

Von den Wohnungseigentümern wurden meistens zusätzliche Installationen beauftragt, wobei mir jedoch nur 4 Stück Regierechnungen übergeben wurden.

Haus 1 Wohnung	5	S 868,--	Zusatzaufträge = 6,7 %
Haus 3 Wohnung	4	S 1.972,--	Zusatzaufträge = 15,3 %
Haus 3 Wohnung	11	S 1.383,--	Zusatzaufträge = 10,7 %
Haus 5 Wohnung	9	S 4.003,--	Zusatzaufträge = 31,0 %

Wie jedoch bereits aus den obigen Regierechnungen ersichtlich betrug die Eigenleistung der Wohnungseigentümer für das Herstellen eines durchschnittlichen Wohnungsinstallationsstandards bis zu 31 % an den Kosten für die Wohnungsinstallation.

Für die Versorgung der Allgemeininstallationen in den jeweiligen Häusern war entsprechend dem Leistungsverzeichnis ein Unterputzverteiler (dreireihig) vorgesehen. Ein Verteiler mit diesen Abmessungen ist für die Einbauten, welche für die allgemeinen Stromverbraucher erforderlich sind, zu klein bemessen. Hier liegt ein Planungsfehler vor.

Weiters wurde in Position G.183. 36 Stück Fehlerstromschutzschalter, 4-polig mit einem Nennstrom von 63 Ampere ausgeschrieben. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wofür dieser Fehlerstromschutzschalter vorgesehen war und wurde dieser Fehlerstromschutzschalter auch nicht ausgeführt.

Die Rasiersteckdosen in den Badezimmern waren in den Projektplänen zwar eingezeichnet wurden jedoch nicht ausgeschrieben.

Aufgrund des obig gesagtem wird festgestellt, daß die Planung Mängel aufweist.

## 2. VERGABE

Aufgrund der Angebotsprüfung war die Firma Elektro Leitner GesmbH Billigstbieter und war eine Vergabe an diese Firma korrekt.

### 3. AUSFÜHRUNG

Die Firma Elektro Leitner GesmbH, Lind 146, 8811 Scheifling, ist ein konzessioniertes Elektrounternehmen und berechtigt Elektroinstallationen auszuführen.

#### Planunterlagen:

Generell ist zu bemerken, daß die Ausführungspläne mangelhaft erstellt wurden. Dies betrifft insbesondere Installationspläne für Wohnungen und den Allgemeinbereich, wo keinerlei Unterlagen den Wohnungseigentümern übergeben wurden und vorhanden sind. Es wurden nur die Projektspläne des Planungsbüros PEL 2000, der Abrechnung zugrunde gelegt und die Abweichungen, wie zusätzlich installierte Schukosteckdosen etc. (in Regie) nicht in den Ausführungsplänen eingezeichnet.

#### A Fundamenterdungsanlage

Die Erdungsanlage wurde entsprechend dem österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik ausgeführt. Die Herstellung des Anschlusses der Gasleitungen an den Potentialausgleich erfolgte mittels Rohrschellen, ohne das Verlegen von Bleistreifen, dadurch ist keine gute elektrische leitende Verbindung gegeben. Die Verbindungsstellen sind zu säubern und entsprechend anzuschließen.

#### B Wohnungsinstallation

In Haus 1 / Wohnung 11 / Koimer Sabine wurde festgestellt, daß der Fehlerstromschutzschalter defekt ist. Dieser Fehlerstromschutzschalter ist umgehend auszutauschen, da bei indirektem Berühren Gefahr für Menschenleben besteht.

#### Haus 3 / Wohnung 7

Die Klemmdose im Bereich des Kinderzimmers ist mit einem verschraubten Dosendeckel zu versehen, da Möglichkeit des direkten Berührens an stromführenden Teilen besteht.

### C Steigleitungen - Nachzählerleitungen

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

### D Keller und Dachbodeninstallation

Im Stiegenhaus des Kellergeschosses im Haus 1 und 2 Stück Tastschalter im Kellergeschoß über eine zu weit abisolierte Mantelleitung angespeist. Für die stromführenden Drähte ist kein mechanischer Schutz gegeben. Die Kabel sind auszutauschen.

Die Einführung der Anspeiseleitung für den Schutzraum erfolgt durch ein Metallrohr, welches in die Betonwand eingelegt ist. Diese Art der Durchführung ist weder gasdicht, druckfest noch strahlensicher und entspricht nicht den Vorschriften.

### E Stiegenhausinstallation

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

### F Heizungsinstallation

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

### G Verteiler und Einbauten

Die Allgemeinverteiler, welche im Bereich des Stiegenhauses im Kellergeschoß montiert sind, sind ohne Rückwand direkt an die Wand montiert, wobei aufgrund der geringen Einbautiefe, es erforderlich wurde die rückwärtige Wand auszustemmen und elektrische Betriebsmittel wurden im Verteiler direkt an den ausgestemmen Bereich der Wand montiert. Die Verteiler sind stark verschützt. Und entspricht die Ausführung der Verteiler auch nicht den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

**H Klingel - Sprechanlage**

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

**J Antennenanlage**

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

**K Blitzschutzanlage**

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

**L Geräte**

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

**M Beleuchtungskörper**

Die Ausführung erfolgte entsprechend den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik.

#### 4. MASSEN UND RECHNUNGSPRÜFUNG

Grundsätzlich ist zur Massenprüfung zu sagen, daß diese nur für sichtbare Teile der Anlage genau durchgeführt werden konnte.

Erder, Leitungen und auch Unterputzinstallationen, sowie Leitungen in Unterbeton der Fußböden waren aufgrund der Zugänglichkeit (Tapezierung, Wandverbauten) nicht genau durchführbar. Alle angegebenen Summen verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer, Nachlässe und Erhöhungen lt. Landeserlaß.

Unterlagen:

Schlußrechnung vom 21.07.1987  
Auslaßpläne  
Aufmaßblätter

#### A Fundamenterdungsanlage

Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 15.518,--

B Wohnungsinstallation

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 464.868,--

C Steigleitungen - Nachzählerleitungen

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 55.218,--

D Keller und Dachbodeninstallation

Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 16.213,--

E Stiegenhausinstallation

Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 22.702,--

F Heizungsinstallation

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 33.264,--

G Verteiler und Einbauten

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 126.628,--

H Klingel und Sprechanlage

Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 23.745,--

J Antennenanlage:

Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 27.153,--

K Blitzschutzanlage

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 39.694,--

L Geräte

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft:

S 23.613,--

M Beleuchtungskörper

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 19.971,--

Z Regien

## Massenprüfung:

Nach stichprobenartiger Prüfung wurden keine Abweichungen zwischen Aufmaß und ausgeführter Installation festgestellt.

## Rechnungsprüfung:

In Ordnung

Rechnungssumme geprüft: S 2.226,30

Direkt verrechnete Regieleistungen

Zusätzlich zur Standardelektroinstallation wurden von Wohnungseigentümern, bzw. Mietern zusätzliche Installationen von der ausführenden Elektroinstallationsfirma gewünscht. Dies sind insbesondere eine größere Anzahl von Schukosteckdosen und Lichtauslässen.

Nach Überprüfung der Rechnungen wird festgestellt, daß die Leistungen auf Preisbasis des Hauptangebotes abgerechnet wurden.

Aufgrund der von mir durchgeführten Überprüfung ergibt sich für die Schlußrechnung vom 21.07.1987

Schlußrechnungssumme lt.

Prüfung der örtlichen Bauaufsicht	S	871.213,30
- 4 % Nachlaß	S	34.848,30
	S	836.365,--

Die Schlußrechnung wurde ordnungsgemäß geprüft und wird meinerseits kein Mangel festgestellt und der Preis von S 836.365,- als richtig anerkannt.

Die Erhöhungen lt. Erlaß der Stmk. Landesregierung wurden ordnungsgemäß verrechnet.

Unter Berücksichtigung, daß teilweise von der Firma Elektro Leitner Leistungen nicht entsprechend der Ausschreibung bzw. den österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik ausgeführt wurden, tragen die Kosten für die Richtigstellung der Installationen nach Schätzung meinerseits ca.

Erstellen ordnungsgemäßer Ausführungspläne	ca	S	42.000,--
Umbau der Allgemeinver- teiler 3 Stk.	ca	S	9.000,--
Austausch der Mantel- leitungen für Tastschalter	ca	S	700,--
Herstellen einer ordnungs- gemäßen Schutzraumdurchführung 3 Stk.	ca	S	12.000,--
Neu anschließen der Gasleitungen an den Potentialausgleich 3 Stk.	ca	S	600,--
<hr/>			
Gesamt		S	64.300,--

## KURZZUSAMMENFASSUNG DES GUTACHTENS BETREFFEND DIE ELEKTRO- TECHNISCHEN EINRICHTUNGEN BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5.

### PLANUNG

Die Projektierung der elektrotechnischen Einrichtungen erfolgte vom Planungsbüro PEL 2000 GesmbH.

Generell ist zu sagen, daß bei der Projektierung keine detaillierten Projektsunterlagen bestehend aus Installationsplänen mit Stromkreisbezeichnungen bezogen auf Verteilerpläne erstellt wurden. Genaue Projektsunterlagen besonders Pläne sind jedoch Grundlage für eine ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen. In der Ausschreibung wurden teilweise Leistungen ausgeschrieben, welche für die Ausführung des Objektes anscheinend nicht erforderlich waren, wie 36 Stück Fehlerstromschutzschalter mit einem Nennstrom von 63 Ampere. Andererseits wurde verabsäumt, Rasiersteckdosen auszuschreiben, obwohl diese im Projektsplan eingezeichnet waren. Oder wurde es verabsäumt die Allgemeinverteiler in entsprechenden Abmessungen auszuschreiben.

Besonders zu bemängeln ist jedoch der geringe Installationsstandard von durchschnittlich 2 Schukosteckdosen pro Wohnraum, wodurch zwar die Kosten für die Wohnbaugenossenschaft gesenkt werden können, die Wohnungseigentümer bzw. Mieter jedoch gezwungen sind, zusätzlich Installationen in Regie vornehmen zu lassen um einen entsprechenden Standard der Elektroinstallationen zu erreichen.

## VERGABE

Die Vergabe der Elektroinstallationen an die Firma Elektro Leitner erfolgte entsprechend der Angebotsprüfung ordnungsgemäß.

## AUSFÜHRUNG

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden von der Firma Elektro Leitner GesmbH, Lind 146, 8811 Scheifling durchgeführt.

Die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten erfolgte teilweise mangelhaft und nicht vorschriftsgemäß.

Die Allgemeinverteiler wurden nicht in entsprechender Einbautiefe durchgeführt, sodaß ein Einstemmen der einzubauenden elektrischen Betriebsmittel an der rückwärtigen Wand erforderlich wurde. Der Anschluß der Gasleitungen an den Potentialausgleich erfolgte ohne das Beilegen von Bleibeilagen, sodaß eine gute elektrisch leitende Verbindung nicht gewährleistet ist.

Die Kabel an den Einführungsstellen an die Tastschalter im Stiegenhaus des Hauses 1 wurden zu weit abisoliert, sodaß kein mechanischer Schutz für die Drähte besteht. Weiters ist an der Ausführung zu bemängeln, daß die Ausführungspläne nicht entsprechend erstellt wurden, obwohl diese Leistung in die Einheitspreise einzukalkulieren gewesen wäre.

## MASSEN UND RECHNUNGSPRÜFUNG

Die Massen- und Rechnungsprüfung wurde ordnungsgemäß durchgeführt und wurde meinerseits kein Mangel festgestellt.

Die Schlußrechnungssumme beträgt

S 836.365,--

Die angegebene Rechnungssumme versteht sich exkl. MWSt. und Erhöhungen lt. Landeserlaß. Alle Nachlässe und Erhöhungen wurden entsprechend dem Angebot und den Erlässen der Landesregierung gewährt.

Dipl.-Ing. Gerald MOSKON eh.



170890

### Beilagen:

Regierechnung	Antonia Ritzmaier
Regierechnung	Brigitte Gallmayr
Regierechnung	Roman Schüttenkopf
Regierechnung	Christine Wolfsbauer

C.2 Sanitär- und Heizungsinstallation

Mit der Prüfung dieses Bereiches wurde das Technische Büro, Ing. Peter Otter, Graz, allgemein gerichtlich beeideter Sachverständiger, beauftragt.

Ing. Otter legte folgenden Prüfbericht vor:



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

1

## P R Ü F B E R I C H T

für den Steir. Landesrechnungshof

Schlußrechnung der Fa. Hopf

### 1) ALLGEMEINES

Im nachstehenden wird die Wohnhausanlage Knittelfeld, Burgfriedgasse 1, 3 und 5, die aus 36 Wohnungen besteht, geprüft.

Die Prüfung umfaßt die Arbeiten der Sanitärinstallation, der Einzelentlüftungsanlage, der Gasheizkesseln und der Etagenheizanlage.

Kriterien der Prüfung:

Nach lokaler Überprüfung erfolgte die Kontrolle der tatsächlichen Installation sowie Überprüfung der Aufmaßblätter und Massenkontrolle.

### 2) PRÜFUNGSERGEBNISSE

#### 2.1 Abnahme

Nach lokaler Überprüfung der betriebsfertigen Anlage konnte grundsätzlich festgestellt werden, daß die Projektierung dem Stand der Technik entspricht und, daß alle Richtlinien für den Wohnbau eingehalten wurden.

Heizungsanlage:

In der Ausschreibung - Pos. 28 (Taco-Setter) und Pos. 29 (Regulierventil) wurden Aramturen für die Einstellung der Wassermenge gefordert, die jedoch nicht eingebaut wurden. Um einen ordnungsgemäßen Betrieb der Heizungsanlage zu gewährleisten, ist der Einbau als notwendig anzusehen.



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

2

Die ausgeschriebenen Abdeckrosetten (Pos. 24) für die Heizkörperanbindungen wurden nicht eingebaut. Da augenscheinlich die Wohnungseigentümer einverstanden sind, ist dies zu akzeptieren.

## 2.2 Aufmaßprüfung

Die von der ausführenden Firma zur Verfügung gestellten Aufmaßblätter wurden geprüft. Vorhandene Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Installation wurden im Prüfbericht angeführt.

## 2.3 Rechnungsprüfung

Alle Schlußrechnungen wurden überprüft. Es konnten keine Rechenfehler festgestellt werden. Bemerkt muß jedoch werden, daß Aufmaßfehler bzw. nicht anzuerkennende Leistungen verrechnet wurden und somit eine Korrektur notwendig war.

## 2.4 Projektskontrolle

Gasleitungen Pos. 6 und 7:

Die ausgeschriebene Dimension (2") ist lt. Richtlinien (G1) zu groß dimensioniert. Sie wurde nicht ausgeführt. Hierdurch wurden einige Nachtragsofferte notwendig.

Pos. 13 - Kugelhähne Dimension 3/4":

Diese sind nicht notwendig, da bei den Zählern die Absperrungen von GVU beigestellt werden und bei den Thermen eine Anschlußgarnitur ausgeschrieben wurde.

## 2.5 Prüfatteste

Der überprüfenden Stelle wurden keine Abnahmeprotokolle sowie Prüfatteste zur Verfügung gestellt.



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

3

## 2.6 Prüfung der Angebotsmassen

Grundsätzlich konnte bei den Angebotsmassen keine Überhöhung festgestellt werden.

Der überprüfenden Stelle wurden keine Projektspläne übergeben.

Nach Überprüfung wurde festgestellt, daß weder beim Planungsbüro, noch bei der Wohnungsgenossenschaft, noch bei der ausführenden Firma Projektspläne aufliegen.

Die Anbotsmassen weisen gegenüber der geprüften Abrechnung in der Pos. 6 und 7 (Gasleitungen) eine Überhöhung von ca. 20 %, in der Pos. 25 (Weichstahlrohr) von ca. 30 % auf.

Bei den Pos. 16, 17 und 18 (Heizflächen) wurden geringfügige Massenverschiebungen festgestellt.

## 2.7 Projektierung

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden die Ausschreibungen vom Technischen Büro Ing. Heinrich Pickl durchgeführt.

Über Anfrage an die OWG vom 28.8.1990 wurden folgende Unterlagen urgiert:

- Auftragsschreiben und Schlußrechnung des Techn. Büro TB Ing. Pickl
- Projektspläne
- Darstellung des Leistungsumfanges des TB Pickl, inwieweit auch Abnahme und Rechnungsprüfung beauftragt bzw. durchgeführt wurden.

Mit Schreiben vom 14.9.1990 wurde von Seiten der OWG festgehalten, daß das Planungsbüro Ing. Pickl einen Pauschalauftrag für die Planung der Heizungs- und Sanitäreanlage erhielt.

Für die Abnahme der Leistungen und Rechnungsprüfungen war das Techn.Büro Pickl nicht zuständig, diese wurden von der OWG



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

4

durchgeführt.

Weiters wird in dem Schreiben festgehalten, daß die Projektpläne bei Baubeginn der Firma Hopf übermittelt wurden und nicht mehr auffindbar sind.

Für die Projektierung der Heizungs- und Santiäranlage wurde eine Pauschale von	S 110.000,--
+ 20 Mwst	<u>S 22.000,--</u>
Gesamt	S 132.000,--

verrechnet.

Das Rechnungsdatum des TB Ing. Pickl ist nicht ersichtlich, jedoch ist am linken unteren Rand der Rechnung ein Datum mit 5.2.1988 vermerkt.

Das gesamt Ausschreibungsergebnis beinhaltet eine Vergabesumme von S 4.371.912,-- (inkl. Mwst). Eine Gebührenberechnung für die gesamte Planung würde nach den Honorarrichtlinien der Technischen Büros Österreichs folgenden Umfang ergeben:

Teilleistung Vorentwurf.....	0,15
Betriebskosten.....	0,05
Entwurf.....	0,25
Übersichtszeichnungen.....	0,10
Bauangaben.....	0,10
Montagepläne.....	0,15
Ausschreibung.....	<u>0,10</u>
t gesamt.....	0,9

Klasse.....	3
b.....	1,00
HSk interpoliert...	5,76

$$H = 4.371.912,-- \times 5,76 \% \times 0,9 \times 1 = S 226.639,92$$

Somit ist festzustellen, daß auf die Gebühr gemäß Honorarrichtlinien der Techn. Büros Österreichs ein Nachlaß von 52 % gegeben wurde.

Es muß daher sehr wohl von der Annahme ausgegangen werden, daß verschiedene Unterlagen wie sie üblicherweise in einem Gesamtprojektierungsumfang liegen, nicht erbracht wurden.



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

5

3) PRÜFBERICHT

3.1 Sanitärinstallation:

3.1.1 ad Pos. 7 - Kücheninstallation:

Die lt. Ausschreibung vorgesehenen und verrechneten Unterputz-Durchlaufventile 1/2" wurden nicht installiert.

Minderleistung 36 Stk. à S 330 ..... S 11.880,--

*265,-*

*Unterputzventile  
hinzunehmen!*

3.1.2 ad Pos. 11:

Der lt. Ausschreibung vorgesehene und verrechnete Schmutzfänger 2" wurde nicht installiert.

Minderleistung 1 Stk. à S 1.000,-- ..... S 1.000,--

*500 + 500,-*

3.1.3 ad Pos. 15 - Waschkücheninstallation:

Minderleistung gegenüber Ausschreibung (wurde verrechnet):

- 8 lfm Gewinderohr 3/4"
- 4 lfm Gewinderohr 1/2"
- 2 Stk. Durchlaufventile 3/4"
- 1 Stk. Auslaufventil 1/2"
- 3 lfm Gummischlauch 1/2"

Minderleistung 3 Stk. à S 960,-- ..... S 2.880,--



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

6

3.1.4 ad Pos. 16 - Gartenwasserleitung:

Minderleistung gegenüber Ausschreibung (wurde verrechnet):

1,5 lfm Gewinderohr 3/4"

1 Stk. Absperrventil 1/2" (statt 3/4")

1 Stk. Gartenventil mit Schlauchverschr. 3/4"

Minderleistung 3 Stk. à S 425,-- ..... S 1.275,--

3.2 **Etagenheizanlage:**

3.2.1

Die Pläne der Gasfeuerung entsprechen teilweise nicht der tatsächlichen Installation. Die tatsächliche Installation der Gasleitungen stimmt jedoch mit der Schlußrechnung überein.

3.2.2

Die Rohrdimension der Gasleitung wurde gegenüber des Projektes um eine Dimension kleiner installiert, welche jedoch den Anforderungen voll entspricht.

3.2.3 ad. Pos. 2:

Bei den Gasthermen wurden im Vor- bzw. Rücklauf keine Wartungshähne eingebaut.

Minderleistung 72 Stk. à S 280,-- ..... S 20.160,--



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

7

3.2.4 ad Pos. 6:

Gegenüber der verrechneten Summe des Gewinderohres 3/4" mit 426 lfm - wurden nur 366 lfm installiert.

Minderleistung 60 lfm à S 90,-- ..... S 5.400,--

3.2.5 ad Pos. 11:

Dauerelastische Binden wurden nur bei den Leitungen im Unterputzbereich verwendet.

Minderleistung 177 lfm à S 28,-- ..... S 4.956,--

3.2.6 ad Pos. 12:

Anstatt der verrechneten Summe mit 549 lfm der mit Rostschutzanstrich versehenen Rohrleitung, wurden nur 489 lfm gestrichen.

Minderleistung 60 lfm à S 10,-- ..... S 600,--

3.2.7 ad Pos. 13:

Die verrechneten Kugelhähne 3/4" wurden nicht installiert.

Minderleistung 36 Stk. à S 220,-- ..... S 7.920,--



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

8

3.2.8 ad Pos. 20:

U.

Die Heizkörperventile entsprechen nicht dem ausgeschriebenen Fabrikat "Herz". Die eingebauten Ventile, Fabr. Stelrad, sind als nicht gleichwertig anzusehen.

Minderleistung 240 Stk. à S 160,-- ..... S 38.400,--

3360,-

3.2.9 ad Pos. 25:

Die Summe des Weichstahlrohres Dimension 16/1 beträgt lt. Abrechnungspläne gegenüber der verrechneten Summe von 2220 lfm nur 1740 lfm.

Minderleistung 480 lfm à S 40,-- ..... S 19.200,--

3.2.10 ad Pos. 30:

Die Be- und Entlüfter wurden nicht lt. Ausschreibung ausgeführt. Statt dem ausgeschriebenen Fabr. "Röhrich" wurde das Fabr. Stelrad eingebaut. Der Angebotspreis entspricht jedoch dem eingebauten Fabrikat.

3.2.11 ad Pos. 36:

Der verrechnete Armstrong-Isolierschlauch wurde nicht installiert. Es wurden bei den Einrohringen die Durchführungen durch den Estrich mit einem Isolierschlauch versehen; dies ist lt. Vorbemerkungen in die Einheitspreise einzurechnen.

Minderleistung 140 lfm à S 12,-- ..... S 1.680,--



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

9

3.3 Gasheizkessel:

Es wurden keine sichtbaren Mängel festgestellt.

3.4 Einzelntlüftungsanlage:

Es wurden keine sichtbaren Mängel festgestellt.

3.5 Gesamtsumme der Minderleistungen:

Sanitärinstallation:

Pos. 7 .....	S	11.880,--
Pos. 11 .....	"	1.000,--
Pos. 15 .....	"	2.880,--
Pos. 16 .....	"	<u>1.275,--</u>

Zwischensumme .....	S	17.035,--
+ 3,6 % Kostenerhöhung 1.1.1986 .....	"	<u>613,26</u>

114445

Zwischensumme .....	S	17.648,26
+ 2,8 % Kostenerhöhung 1.1.1987 .....	"	<u>494,15</u>

Zwischensumme .....	S	18.142,41
+ 20 % MwSt. ....	"	<u>3.628,48</u>

Gesamtsumme der Minderleistungen .....	S	<u>21.770,89</u>
--	---	------------------



Projekt:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGRIEDGASSE 1, 3, 5

Seite

10

Etagenheizanlage:

Pos. 2	.....	S	20.160,--
Pos. 6	.....	"	5.400,--
Pos. 11	.....	"	4.956,--
Pos. 12	.....	"	600,--
Pos. 13	.....	"	7.920,--
Pos. 20	.....	"	38.400,--
Pos. 25	.....	"	19.200,--
Pos. 36	.....	"	<u>1.680,--</u>

Zwischensumme	.....	S	98.316,--
+ 2,6 % Kostenerhöhung 1.2.1986	.....	"	<u>2.556,21</u>

63276,--

Zwischensumme	.....	S	100.872,21
+ 2,1 % Kostenerhöhung 1.1.1987	.....	S	<u>2.118,31</u>

Zwischensumme	.....	S	102.990,52
+ 20 % MwSt.	.....	S	<u>20.598,10</u>

Gesamtsumme der Minderleistungen der Etagenheizungsanlage	.....	S	<u>123.588,62</u>
---	-------	---	-------------------

Zusammenstellung:

Minderleistungen Sanitäranlage	.....	S	21.770,89
Minderleistungen Heizungsanlage	.....	S	<u>123.588,62</u>

Gesamtsumme Minderleistungen brutto	..	S	<u>145.359,51</u>
-------------------------------------	----	---	-------------------

*Peter Otter*

TB. ING. PETER OTTER

Graz, im August 1990

Beilagen:

Schreiben des TB Otter vom 28.8.1990  
Schreiben der OWG vom 14.9.1990 samt Honorarnote

Obersteirische Wohnstätten-  
Genossenschaft reg. GenmbH  
z.H. Hrn. Ing. Gruber

Lindenallee 2a  
8720 Knittelfeld

Planungsbüro für  
Heizungs-, Lüftungs-,  
Klima-, Sanitär- und  
Zivilschutzanlagen



Allgemein gerichtlich  
beideter Sachverständiger

Hugo-Wolf-Gasse 10/20/77  
A-8010 Graz  
Telefon (0 316) 37 0 48

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:

ott/w

Graz.

1990-08-28

Betrifft:

3000 - WHA KNITTELFELD, BURGFRIEDGASSE 1, 3, 5  
Rechnungsprüfung Schlußrechnung Fa. Hopf

Sehr geehrter Herr Ing. Gruber!

Um das Prüfverfahren im gegenständlichen Bauvorhaben abschließen zu  
können, benötigen wir umgehend folgende Unterlagen:

- Auftragsschreiben und Schlußrechnung des PB. Ing. Pickl
- Projektpläne
- Darstellung des Leistungsumfanges des PB. Ing. Pickl,  
inwieweit auch Abnahme und Rechnungsprüfung beauftragt  
bzw. durchgeführt wurden.

Mit der Bitte um umgehende Erledigung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro  
Ing. Peter Otter  
A-8010 Graz, Hugo-Wolf-Gasse 10  
Tel. 0316 / 37 0 48

TB. ING. PETER OTTER



# Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft

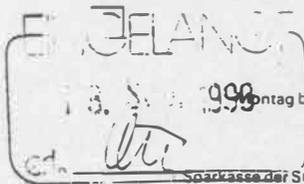
gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Linden-Allee 2a 8720 **Knittelfeld** Fernruf (03512) 6243

Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft in Knittelfeld

Technisches Büro  
Ing. Peter OTTER

Hugo-Wolf-Gasse 10/20/77  
8010 Graz



Parteienverkehr

13. 9. 1990 Montag bis Donnerstag von 16.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse der Stadt Knittelfeld, Konto Nr. 010355 und 001818  
Postscheckkonto: Wien 7857 672

Ihr Zeichen: ott/w      Ihre Nachricht: 28.08.1990      Unser Zeichen: Bm.Gr/A-13136      Tag: 14.09.1990  
Betrifft: 13136 - WHA Knittelfeld, Burgfriedgasse 1, 3, 5

In Beantwortung Ihres Schreibens teilen wir Ihnen mit, daß das technische Büro Ing. Heinrich Pickl für die Projektierung der Heizung und Sanitäreanlage einen Pauschalauftrag von der OWG erhalten hat. Das technische Büro wurde nur für die Projektierung beauftragt, die Abnahme der Leistungen und Rechnungsprüfung wurde von der OWG durchgeführt.

Die Projektpläne wurden bei Baubeginn der Fa. Hopf übermittelt und sind unauffindbar.

Beilage:  
Honorarnote

Hochachtungsvoll

Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft  
gem. r. Ges. m. b. H., Knittelfeld  
*[Handwritten signature]*

2.7 R



Technisches Büro

A-8010 Graz, Karmeliterplatz 8/II

Tel. (0316) 76-4-78-0

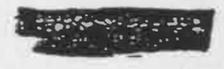
1584/10

An die  
Obersteirische Wohnstätten-  
Genossenschaft  
Lindenallee 2 a

unser Zeichen  
Ing. Pi/ae

Graz am

8720 KNITTELFELD



Betrifft: Bauvorhaben 8720 Knittelfeld - Burgfriedgasse 1, 3 und 5 -  
mit 36 Wohnungen.

Proj.No. 257

HONORARNOTE

Für die Projektierung der Heizungs-und Sanitäreanlage.

Honorar-Pauschale für die Projektierung	S	110.000,--
zuzügl. 20% Mehrwertsteuer	S	22.000,--
<b>HONORAR MIT MWST</b>	<b>S</b>	<b>132.000,--</b>

Detbuch  
11.06.1968  
Fin. Kac

Ich bitte Sie, diesen Betrag mit beilieg. Erlagschein auf das  
Konto "TB Ing.Heinrich PICKL, Kto.No. 0000-902783 bei der  
Stmk.Sparkasse in Graz" zu überweisen.

Für Ihre prompte Erledigung im voraus dankend verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Zur Prüfung betreffend die Sanitär- und Heizungsinstallationen wird bemerkt, daß die Bauvereinigung schon während der Prüfung über die Feststellungen informiert wurde und schriftlich die verbindliche Erklärung abgegeben hat, daß die verrechneten, jedoch nicht erbrachten Leistungen mit der ausführenden Firma in vollem Maße rückverrechnet werden und somit den Wohnungswerbern kein Schaden entstanden ist bzw. entstehen wird.

#### IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung der von der "Obersteirischen Wohnstätten-Genossenschaft", gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H., errichteten Wohnanlage

Knittelfeld, Burgfriedgasse 1,3 und 5 samt Tiefgarage

durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf

- \* den Planungsablauf
- \* den Ausschreibungs- und Vergabevorgang
- \* die Abrechnung
- \* die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Im Auftrag des Landesrechnungshofes wurden die Elektroinstallationsarbeiten vom Zivilingenieurbüro für Elektrotechnik, Dipl.Ing. Gerald Moskon, Graz, und die Sanitärinstallationsarbeiten vom Technischen Büro, Ing. Peter Otter, Graz, geprüft.

Die Genossenschaft wurde 1895 gegründet. Zum Stichtag 31. Dezember 1989 betrug die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder 3.345. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.

#### PLANUNG

Die vom Wohnbauträger verrechneten (Architekten)gebühren für die Planung entsprechen nicht den Förderungsrichtlinien.

Der Vergleich der vom Landesrechnungshof gemäß den Förderungsrichtlinien ermittelten Gebühren mit den vom Wohnbauträger ermittelten ergibt einen Differenzbetrag von S 19.952,23 zu Lasten des Wohnbauträgers, d.h., daß der Wohnbauträger einen Teil der ihm zustehenden Gebühren nicht in Anspruch genommen hat.

Bei der Honorarermittlung für den beauftragten Statiker ist der Wohnbauträger von anderen Herstellungskosten als den der Planungsgebührenberechnung zugrundegelegten ausgegangen. Dem Statiker würde bei richtiger Berechnung noch ein Honorar von S 25.496,60 zustehen.

#### AUSSCHREIBUNG

Die Leistungserfassung und die Berechnung der Massen wurde nicht in allen Bereichen mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt, da teilweise Abweichungen zwischen Einreich- und Abrechnungskosten von über 10% festgestellt werden mußten.

#### VERGABE

Gemäß den "Allgemeinen Angaben" der Ausschreibung beträgt die Zuschlagsfrist 6 Monate. Es mußte festgestellt werden, daß Vergaben erst 11 Monate nach der Ausschreibung erfolgt sind, d.h., daß die Bieter an ihr Anbot an sich nicht mehr gebunden waren.

Der Wohnbauvereinigung wird nahegelegt, in Hinkunft die Zuschlagsfristen entsprechend zu beachten.

### ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Die örtliche Bauaufsicht hat im großen und ganzen ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Für eine entsprechende Bautagebuchführung wäre jedoch in Hinkunft Sorge zu tragen.

### SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

#### \* BAUMEISTER

Die Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten wurde sorgfältig durchgeführt. Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

#### \* PROFESSIONISTEN

Bei den Leistungen "Steinmetz" und "Keramische Beläge" mußte festgestellt werden, daß teilweise Leistungen nicht ausschreibungsgemäß erbracht wurden. Auch mußten Abstriche von den Schlußrechnungen vorgenommen werden. Bei der Leistungsgruppe "Außenanlagen" wurden die Leistungen

- o Baustelle säubern und anfallenden Abfall für den Abtransport deponieren
- und
- o Deponierten Abfall auf Fahrzeuge verladen und zum Schuttplatz verführen

verrechnet, obwohl diese Leistungen bereits bei den Baumeisterarbeiten und den Professionisten enthalten waren. Es liegt somit für diese Leistungen eine Doppelverrechnung vor.

## HAUSTECHNIK

### \* Elektroinstallationsarbeiten

Die Projektierung der elektrotechnischen Einrichtungen erfolgte vom Planungsbüro PEL 2000 GesmbH.

Generell ist zu sagen, daß bei der Projektierung keine detaillierten Projektsunterlagen, bestehend aus Installationsplänen mit Stromkreisbezeichnungen, bezogen auf Verteilerpläne, erstellt wurden. Genaue Projektsunterlagen, besonders Pläne, sind jedoch Grundlage für eine ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen. In der Ausschreibung wurden teilweise Leistungen ausgeschrieben, welche für die Ausführung des Objektes anscheinend nicht erforderlich waren, wie 36 Stück Fehlerstromschutzschalter mit einem Nennstrom von 63 Ampere. Andererseits wurde verabsäumt, Rasiersteckdosen auszuschreiben, obwohl diese im Projektsplan eingezeichnet waren.

Besonders zu bemängeln ist jedoch der geringe Installationsstandard von durchschnittlich 2 Schukosteckdosen pro Wohnraum, wodurch zwar die Kosten gesenkt werden können, die Wohnungseigentümer bzw. Mieter jedoch gezwungen sind, zusätzlich Installationen in Eigenregie vornehmen zu lassen, um einen entsprechenden Standard der Elektroinstallationen zu erreichen.

Die Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten erfolgte teilweise mangelhaft und nicht vorschriftsgemäß.

Die Massen- und Rechnungsprüfung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

\* Sanitär- und Heizungsinstallation

Die Projektierung entspricht dem Stand der Technik und wurden alle Richtlinien für den Wohnbau eingehalten. Sowohl bei der Sanitär- als auch bei der Heizungsinstallation mußten nicht unbeträchtliche Minderleistungen festgestellt werden, d.h., daß Leistungen verrechnet wurden, die nachweislich nicht oder nicht vollständig erbracht worden sind.

Unter Berücksichtigung der während der Bauabwicklung eingetretenen Kostenerhöhungen betragen die Minderleistungen betragsmäßig

- \* S 21.770,89 bei der Sanitärinstallation  
und
- \* S 123.588,62 bei der Heizungsanlage.

Hiezu wird bemerkt, daß die Bauvereinigung schon während der Prüfung über die Feststellungen informiert wurde und schriftlich die verbindliche Erklärung abgegeben hat, daß die verrechneten, jedoch nicht erbrachten Leistungen mit der ausführenden Firma in vollem Maße rückverrechnet werden und somit den Wohnungswerbern kein Schaden entstanden ist bzw. entstehen wird.

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

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

OAR Heinrich Glettler

Von der "Obersteirischen Wohnstätten-Genossenschaft", Knittelfeld :

Dipl.Ing. Heinz Grabner, Obmann

LAbg. Alois Erhart, Vorstandsmitglied

Bmst. Matthias Gruber, Vorstandsmitglied und Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

ORR DDr. Gerhard Kapl

OK Dipl.Ing. Ernst Tappauf

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter W.Hofrat

Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

OBR Dipl.Ing. Horst Sparer

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

Graz, am 9. Jänner 1991  
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)

