

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.:

LRH 24 Sch 3 - 1991/6

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
von Bauvorhaben der "Gemeinnützigen Wohnungs-  
und Siedlungs-Aktiengesellschaft Schwarzatal",  
1010 Wien, Seilerstätte 17

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag .....	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe .....	3
1. Rechtliche Grundlagen .....	3
2. Organe .....	4
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben, Bauvorhaben Hönigsberg 2, Grazerstraße 86 .....	5
1. Prüfungsumfang .....	5
2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten .....	6
3. Förderung des Bauvorhabens .....	8
<b>PRÜFERGEBNISSE:</b>	
<b>A. Qualitätskontrolle</b>	
A.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen ....	12
A.2 Planung .....	12
A.3 Ausschreibung und Vergabe .....	16
A.4 Gütekontrollen .....	21
A.5 Bauzeitplanung .....	22
A.6 Örtliche Bauaufsicht .....	23
<b>B. Quantitätskontrolle</b>	
B.1 Baumeister .....	26
B.2 Keramische Beläge .....	29
B.3 Zimmermann .....	32
B.4 Dachdecker .....	33
B.5 Schlosser .....	36
B.6 Glaser .....	41
<b>C. Haustechnik</b>	
C.1 Planung und Ausschreibung .....	43
C.2 Vergaben .....	44
C.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung ...	45
C.4 EVU-Anschlußkosten .....	47
IV. Schlußbemerkungen .....	50

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGB1.Nr. 59/82 i.d.F., LGB1. Nr. 63/91, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Auf Grund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der Wohnbauvereinigung

"Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft Schwarzatal"

errichteten Wohnanlage

\* Hönigsberg 2, Grazerstraße 86.

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich OBR Dipl.Ing. Horst Sparer und im haustechnischen Bereich AS Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind die für dieses Bauvorhaben geltenden "Richtlinien" für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 vom 11. Juli 1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), die Vergabe-Verordnung, LGB1. Nr. 52/86, die anzuwendenden

ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

Weiters ist nach § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu überprüfen, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Wohnbauförderungsgesetz.

## 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 Aktiengesellschaft wurde im Jahre 1921 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
Aktiengesellschaft Schwarzatal"

und hat ihren Sitz in 1010 Wien, Seilerstätte 17.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Aktiengesellschaft mit Bescheid des Reichstatthalters in Wien vom 12. Dezember 1940, Zl.: III d S 218/1-40, zuerkannt.

Die Gesellschaft ist Konzerngesellschaft im Konzern der ÖIAG gemäß § 2 Abs. 1 des ÖIAG-Gesetzes und der VOEST Alpine Stahl Aktiengesellschaft.

Das Grundkapital beträgt S 7,480.000,--.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen in eigenen und fremden Anlagen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Das Unternehmen darf nur die im § 7 des WGG vom 8. März 1979 bezeichneten Geschäfte betreiben; sofern erforderlich, sind Sondergenehmigungen im Sinne des § 7 (4) des genannten WGG bei der zuständigen Landesregierung einzuholen.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

## 2. ORGANE

Die Organe der Aktiengesellschaft sind:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern und zwar den Herren

Dir. Erich Karst und  
Dir. Dr. Josef Kaltenböck.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Vor- und Zuname:	Funktion:
Vorstandsdir. Dkfm. Hans WEHSELY	Vorsitzender
Dir. Dr. Harald HUBER	Vorsitzender-Stv.
Betriebsratsvorsitzender Helfried FLADL	Mitglied
Betriebsrat Franz NEUMANN	Mitglied
Betriebsratsvorsitzender Alexander WOLFSBERGER	Mitglied
Betriebsratsvorsitzender-Stv. Rudolf SCHRITTWIESER	Mitglied
Betriebsrat Franz SCHLEICH	Mitglied

### III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN, BAUVORHABEN HÖNIGSBERG 2, GRAZERSTRASSE 86.

#### 1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

Grundlagen waren folgende Kriterien:

#### A. QUALITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien 1986
- \* Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien, der Vergabe-Verordnung 1986, LGB1. Nr. 52 und der in Frage kommenden 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

## 2. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS UND DATEN

Auf einem Areal mit einer Gesamtfläche von  $14,726 \text{ m}^2$  plante der Wohnbauträger die Errichtung einer Wohnanlage in vier Ausbaustufen.

Beim Prüfobjekt handelt es sich um die zweite Ausbaustufe mit 15 Wohneinheiten. Die zweite Baustufe schließt an die erste an und es wird der Baukörper zweimal um  $45$  Grad geknickt. Das Bauwerk ist teilweise unterkellert, weist ein Erdgeschoß und drei Obergeschoße auf. Das Erdgeschoß besteht aus einem Kinderwagen- und Radabstellraum sowie aus drei Wohneinheiten mit  $93 \text{ m}^2$ ,  $82 \text{ m}^2$  und  $81 \text{ m}^2$ . Im ersten bis dritten Obergeschoß wurden jeweils vier Wohneinheiten mit  $95 \text{ m}^2$ ,  $82 \text{ m}^2$ ,  $81 \text{ m}^2$  und  $57 \text{ m}^2$  errichtet. Die Wohnungen werden über einen Stiegenhausturm mit anschließenden Laubengängen erschlossen.





Die konstruktive Ausführung wurde folgendermaßen geplant:

- o Fundamente: Streifenfundamente B 160
- o Tragende Wände: Außenwände, 30 cm Hohlziegelmauerwerk  
Innenwände, 25 cm Hohlziegelmauerwerk
- o Zwischenwände: 10 cm Hochlochziegel
- o Decken: Stahlbetondecke 18 cm
- o Fußbodenaufbau: \* Fußbodenbelag  
\* Estrich 6 cm  
\* PE-FOLIE  
\* TDP 30/25  
\* Beschüttung 8 cm  
\* Stahlbetondecke 18 cm  
\* Dünnputz 3 mm

DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Stadtgemeinde Mürzzuschlag,  
Zl.3360/2 vom 3. Dezember 1981
- \* Baubewilligung: Stadtgemeinde Mürzzuschlag,  
Zl.3814/2 vom 23. Juni 1987
- \* Förderungsansuchen: 6. August 1987 (Ersteinreichung)  
bzw. 23. Oktober 1987 (Zweiteinreichung)
- \* Positive Begutachtung durch  
den Wohnbauförderungsbeirat: 9. September 1987
- \* Beschluß der Steiermär-  
kischen Landesregierung: 29. Feber 1988
- \* Förderungszusicherung: 29. Feber 1988, entfertigt  
am 17. März 1988
- \* Baubeginn: 24. November 1987
- \* Bauende: 11. August 1989
- \* Bauzeit lt. Vorgabe der  
Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 20 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung: Jänner 1991

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung wurde im August 1987 (Ersteinreichung) bzw. Oktober 1987 (Zweiteinreichung) an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die anrechenbare Nutzfläche inklusive Wandstärken betrug bei der Ersteinreichung 1.477,84 m<sup>2</sup> und bei der Zweiteinreichung 1.474,20 m<sup>2</sup>.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Darlehen der Sparkasse Mürzzuschlag	S 5,955.000,--
Darlehen des Landes	S 11,083.000,--
Gesamtbaukosten	S 17,038.000,--
	=====

Im folgenden werden die Kosten gemäß Begehren und Endabrechnung gegenübergestellt:

\* Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten

	lt.Begehren	lt.Endabrechnung
A. Reine Baukosten	12,478.895,--	11,008.912,54
	* (12,223.000,--)	
B. Kosten der Ausstattung	656.267,--	441.163,26
	* ( 656.000,--)	
C. Nebenkosten	549.462,--	348.749,54
	* ( 550.000,--)	
D. Sicherheitsreserve (max. 3 % von A-C)	78.000,--	-,--
	* ( 381.000,--)	
Summe A - D	13,762.624,--	11,798.825,34
	(13,810.000,--)	
E. Planung, Bauaufsicht	1,414.651,--	} 1,669.114,95
	* (1,418.000,--)	
F. Sonderfachleute	418.137,--	
	* ( 418.000,--)	
Summe E - F	1,832.788,--	1,669.114,95
	* (1,836.000,--)	

	lt. Begehren	lt. Endabrechnung
G. Bauverwaltungs- kosten (max. 3 % v. A-D)	494.947,-- * ( 414.000,--)	343.502,28
H. Künstlerische Aus- gestaltung	--,--	--,--
I. Wettbewerb	--,--	--,--
Gesamtbaukosten A - J	16,090.359,-- * (16,060.000,--)	13,811.442,57
I. Umsatzsteuer	2,932.814,-- * ( --,--)	--,--
K. Baukreditkosten (5 % v. A - I)	951.158,-- * ( 482.000,--)	82.351,91
Gesamtbaukosten	19,974.331,-- * ( 16,542.000,--)	13,893.794,48
inkl. 5 % Reserve für Preisberichtigung	17,038.000,-- * ( 17,050.000,--)	

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, daß die Gesamtkosten gemäß Endabrechnung, die von der Rechtsabteilung 14 noch nicht geprüft ist, um S 3,156.205,52 unter den bei der Einreichung festgestellten angemessenen Gesamtbaukosten liegen. Hauptursachen hierfür sind vor allem Einsparungen bei den reinen Bau- und Kreditkosten.

Der Datenübersicht ist zu entnehmen, daß mit dem Bau am 24. November 1987 begonnen wurde. Die Förderungszusicherung wurde erst am 29. Feber 1988 erteilt. Somit wird festgestellt, daß der Wohnbauträger den Punkt I/3. Allgemeiner Teil der Führungsrichtlinien, wonach mit den Bauarbeiten vor Zusicherung der Förderung nicht

begonnen werden darf, nicht eingehalten hat.

Des weiteren wird noch bemerkt, daß gemäß § 45 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1984 der Förderungswerber nach Abschluß der Bauführung ohne Verzug, längstens jedoch zwölf Monate nach Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung, die Endabrechnung der Landesregierung vorzulegen hat.

In diesem Zusammenhang wird folgendes festgestellt:

Die Wohnungen wurden im August 1989 den Mietern übergeben. Die Endabrechnung wurde im Jänner 1991 vorgelegt. Die Endbeschau gemäß § 69 der Steiermärkischen Bauordnung fand am 21. September 1989 statt. Aufgrund einiger Mängel (Fehlen einer Bau- und Betriebsbewilligung für die errichtete Gaszentralheizungsanlage) wurde eine Teilbenützungsbewilligung erteilt. Die endgültige Benützungsbewilligung wurde erst bescheidmäßig am 9. August 1990 erlassen.

Nimmt man für die Berechnung der Jahresfrist für die Vorlage der Endabrechnung bei der Landesregierung gemäß Punkt I/19 der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 das Datum der Teilbenützungsbewilligung, so wurde diese Frist überschritten, bei Heranziehen des endgültigen Benützungsbewilligungszeitpunktes erfolgte keine Terminüberschreitung.

## PRÜFERGEBNISSE:

### **A) QUALITÄTSKONTROLLE**

#### A.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen.

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen Förderungsrichtlinien 1986, 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 angeführte Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen und Ergänzungen vom Wohnbauträger bzw. von den 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): Architekturbüro  
Dipl.Ing. Hans Wallner,  
Kapfenberg, Wienerstr. 46
- \* Statik: Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Ludwig Messerklinger  
und Dr. Heinrich Wallner,  
Graz, Leechgasse 37
- \* Haustechnik: Heizungs- und Sanitäranlage: Planungsbüro  
Lauer-Pelzl-Stadlhofer,  
Kindberg, Bahnhofstraße 7  
Elektroinstallation: Planungsbüro Essler, Graz,  
Pestalozzistraße 63

In einem ersten Schritt wurden die Planungsaufträge (Werkverträge) und die Honorarnoten für Planung, Bauleitung, Betreuung und Statik einer Prüfung unterzogen. Es wird festgestellt, daß die vom Architekturbüro erstellten und von der Wohnbauvereinigung anerkannten Gebühren für die Hochbauplanung nicht den Förderungsrichtlinien entsprechen, da diese (Punkt I/16) bezüglich der Kosten für Planungen, Sonderfachleute, Bauaufsicht und Bauverwaltung folgendes aussagen:

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

Wenn die Endabrechnung gegenüber der Förderungszusicherung geringere Kosten ergibt, verringert sich die Basis für die Berechnung der Gebühren entsprechend."

Entgegen diesen Bestimmungen wurde auch die Gebührenbasis für die gesamte Büroleistung um die angefallenen Lohn- und Materialpreiserhöhungen erhöht.

Auf Basis der zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Förderungsrichtlinien ergeben sich folgende Gebühren:

A) BÜROLEISTUNG

Herstellungskosten:	a) Reine Baukosten	S	10,700.048,53
	b) Bauausstattung	S	412.734,70
	c) Nebenkosten	S	348.749,54
	Summe	S	11,461.532,77

$$\frac{11,461.532,77 \times 0,42}{10,000.000} = 0,061$$

$$\frac{11,461.532,77 \times (6,58 - 0,061)}{100} = S 747.177,32$$

85 % fertiggestellt vor 1.1.1989	= S	635.100,72	10 % MWSt.	S	63.510,07
15 % fertiggestellt ab 1.1.1989	= S	112.076,60	20 % MWSt.	S	22.415,32
	S	747.177,32	+	MWSt.	S 85.925,39

Summe Büroleistung inkl. MWSt. S 833.102,71  
=====

B) ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Herstellungskosten:	a) Reine Baukosten	S	11,008.912,54
	b) Bauausstattung	S	441.163,26
	c) Nebenkosten	S	348.749,54
	Summe	S	11,798.825,34

$$\frac{1,798.825,34 \times 0,45}{9,530.000} = 0,081$$

$$\frac{11,798.825,34 \times (3,73 - 0,081)}{100} = \text{S } 430.539,14$$
$$+ 20 \% \text{ MWSt. S } 86.107,83$$

Summe örtliche Bauaufsicht S 516.646,97  
inkl. MWSt.

=====

C) NEBENKOSTEN

$$3 \% \text{ von S } 1,177.716,46 = \text{S } 35.331,49$$
$$+ 20 \% \text{ MWSt. S } 7.066,30$$

Summe Nebenkosten inkl.MWSt.S 42.397,79

=====

Gesamthonorarnote inkl.MWSt. = S 1,392.147,47

=====

Der vom Landesrechnungshof errechneten Gesamthonorarnote von S 1,392.147,47 (inkl.MWSt) steht die von der Wohnbauvereinigung anerkannte in Höhe von S 1,414.382,64 (inkl.MWSt) gegenüber. Demnach ist ein Betrag von S 22.235,17 (inkl.MWSt) vom Architekturbüro zurückzufordern und dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Dieser Betrag kann sich noch ändern, sollten von der Rechtsabteilung 14 Abstriche von der Endabrechnung vorgenommen werden.

Auf Basis des Honorarvorschlages vom 3. September 1987 erteilte die Wohnbauvereinigung dem Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Ludwig Messerklinger/ Dr. Heinrich Meischl den Auftrag für die statische Berechnung und konstruktive Bearbeitung des Wohnhauses zu einem Pauschalbetrag. Dem Honorarvorschlag ist nicht zu entnehmen,

daß dieser nach der Gebührenordnung (GOB-S) erstellt wurde. Eine Nachrechnung aufgrund der tatsächlichen Herstellungskosten und vorhandenen Leistung nach der GOB-S ergab, daß der Pauschalauftrag mit dieser nahezu ident ist.

Hinsichtlich der Qualität kann der Planung in allen drei Bereichen ein gutes Zeugnis ausgestellt werden.

### A.3 Ausschreibung und Vergabe

Die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und Massenermittlung erfolgte durch das Architekturbüro Dipl.Ing. Hans Wallner.

Die Angebotseröffnung fand im Architekturbüro statt und die Prüfung der Angebote lag ebenfalls bei diesem. Die Auftragserteilung erfolgte aufgrund eines Vergabevorschlages des Architekturbüros im Einvernehmen mit der Wohnbauvereinigung.

Generell kann zum Ausschreibungs- und Vergabevorgang folgendes gesagt werden:

#### \* Art der Ausschreibung

Alle Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben, obwohl die Vergabe-Verordnung 1986, LGB1. Nr. 52, eine beschränkte Ausschreibung zuläßt, wenn der Gesamtwert der Leistung S 1,000.000,-- ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. Dies wird im Landesrechnungshof als vorbildhaft zur Kenntnis genommen.

#### \* Inhalt der Ausschreibung

Die Vergabe-Verordnung 1986, LGB1. Nr. 52, schreibt im § 4 (6) vor, daß die Frist für die Angebotslegung mindestens 14 Werktagen zu betragen hat. Diese Frist wurde eingehalten. Auch wurden soweit vorhanden standardisierte Leistungsbeschreibungen verwendet.

\* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen Überblick über die Qualität der einzelnen Ausschreibungen zu erhalten, wurde folgende Tabelle erstellt, die die Angebots- und Abrechnungskosten der einzelnen Gewerke gegenüberstellt. Die Abweichungen geben im allgemeinen eine Aussage über die Messengenauigkeiten bzw. exakte oder ungenaue Leistungserfassung.

GEWERKE	KOSTEN LT. WBF 5	KOSTEN LT. WBF 8	ABWEICHUNG IN %
Baumeister	8,576.307,86	7,136.444,10	- 16,8
Fußböden	130.465,44	142.199,27	+ 9,0
Keramische Beläge (inkl.Gussasphalt)	272.847,05	328.737,44	+ 20,5
Zimmermannsarbeiten	413.307,--	386.101,44	- 6,6
Spenglerarbeiten	118.780,--	116.572,87	- 1,9
Dachdeckerarbeiten	277.115,--	250.660,39	- 9,6
Tischlerarbeiten	933.699,90	872.936,52	- 6,5
Schlosserarbeiten	135.200,--	185.073,35	+ 36,9
Glaserarbeiten	138.834,15	103.105,27	- 25,7
Anstreicher- und Malerarbeiten	297.268,--	270.262,87	- 9,1
Rollo	34.664,--	27.715,65	- 20,0
Wasserinstallation	563.010,80	459.836,54	- 18,3
Elektroinstallation	507.396,33	412.005,72	- 18,8
Einrichtungsgegenstände	207.945,--	-,--	- 100,0
Zentralheizung (Gas)	448.322,88	412.734,70	- 7,9
Nebenkosten	549.462,57	348.749,54	- 36,5

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

Die Ursachen dieser Differenzen werden im Kapitel "Quantitätskontrolle" näher erläutert. Vorweg kann jedoch schon festgestellt werden, daß die Leistungserfassung und Berechnung der Massen nicht mit der erforderlichen Genauigkeit und Gewissenhaftigkeit durchgeführt worden sind.

\* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die nach der Vergabe-Verordnung 1986, LGBL.Nr. 52, grundsätzlich anzuwendende ÖNORM 2050 sieht u.a. vor, daß die Angebote in der Reihenfolge des Einlanges in ein Eingangsverzeichnis einzutragen sind. Diese Bestimmung wurde nicht eingehalten.

\* Eröffnung der Angebote

Eine ordnungsgemäß durchgeführte Angebotseröffnung nach den Bestimmungen der Vergabe-Verordnung und der 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.
- \*\* Feststellung, aus wie vielen Teilen das Angebot besteht und ob die als Anlagen angeführten Bestandteile des Angebotes tatsächlich vorhanden sind.

\*\* Kennzeichnung bzw. Lochung aller Teile des Angebotes, sodaß ein nachträgliches Auswechselln feststellbar wäre.

\*\* Verlesung der Namen und der Geschäftssitze aller Bieter, Bekanntgabe der Gesamtangebotssummen bzw. bei Teilvergabe der Angebotsteilsummen sowie aller wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter.

\*\* Aufnahme einer Niederschrift.

Dies bedingt zumindest ein Durchblättern der Angebote, um die Vollständigkeit der Angebote zu prüfen und offensichtliche Mängel feststellen zu können.

Die Durchsicht der Angebotsniederschriften ergab, daß die für die Angebotseröffnung aufgewendete Zeit für eine wie vorher beschriebene önormgemäße Angebots-eröffnung zu gering ist.

Folgende Tabelle zeigt nämlich, daß von der Kommission allein um die Vollständigkeit zu prüfen, je Minute 10 bis 57 Seiten durchgeblättert hätten werden müssen, wofür nach Angabe des Architekturbüros allerdings drei Personen zur Verfügung standen.

Gewerke	Dauer der Angebotseröffnung	Anzahl der Angebote	Seitenanzahl des Angebotes	Gesamtanzahl aller Angebote
Baumeister	10 min	3	192	576
Zimmermann	10 min	5	38	190
Dachdecker	10 min	3	38	114
Spengler	10 min	3	39	117
Tischler	10 min	4	48	192
Glaser	10 min	4	39	156
Sonnenschutz	10 min	9	34	306
Bodenleger	10 min	5	37	185
Maler- und Anstreicher	10 min	7	47	329
Fliesenleger	10 min	6	36	216
Asphalt	10 min	3	32	96

Der Landesrechnungshof erwartet, daß künftig der Angebotseröffnung mehr Zeit gewidmet wird, sodaß ein, wie vorhin beschriebenes vorschriftsmäßiges Eröffnungsverfahren, das ja seinen Sinn hat, gewährleistet ist.

\* Prüfung der Angebote.

Die Durchsicht der Angebote ergab, daß auf keinem Angebot ein Prüfvermerk bzw. ein Hinweis auf eine rechnerische Überprüfung vorhanden ist. Erst bei der Durchsicht der EDV-mäßigen Aufbereitung der Angebote war ersichtlich, daß eine Prüfung der Angebote erfolgt ist.

Der Wohnbauträger möge künftig dafür Sorge tragen, daß auf den Originalangeboten ein Prüfvermerk angebracht wird, sodaß erkennbar ist, wann und durch wen das Angebot geprüft worden ist. Dieser Anregung wurde nach Auskunft des Architekturbüros bereits Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist auch erwähnenswert, daß bei der öffentlichen Ausschreibung der Baumeisterarbeiten nur 3 Angebote laut Angeboteröffnungsprotokoll einlangten, obwohl 11 Firmen ein Angebot beim Architekturbüro angefordert haben.

Eine der Ursachen hiefür ist sicherlich der ungünstige Zeitpunkt der Ausschreibung (Juli).

#### A.4 Gütekontrollen

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

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

Es ist festzustellen, daß bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen ein Teil der erforderlichen Prüfgutachten nicht vorliegt. Eine Nachschau bei der Stadtgemeinde Mürzzuschlag als zuständige Baubehörde 1. Instanz ergab jedoch, daß die fehlenden Gutachten bzw. Atteste bei dieser aufliegen.

#### A.5 Überprüfung der Bauzeitplanung

Die einzelnen Ausschreibungen enthielten keine genauen Angaben über die Bauzeiten. Es wurde lediglich in den "Allgemeinen Bestimmungen" im Punkt 04.57 Z Terminplan vermerkt, daß vor Auftragserteilung ein Terminplan erstellt wird. Das Fehlen einer Angabe des Erfüllungszeitpunktes der Leistung steht im Widerspruch zur ÖNORM A 2050 Punkt 2.3 ("Form und Inhalt der Ausschreibung").

Bei der schriftlichen Beauftragung wurde den Firmen ein Bauzeitplan übermittelt, der den Sollzustand darstellt. Dieser Bauzeitplan ist jedoch nicht ident mit dem tatsächlichen Bauverlauf.

Auch bei Berücksichtigung der vom Architekturbüro vorgebrachten Argumentation, wonach der vom Zeitpunkt der Förderungszusage abhängige Baubeginn in der Praxis nicht exakt berechnet werden könne, muß der Landesrechnungshof zur Bauzeitplanung grundsätzlich folgendes feststellen:

Nach den Vergabevorschriften ist eine möglichst genaue Beschreibung der Leistungen in der Ausschreibung erforderlich. Hiezu gehören auch die Erfüllungszeiten. Um diese festlegen zu können, ist die Bauzeit möglichst exakt zu planen. Die generelle Bauzeitplanung soll daher bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung erfolgt

sein. Bis zur Vergabe, spätestens aber zu Baubeginn, muß ein detaillierter Bauzeitplan vorliegen.

Dieser Bauzeitplan soll während der Bauphase immer auf den aktuellsten Stand gebracht werden, sodaß bei Baufertigstellung ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorliegt. Nur dadurch ist ein übersichtlicher Soll-Ist-Vergleich möglich, der bei Pönalforderungen von unschätzbarem Wert sein kann.

#### A.6 Örtliche Bauaufsicht

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, wie sie in der Gebührenordnung für Architekten beschrieben ist, auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagesbericht ("Bautagebuch"), auf schriftliche Beanstandungen und Baumängel sowie auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Der vorhandene Schriftverkehr zeugt von einem gewissen Engagement der Bauaufsicht.

Das Ergebnis der Durchsicht des Bautagebuches ist aber gegenteilig. Bei einer Bauzeit von 20 Monaten waren im Bautagebuch nur 18 Baustellenkontrollen vermerkt, obwohl nach Angaben des Architekturbüros mindestens zweimal wöchentlich Baustellenkontrollen stattgefunden haben. Mangels entsprechender Aufzeichnungen muß sich daher die Bauaufsicht den Vorwurf gefallen lassen, daß die Baustellenkontrollen entweder schlampig eingetragen wurden - dies widerspricht dem Punkt 15 ("Örtliche Bauaufsicht") der Förderungsrichtlinien 1986 - oder aber sogar, daß die Kontrollen der Bauaufsicht nicht einmal die Mindestanforderungen der Förderungsrichtlinien 1986 umfaßte, die eindeutig festlegen,

daß eine (im Baubuch zu dokumentierende) Anwesenheit der Bauaufsicht bei folgenden Bauphasen unbedingt erforderlich ist:

- \* Fundierungsarbeiten
- \* Stahlbetonarbeiten
- \* Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes
- \* Einbau der Wärme- und Schalldämmstoffe
- \* Rohbaubeschau
- \* Verlegen von Estrichen und Bodenbelägen
- \* Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Behebung

Die Art der Schlußrechnungsprüfung wiederum weist im großen und ganzen auf eine pflichtbewußte Prüfung hin.

Bezüglich der Bautagebuchführung wird grundlegend folgendes bemerkt:

Die ÖNORM B 2110 sagt aus, daß in den Bautagesberichten alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeits- 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 Nachweis der Erfüllung des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Baugeschehens.

Zu den gegenständlichen Bautagesberichten ist jedoch festzustellen, daß diese - abgesehen von den bereits erwähnten mangelhaften Eintragungen der Bauaufsichtskontrollen - in einigen Punkten nicht ordnungsgemäß geführt wurden.

So fehlen:

- \* Wichtige, die vertragliche Leistung betreffende Tatsachen
- \* Angaben über Materiallieferungen
- \* Genaue, den Positionen des Leistungsverzeichnisses entsprechende Angaben über den Leistungsfortschritt
- \* Eintragungen über Güte- und Funktionsprüfungen, wie z.B. Eisenabnahme, Betongüteprüfungen usw.

Der Landesrechnungshof weist nochmals darauf hin, daß gemäß den Förderungsrichtlinien 1986 Baustellenbesuche der Bauaufsicht, auch wenn keine Mängel oder Beanstandungen eine Eintragung in das Bautagebuch rechtfertigen, gesondert zu vermerken sind.

Zur Überschreitung der von der Rechtsabteilung 14 festgelegten Bauzeit von 18 Monaten um 2 Monate wird festgestellt:

Bei dem geprüften Bauvorhaben handelt es sich um eine einfache Bauaufgabe, die überdies mit dem Bau des ersten Bauabschnittes gleich ist. Es hätte daher trotz der mit den ausführenden Firmen aufgetretenen Terminschwierigkeiten möglich sein müssen, die von der Rechtsabteilung 14 großzügig festgelegte Bauzeit zu unterschreiten bzw. zumindest einzuhalten. Daß dies nicht gelungen ist, wird nicht zuletzt auf die voraufgezeigten Mängel in der Bauzeitplanung und in der örtlichen Bauaufsicht zurückzuführen sein.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher dringend, daß der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht sowie deren Dokumentation größtes Augenmerk gewidmet wird.

## B) QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Überprüfung der Abrechnungsleistungen und Massen umfaßte die Baumeisterarbeiten, keramische Beläge, Zimmermanns-, Dachdecker-, Schlosser- und Glaserarbeiten sowie den Haustechnikbereich.

### B.1 BAUMEISTER

Die Baumeisterarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Von den 11 Firmen, die ein Angebot anforderten, gaben nur 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag	
	ungeprüft	geprüft
FA. HERBITSCHK, Ratten	8,576.307,86	8,576.307,86
FA. LIEB-BAU, Weiz	8,659.501,--	8,659.501,--
FA. MAYREDER, Mürzzuschlag	9,108.041,10	9,108.041,10

- o Billigstbieter: FA. HERBITSCHK, Ratten
- o Angebotsbetrag geprüft: S 8,576.307,86
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,0 %
- o Beauftragte Firma: HERBITSCHK
- o Zuschlagserteilung: 19. April 1988
- o Auftragssumme: S 8,500.823,92 (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 7,512.409,80 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft : S 7,245.475,15 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1988: S 183.350,20
- o Skonti: S 111.789,46

Das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung muß als ungewöhnlich bezeichnet werden, weil von 11 Firmen, die Unterlagen angefordert haben, nur 3 ein Angebot abgaben. Dies ist auch bei Berücksichtigung des ungünstig gewählten Ausschreibungszeitpunktes (Juli!) mehr als sonderbar. Der Vollständigkeit halber wird dazu noch ausgeführt, daß die Baufirma Herbitschek bereits beim 1. Bauabschnitt den Zuschlag erhalten hat.

Weiters ist aus der vorigen Aufstellung ersichtlich, daß zwischen der Angebots- und Abrechnungssumme ein großer Differenzbetrag in Höhe von rd. S 1,3 Mio., d.s. ca. 16 % des Angebotsergebnisses, besteht.

Folgende Tabelle, die einen Vergleich der ausgeschriebenen und tatsächlich verrechneten Leistungsgruppen wiedergibt, gibt einen Hinweis über die Ursachen dieser Abweichung.

Leistungsgruppe	Angebotssumme	Abrechnungssumme	Differenz
03 Erdarbeiten	234.110,--	114.399,79	- 51 %
06 Kanalisierung	141.534,--	136.625,19	- 4 %
07 Beton- und Stahlarbeiten	3,010.182,--	2,489.463,75	- 17 %
09 Maurer- und Ver-setzarbeiten	2,255.803,--	2,043.561,24	- 9 %
10 Verputzarbeiten	1,580.360,--	1,407.656,04	- 11 %
11 Estricharbeiten	538.092,--	616.238,11	+ 15 %
12 Abdichtung gegen Feuchtigkeit	298.970,--	108.354,79	- 64 %
13 Außenanlagen	684.185,--	373.357,--	- 45 %
19 Baureinigung	20.500,--	21.279,--	+ 4 %
20 Regie- bzw. Nachtragsleistungen	77.818,50	433.817,46	+ 457 %

Demnach sind mit Ausnahme der Leistungsgruppe "Kanalisierung und Baureinigung" bei allen Leistungsgruppen die Massen zu ungenau erfaßt worden (Abweichungen zwischen - 64 % und + 457 %).

Erfreulicherweise kann allerdings festgestellt werden, daß die Abrechnungsunterlagen von der Baufirma übersichtlich und nachvollziehbar erstellt und mit den erforderlichen Aufmaßen und Plänen belegt wurden.

Des weiteren ist zu bemerken, daß die Baufirma 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, soweit nachvollziehbar, keine nennenswerten Mängel aufweist.

## B.2 KERAMISCHE BELÄGE

Bei den Fliesenlegerarbeiten fanden zwei getrennte Ausschreibungen statt. Die erste betraf die Verfliesung der Bäder und Küchen und die zweite die Laubengänge, Balkone und das Stiegenhaus. Die zweite Ausschreibung war erforderlich, da von der ursprünglich geplanten Gußasphaltausführung abgegangen wurde.

Die Fliesenlegerarbeiten für die Bäder und Küchen der Wohnungen wurden öffentlich ausgeschrieben.

Von den 6 Firmen, die ein Angebot anforderten, gaben 6 ein Angebot ab.

<u>Bieter</u>	<u>Angebotsbetrag</u> ungeprüft	<u>Angebotsbetrag</u> geprüft
FA.ORNELLA, Graz	160.353,--	161.167,05
FA.BERLING, Gleisdorf	169.275,--	169.275,--
FA.GUTMANN, Fürstenfeld	170.330,--	170.330,--
FA.LIEB-BAU, Weiz	171.850,--	171.850,--
FA.PLÖDERER, Oberwart	203.795,--	203.795,--
FA.ABLASSER, Mitterdorf	214.915,--	214.915,--

- o Billigstbieter: FA.ORNELLA, Graz
- o Angebotsbetrag geprüft: S 161.167,05 (ohne USt)
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,0 %
- o Erstbeauftragte Firma: Ornella
- o Zuschlagserteilung: 19. April 1988
- o Auftragssumme: S 155.856,55
- o Zweitbeauftragte Firma: Berling
- o Zuschlagserteilung: 9. Juni 1989
- o Auftragssumme: S 165.725,-- (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 150.146,80 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 147.662,80 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1988: S 6.644,83
- o Skonti: S 5.416,19

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, wurden die Fliesenlegerarbeiten für die Wohnungen zweimal vergeben. Die Zweitvergabe war erforderlich, da der Billigstbieter, die Firma Ornella, trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderung mit den Arbeiten nicht begonnen hat. Die Nichteinhaltung des Termines durch die Firma Ornella verursachte eine Verzögerung des Baufertigstellungstermines und Mehrkosten durch die Vergabe an den Zweitbieter. Der Firma wurde mit Schreiben vom 26. Juni 1989 mitgeteilt, daß alle daraus resultierenden finanziellen Mehrbelastungen zu Lasten der Firma gehen werden.

Zur Hereinbringung dieser Forderung kam es jedoch nicht, da die Firma Ornella zum Zeitpunkt der Berechnung der Mehrkosten nicht mehr existierte.

Die beschränkte Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten für die Laubengänge, Balkone und das Stiegenhaus ergab folgendes Ergebnis:

Bieter	Angebotsbetrag	Angebotsbetrag
	ungeprüft	geprüft
FA.BERLING, Gleisdorf	197.775,--	197.775,--
FA.ABLASSER, Mitterdorf	268.815,--	268.815,--
FA.STOISER, Graz	278.525,--	278.525,--
FA.ROTHSCHÄDL, Rassnitz	292.175,--	292.175,--
FA.BÜTTINGHAUS, Leoben	294.031,25	294.031,25
FA.OBERLASSNIG, Knittelfeld	318.415,--	318.415,--

- o Billigstbieter: FA.BERLING, Gleisdorf
- o Angebotsbetrag geprüft: S 197.775,-- (ohne USt)
- o Differenz zum Zweitbieter: 35,9 %
- o Beauftragte Firma: Berling
- o Zuschlagserteilung: 19. Juni 1989
- o Auftragssumme: S 197.775,-- (ohne USt)

- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 189.036,45 (ohne USt,  
Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 189.036,45 (ohne USt,  
Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen: Ø
- o Skonti: S 4.423,45

Bezüglich der beschränkten Ausschreibung ist zu vermerken, daß 2 Angebote (FA.PRESCHERN und FA.GUTMANN) ausgeschieden wurden, da sie nach Ansicht des Architekturbüros zu spät einlangten.

Zu diesem Ausscheiden kam es aufgrund widersprüchlicher Angebotstermine. Das Angebotsschreiben legte den 13. Juli 1989 als Eröffnungszeitpunkt fest, auf dem Angebotkuvert war der 13. Juni 1989 als Angebotsabgabe vermerkt. Welcher Termin in einem allfälligen Begleitschreiben angegeben war, konnte nicht geprüft werden, da bei den Prüfunterlagen kein derartiges Schreiben zu finden war. Dem Ausschreibenden kann der Vorwurf eines unklaren Ausschreibungsvorganges nicht erspart werden.

Zur Leistungs- und Massenerfassung ist zu bemerken, daß bei einigen Positionen die erforderliche Genauigkeit vermißt wurde.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Mengen bei den Bädern und Küchen ergab keine Unzulänglichkeiten.

Die Prüfung der Fliesenlegerarbeiten betreffend die Laubengänge, Balkone und das Stiegenhaus ergab keine Beanstandung.

### B.3 ZIMMERMANN

Die Zimmermannsarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Von den 6 Firmen, die Unterlagen anforderten, gaben 5 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag	
	ungeprüft	geprüft
FA.HERBITSCHK, Ratten	413.307,--	413.307,--
FA.HÜBLER, Weiz	432.750,--	432.750,--
FA.FRÖHLICH, Kapfenberg	437.460,--	437.460,--
FA.LIEB-BAU, Weiz	501.225,--	501.225,--
FA.SCHRITTWIESER, Kindberg	655.856,--	655.856,--

- o Billigstbieter: FA.HERBITSCHK, Ratten
- o Angebotsbetrag geprüft: S 413.307,-- (ohne USt)
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,7 %
- o Beauftragte Firma: Herbitschek
- o Zuschlagserteilung: 19. April 1988
- o Auftragssumme: S 403.427,-- (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 394.202,73 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 393.739,99 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen: Ø
- o Skonti: S 9.213,51

Die Ausschreibung und Vergabe erfolgte auf Basis der Vergabe-Verordnung vom 30. Juni 1986.

Hinsichtlich der Leistungs- und Mengenerfassung kann bemerkt werden, daß diese mit der notwendigen Sorgfalt und Genauigkeit geschehen ist.

Die Abrechnung basiert auf der ÖNORM B 2215 ("Zimmermeisterarbeiten").

Die Überprüfung der detaillierten und leicht nachvollziehbaren Abrechnungsunterlagen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

B.4 DACHDECKER

Die Dachdeckerarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Von den 4 Firmen, die Unterlagen anforderten, gaben 3 ein Angebot ab.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
FA.DOLESCHAL, Mürzzuschlag	277.115,--	277.115,--
FA.SCHWARZL, Graz	293.930,--	293.930,--
FA.HERBITSCHKEK, Ratten	351.520,--	350.335,--

- o Billigstbieter: FA.DOLESCHAL, Mürzzuschlag
- o Angebotsbetrag geprüft: S 277.115,-- (ohne USt)
- o Differenzbetrag zum zweitgereihten Bieter: 6,1 %
- o Beauftragte Firma: Doleschal
- o Zuschlagserteilung: 19. April 1988
- o Auftragssumme: S 271.665,-- (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 266.849,01 (ohne USt,  
Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 255.619,45 (ohne USt,  
Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen vom 1. Mai 1988: S 9.457,92
- o Skonti: S 6.202,81

Die Ausschreibung und Vergabe erfolgte entsprechend der Vergabe-Verordnung vom 30. Juni 1986.

Um eine Aussage über die Qualität der Ausschreibung zu erhalten wurde folgende Tabelle erstellt.

Position	Ausschreibungs- menge	Abrechungs- menge	Ausschreibungs- kosten	Abrechungs- kosten
220450 Dachplattendeckung	510 m <sup>2</sup>	538,32 m <sup>2</sup>	107.100,--	113.047,20
220451 Wandverkleidung	140 m <sup>2</sup>	202,82 m <sup>2</sup>	35.420,--	51.313,46
220452 Gestutzte Ecken	650 m <sup>2</sup>	688,84 m <sup>2</sup>	4.030,--	4.270,81
220453 Fußgebände	105 m <sup>2</sup>	144,88 m <sup>2</sup>	10.605,--	14.663,18
220455 Firstausbildung	45 m <sup>2</sup>	∅	10.800,--	∅
220456 Gratausbildung	11 m <sup>2</sup>	52,30	2.695,--	12.813,50
220457 Ichsenausbildung	11 m <sup>2</sup>	14,81 m <sup>2</sup>	2.310,--	3.110,10
220458 Kastenrinnenanschluß	105 m <sup>2</sup>	87,33 m <sup>2</sup>	3.150,--	2.619,90
220459 Innen- Außenecken	50 m	56,62 m	4.500,--	5.095,80
220460 Ortgangsanschluß	105 m	98,99 m	9.450,--	8.909,10
220461 Lüftungssteine	70 Stk.	55 Stk.	11.200,--	8.800,--
220463 Schneehaken	1.020 Stk.	900 Stk.	15.300,--	13.500,--
220464 Blitzschutzhalter	150 Stk.	50 Stk.	5.250,--	1.750,--
220465 Dunstaufsätze	38 Stk.	8 Stk.	35.340,--	7.440,--
220467 Dachfenster	3 Stk.	1 Stk.	2.700,--	900,--
220490 Fensterlaibungen	5 m <sup>2</sup>	∅	1.050,--	∅
220491 Fensterstürze	5 m <sup>2</sup>	∅	1.050,--	∅
220492 Kaminkopfverkleidung	10 m <sup>2</sup>	8,87 m <sup>2</sup>	7.200,--	6.386,40
220499 Gerüstung	Pauschale	Pauschale	1.000,--	1.000,--

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß die Leistungen größtenteils ausreichend genau erfaßt wurden, jedoch bei einzelnen Positionen, wie z.B. Wandverkleidung (+ 45 %) und Dunstaufsätze (+ 79 %), große Massendifferenzen zwischen Angebot und Schlußrechnung vorliegen. Zur Schlußrechnungsprüfung seitens der Bauaufsicht kann festgestellt werden, daß diese bis auf zwei kleine Fehler exakt erfolgte.

Die zwei kleinen Mängel sind:

- \* Bei der Position 22.04.92.Z Kaminkopfverkleidung wurde anstelle der ausgeschriebenen 8 mm starken Asbestzementplatte eine 6 mm starke Platte ausgeführt. Ein entsprechender Abzug beim Einheitspreis wurde jedoch nicht vorgenommen.
  
- \* Bei der Position 22.04.56.Z Aufzählung-Gratausbildung wurde auch die Aufzählung für die Firstausbildung verrechnet, obwohl diese laut Angebot bei der Position 22.04.55.Z abzurechnen gewesen wäre. Der Einheitspreis der Position 22.04.55.Z wurde von der Firma um S 5,-- billiger als der der Position 22.04.56.Z angeboten. Ein Abzug von S 273,15 (inkl. Erhöhung und USt) wäre vorzunehmen.

## B.5 SCHLOSSER

Die Schlosserarbeiten wurden zweimal ausgeschrieben. Bei der ersten öffentlichen Ausschreibung am 30. Juli 1987 langte nur ein Angebot der Firma Brandstätter ein. Diese Ausschreibung war nach den Bestimmungen des § 10 der Vergabeverordnung 1986 insofern aufzuheben, als nur ein Angebot einlangte und sich außerdem die Grundlagen der Ausschreibungen wesentlich geändert haben. Während der Bauphase hat sich nämlich der Umfang der Leistung durch die Errichtung einer Balkonabtrennung sowie eines Balkongeländers im Erdgeschoßbereich beträchtlich erhöht. Auf diese neuerliche (zulässigerweise beschränkte) Ausschreibung am 9. Juni 1989 gab wiederum nur eine Firma ein Angebot ab, obwohl der Vergabeverordnung entsprechend drei Firmen zur Angebotslegung eingeladen worden waren.

Bieter	Angebotsbetrag ungeprüft	Angebotsbetrag geprüft
Fa. Helmut Pfeifer, Kapfenberg	S 235.896,--	S 235.896,--

- o Billigstbieter: Fa. Helmut Pfeifer, Kapfenberg
- o Angebotsbetrag geprüft: S 235.896,-- (ohne USt)
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0
- o Beauftragte Firma: Helmut Pfeifer
- o Zuschlagserteilung:
- o Auftragssumme: S 229.196,-- (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 185.373,95  
(ohne USt und Skonti)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 188.734,80  
(ohne USt und Skonti)
- o Kostenerhöhungen: 0
- o Skonti: S 4.529,71

Zu diesem Ausschreibungsverfahren muß festgestellt werden, daß auch diese Ausschreibung nach § 10 der Vergabe-Verordnung aufzuheben gewesen wäre, da nur ein Angebot eingegangen ist.

Die Vergabe an den einzigen Bieter ist daher als freihändige Vergabe anzusehen.

Nach Auskunft des Architekturbüros wurde der Auftrag deshalb vergeben, weil eine Aufhebung und Neuausschreibung eine Verzögerung des für August 1989 vorgesehenen Baufertigstellungstermines mit sich gebracht hätte. Es wird damit der Tatbestand des "dringenden Bedarfs" geltend gemacht, der gemäß § 3 Abs. 3 lit.c Vergabe-Verordnung eine freihändige Vergabe rechtfertigt.

Dem kann sich der Landesrechnungshof zwar anschließen, jedoch bleibt dem Architekturbüro der Vorwurf nicht erspart, daß die Ausschreibung nicht entsprechend dem Baufortschritt erfolgt ist. Bei einer früheren (neuerlichen) Ausschreibung wäre eine Neuausschreibung möglich gewesen, ohne den Fertigstellungszeitpunkt zu gefährden (öffentliche Ausschreibung: 30. Juli 1987, beschränkte Ausschreibung: 9. Juni 1989, Bauende: August 1989).

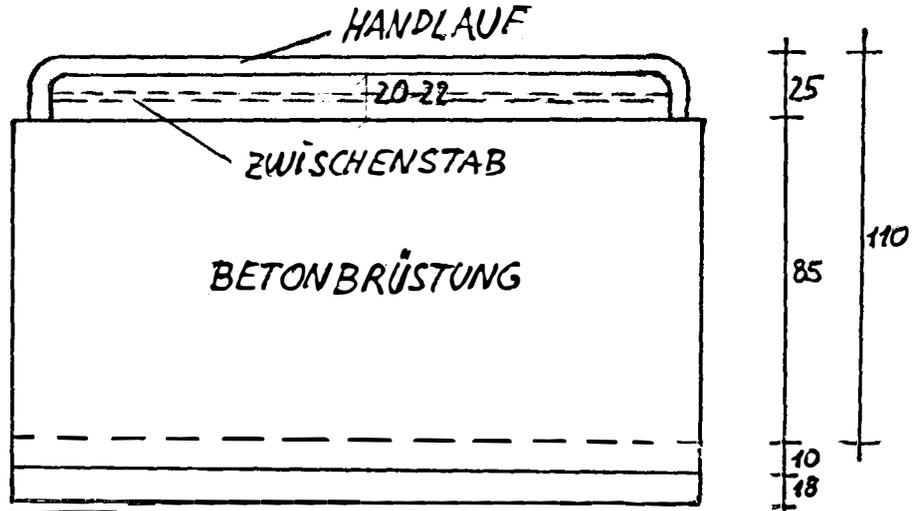
Im folgenden wird ein Vergleich der Ausschreibungspositionen und Massen mit den in der Schlußrechnung verrechneten Leistungen und Mengen vorgenommen, um eine detaillierte Aussage über die Ausschreibungsqualität zu erhalten.

Position	Ausschreibungs- menge	Abrech- nungs- menge	Ausschrei- bungskosten	Abrechnungs- kosten
03.60.Z Handlauf	140 m	125,25 m	35.700,--	31.938,75
03.61.Z Aufzählung - Knickungen	50 Stk.	48 Stk.	10.250,--	9.840,--
03.62.Z Aufzählung Wandanschluß	36 Stk.	∅	7.380,--	∅
03.63.AZ Stiegen- geländer	25 m	23,80 m	32.250,--	30.702,--
03.64.Z Fußab- streifgitter	6 Stk.	∅	4.896,--	∅
03.68.CZ Licht- schachtabdeckungen	11 Stk.	∅	16.885,--	∅
03.68.DZ Licht- schachtabdeckungen	1 Stk.	∅	330,--	∅
03.75.Z Teppich- klopfstange	1 Stk.	∅	1.085,--	∅
03.76.Z Wäsche- trockner	2 Stk.	∅	3.000,--	∅
03.78.Z Stahl- winkel	10 m	∅	1.100,--	∅
03.79.Z Balkon- abtrennung	19 m <sup>2</sup>	18,90 m <sup>2</sup>	45.030,--	44.793,--
03.80.Z Aufzählung - Knickungen	12 m	∅	9.120,--	∅
03.81.Z Balkon- geländer	50 m	26,25 m	52.250,--	27.431,25
03.82.Z Aufzählung - Knickungen	20 Stk.	14 Stk.	8.400,--	5.880,--
03.84.Z Aufzählung - Abtrennung	2 m	∅	1.520,--	∅
Regie, Einschweißen von Geländerrohren	∅	124,75 m	∅	38.149,50

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß 9 Positionen des Angebotes mit Ausschreibungskosten von insgesamt S 45.316,--, d.s. 19,2 % der Angebotssumme, nicht zur Ausführung gelangten und es bei den übrigen Positionen teilweise zu großen Massenabweichungen, wie z.B. beim Balkongeländer (52,5 %), kam. Aufgrund dieser Tatsache kann nicht von einer exakten Leistungs- und Massenerfassung gesprochen werden.

Des weiteren wurden Regieleistungen in einem Umfang von S 38.149,50 erforderlich, da die Geländer bei den Balkonen und Laubengängen laut Feststellungen der Baubehörde anlässlich der Verhandlung am 21. September 1989 nicht der Steiermärkischen Bauordnung entsprachen. Gemäß Auflage Nr. 30 der Baubewilligung wäre ein Geländer an den Laubengängen und Balkonen mit einer Mindesthöhe von 100 cm auszuführen gewesen.

Folgendes Geländer wurde ausgeführt.



Aus dieser Skizze ist ersichtlich, daß eine Geländerkonstruktion bestehend aus einer 95 cm hohen Betonbrüstung mit einem aufgesetzten Handlauf mit einer Höhe von 25 cm zur Ausführung gelangte, d.h. daß die von der Baubehörde geforderte Mindesthöhe des Geländers um 10 cm überschritten wurde. Durch diese Konstruktion entstanden zwischen der Betonbrüstung und dem Handlauf Zwischenräume von 20 - 22 cm. Der Planer begründet diese Ausführung damit, daß ursprünglich vorgesehen

war, Blumenkästen in diesen Zwischenräumen anzubringen. Dies sei aber letztlich aus Kostengründen unterblieben. Die Baubehörde vertrat die Meinung, daß nachträglich ein horizontaler Zwischenstab einzuziehen ist, sodaß bauordnungsgemäße Abstände von 10 cm eingehalten werden.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese Mehrkosten in Höhe von S 38.149,80 (ohne USt) vom Verursacher zu tragen sind. Der Verursacher (Planer oder Schlosser) kann vom Landesrechnungshof nicht genannt werden, da die dem Landesrechnungshof vorgelegten Unterlagen, wie z.B. Leistungsbeschreibung des Geländers und Detailpläne, keinen diesbezüglichen Aufschluß ergeben. Es wird Sache des Wohnbauträgers sein, dies zu klären und den Betrag dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Zur Höhe der Regieleistung wird noch bemerkt, daß diese in keinem Preisverhältnis zur ursprünglichen Leistung steht. Die Kosten des nicht bauordnungsgemäßen Geländers betragen S 75.090,-- (ohne USt) und die Regieleistung S 38.149,80 (ohne USt), d.s. 50,8 % des Geländerpreises. Es ist unverständlich, warum die nachträglichen Arbeiten bei einem derartigen Kostenrahmen in Regie und nicht auf Basis eines Nachtragsangebotes vergeben wurden. Das Architekturbüro stellt dazu fest, daß es im Hinblick auf den unmittelbar bevorstehenden Bauabschluß und sich der daraus ergebenden Terminzwänge auf die ausführende Firma und deren Bedingungen angewiesen war.

Abschließend ist noch festzustellen, daß die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen keinen Grund zu einer Beanstandung ergab.

B.6 GLASER

Die Glaserarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Von den 5 Firmen, die Unterlagen anforderten, gaben 5 ein Angebot ab, jedoch langte das Angebot der Firma Gruber, Leoben zu spät ein und wurde daher önormgemäß ausgeschieden.

Bieter	Angebotsbetrag	
	ungeprüft	geprüft
FA.WURSTER, Knittelfeld	138.834,15	138.834,15
FA.EGGER, Pischelsdorf	142.834,44	142.834,44
FA.GRUBER, Bruck a.d.Mur	170.876,50	170.876,50
FA.KOHLHAUSER, Kapfenberg	175.502,15	175.502,15

- o Billigstbieter: Fa. Wurster, Knittelfeld
- o Angebotsbetrag geprüft: S 138.834,15 (ohne USt)
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,9 %
- o Beauftragte Firma: Wurster
- o Auftragserteilung: 19. April 1988
- o Auftragssumme: S 134.938,65 (ohne USt)
- o Schlußrechnungssumme ungeprüft: S 107.496,-- (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Schlußrechnungssumme geprüft: S 105.145,17 (ohne USt, Skonti und Erhöhungen)
- o Kostenerhöhungen vom 1. August 1987 und 1. Mai 1988: S 9.559,38
- o Skonti: S 2.684,08

Die Ausschreibung und Vergabe erfolgte entsprechend der Vergabe-Verordnung vom 30. Juni 1986.

Aus voriger Aufstellung ist ersichtlich, daß zwischen dem Auftrags- und dem Abrechnungsbetrag eine Mindersumme von rd. S 27.500,--, das sind ca. 20 % des Auftrages, besteht. Ursachen hierfür sind einerseits der Entfall von ausgeschriebenen Leistungen und andererseits ein gravierender Massenfehler bei der Position 25.09.Z. Bei dieser Position waren 129 m<sup>2</sup> Isolierverglasung zu einem Gesamtpreis von S 53.019,-- ausgeschrieben. Laut Schlußrechnung wurden lediglich 16,40 m<sup>2</sup> zu einem Betrag von S 6.740,-- ausgeführt. Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Mengen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Abschließend wird noch ausgeführt, daß bei den örtlichen Besichtigungen etliche Mängel vorgefunden wurden, die noch im Rahmen der 3-jährigen Haftpflicht zu beseitigen sind. Die Mängel betreffen vor allem die Tischlerarbeiten, wie defekte Dreh-Kippbeschläge sowie Imprägnierungsschäden bei den Fenstern. Fenster und Türen müssen nochmals eingestellt werden.

Dem Wohnbauträger und Architekturbüro wurden diese Mängel im Detail mit dem Ersuchen bekanntgegeben, diese ehestmöglich zu beheben. Eine Mängelbehebung bis Ende März 1992 wurde in Aussicht gestellt.

## C. HAUSTECHNIK

Folgende Professionistenarbeiten im haustechnischen Bereich wurden hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Planung, Ausführung und Abrechnung stichprobenweise geprüft:

Die Heizungs-, Sanitärinstallationsarbeiten, die Elektroinstallationsarbeiten sowie die Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

### C.1 Planung und Ausschreibung

Die Planung und Ausschreibung wurde Sonderfachleuten (Technisches Büro bzw. planende nicht mitanbietende Firma) übertragen. Als Honorar wurde für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten 3 % der Bestbieteranbotsumme, der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten ein Honorar gemäß den Tarifbestimmungen für Technische Büros abzüglich eines Nachlasses für pauschale Abrechnung (im gegenständlichen Fall ca. 5,8 % statt 6,55 %) jeweils zuzüglich USt vereinbart.

Auch die Anbotsprüfung sowie die Aufmaßprüfung und Prüfung der Schlußrechnung wurden diesen vorgenannten Sonderfachleuten gegen gesonderte Honorierung übertragen.

Alle haustechnischen Arbeiten (Elektroinstallationsarbeiten, sowie Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten) wurden öffentlich ausgeschrieben.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

\* Obwohl nach den Wertgrenzen für vorgenannte Arbeiten

eine beschränkte Ausschreibung möglich gewesen wäre, wurde von der Wohnbauvereinigung eine öffentliche Ausschreibung gewählt. Dem allgemeinen Grundsatz der Vergabe-Verordnung, daß bei der Vergabe der freie Wettbewerb gelten soll, wurde daher in erhöhtem Maße Rechnung getragen.

- \* Sowohl die Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten als auch die Planung der Elektroinstallationsarbeiten wurden sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt. Positiv kann hervorgehoben werden, daß ausführliche Projektpläne, Berechnungsunterlagen (Wärmebedarfsberechnungen), Steigleitungsschemata etc. in ausreichender und nachvollziehbarer Form vorhanden waren. Geringfügige Kritik muß insoferne geäußert werden, als bei vielen ausgeschriebenen Materialien (Fabrikate), so z.B. bei den Heizkörpern, beim Heizkessel, bei den Heizkörperventilen etc., die Zusätze "... oder gleichwertig" fehlen bzw. auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." sichtlich vergessen wurde.

## C.2. Vergaben

Zu den Vergaben selbst ist festzuhalten, daß sämtliche Arbeiten an die jeweils billigstbietenden Firmen vergeben wurden. Positiv kann festgehalten werden, daß von den Haustechnikplanern ausführliche Preisspiegel und Angebotsbewertungen durchgeführt wurden.

Kritik muß bei der Angebotsprüfung der Elektroinstallationsarbeiten geäußert werden, hier wurden in Position 3.07, 3.08 und 3.10 die jeweiligen Positionspreise vom Billigstbieter nicht angeboten bzw. wurde in den Spalten vermerkt, daß die Leistung laut Vorbemerkungen vom EVU ausgeführt werden. Hier wurden bei der

Anbotsprüfung die Preise telefonisch nachgefragt und vom Prüfer eingetragen. Die korrekte Vorgangsweise wäre gewesen, daß diese Leistungen bei den anderen Mitanbietern ebenfalls herausgenommen hätten werden sollen.

Hiezu sei festgestellt, daß das Nachtragen der Preise im Angebotsspiegel und im Prüfprotokoll immerhin ausdrücklich vermerkt wurde und daß im gegenständlichen Fall durch diese Vorgangsweise keine Änderung in der Bieterreihung eingetreten ist. Auch Schaden ist nicht entstanden, da diese Leistungen auch nicht ausgeführt wurden.

### C.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnungen ergab folgendes:

- \* Die Überprüfung der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten ergibt bis auf eine geringfügige Ausnahme keinen Anlaß zur Beanstandung. Die geringfügige Ausnahme ist die, daß für 15 Wohnungen 15 Badewannen inklusive Zubehörteile verrechnet wurden, obwohl nur 14 Wannen, dafür jedoch zusätzlich 1 Dusche ausgeführt, wurden. Der Minderpreis kann nur geschätzt werden und dürfte sich in der Höhe von S 700,-- bewegen (Entfall des Wannenprofils, Entfall des Magnetfliesenrahmens, Minderpreis für Duschwanne und Wandbatterie).
- \* Die Überprüfung der Elektroinstallationsarbeiten ergibt ebenfalls bis auf nicht schwerwiegende Ausnahmen keinen wesentlichen Anlaß zur Beanstandung.

Diese Ausnahmen sind:

\*\* In den allgemein zugänglichen Kellerräumen wurden 5 Stück Feuchtraumleuchtstoffbalkenleuchten mit schlagfester Abdeckung angeboten und verrechnet. Tatsächlich ausgeführt wurden Leuchtstoffbalken ohne Abdeckung (Qualitätsmangel: Beschädigungs- und Verstaubungsgefahr der Leuchtstoffröhre).

Als Ausführungspläne wurden die Projektpläne geliefert. Bedingt durch eine geänderte Antenneneinspeisung (TV-Radio) stimmt die Darstellung am Projektplan mit der tatsächlich ausgeführten Anlage nicht gänzlich überein. Ein Blitzschutzplan gemäß ÖVE - E 49 fehlt.

Dazu kann allerdings festgehalten werden, daß sowohl die Antennenanlage inkl. Verteilung als auch die Blitzschutzanlage sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend verlegt wurden.

\* Positiv sei in diesem Zusammenhang erwähnt, daß das ausführende Elektroinstallationsunternehmen die beanstandeten nicht ausschreibungsgemäß ausgeführten Kellerleuchten bereits während der Prüfung gegen Leuchten mit Abdeckung ausgetauscht hat.

Der Landesrechnungshof hat auch stichprobenweise die Preise für Zusatzleistungen, die mit den Wohnungswerbern direkt verrechnet wurden (Elektroinstallations- und Sanitärinstallationsarbeiten), kontrolliert. Positiv kann festgehalten werden, daß die dafür verrechneten Preise wertentsprechend sind und zum Großteil in Relation mit dem Hauptanbot stehen.

#### C.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung mit unmittelbaren Investitionen im Hochspannungsnetz" dar und umfaßt die teilweise Neuaufschließung eines bisher unverbauten Gebietes. Die Aufschließung wurde sowohl von der Wohnbauvereinigung dieses Bauvorhabens (in einzelnen Bauabschnitten untergliedert) als auch von anderen Abnehmern (Hofer-Markt, Gemeinde und durch das EVU selbst) finanziert.

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten gemäß den Tarifbestimmungen bzw. dem Preisgesetz ergibt folgendes:

\* Gemäß § 6 Abs.3 Anschlußpreisverordnung des Bundesministeriums für Handel, Gewerbe und Industrie vom 7. Oktober 1986 für Tarifabnehmer (Baukostenzuschüsse) heißt es unter Anschlußpreise für Neuanschlüsse:

"Bei Anschluß neuer Siedlungen bzw. Lichtbaugemeinschaften, neuer Industrie- und Gewerbebezonen und ähnlicher Neuerschließungen außerhalb verbauter Gebiete sowie bei Anschlüssen, die nachweislich unmittelbare Investitionen im Hochspannungsnetz (§ 3, Zif.1) auslösen, dürfen die vom EVU für die betreffenden neuen Verteileranlagen getätigten tatsächlichen Aufwendungen anteilig verrechnet werden ..."

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

Die hochspannungsseitigen Aufwendungen wurden im Pauschale (vor allem die Montagen) angeboten. Die Abrechnung erfolgte ebenfalls als Pauschale, obwohl

dem Anbot zu entnehmen war, daß

"die Abrechnung nach dem tatsächlichen Material- und Montageaufwand erfolgt".

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen kann beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden, daß die vom EVU angebotenen Pauschalen eher großzügig kalkuliert wurden. Insbesondere auch deshalb, als den Pauschalen nicht zu entnehmen ist, mit wievielen Stunden und mit welchem Montagesatz das Anbot kalkuliert wurde. Eine Überprüfung, ob zu "ortsüblichen Preisen" angeboten wurde, konnte daher nicht erfolgen.

\* Positiv kann festgehalten werden, daß die reinen Baukosten für die Transformatorstation nicht nur auf die Wohneinheiten der Wohnbauvereinigung, sondern auch auf andere Abnehmer (Gemeinde, EVU, Hofer-Markt) aufgeteilt wurde.

Kritisiert muß jedoch werden, daß die derzeitige Kostenaufteilung für die "hochspannungsseitige Aufschließung" den ersten Bauabschnitt (12 Wohneinheiten inkl. Elektroheizung) wesentlich begünstigt. Die Kostenaufteilung berücksichtigt nicht die tatsächliche Heizleistung der Elektroheizung mit rund 140 kW, sondern es wird für die Elektroheizung lediglich die Differenz des Transformators 250 kVA - 400 kVA in der Höhe von rund S 16.000,-- berücksichtigt.

Bei richtiger Aufteilung der Kosten für die hochspannungsseitige Aufschließung für die Elektroheizung müßte nach Ansicht des Landesrechnungshofes das gegenständliche Bauvorhaben aus dem Titel Grund- und Aufschließungskosten für E-Anschluß, Trafostation gemäß WBF 1 A um ca. S 60.000,-- entlastet werden.

\* Aufgrund vorangeführter Fakten kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß von der verantwortlichen Bauaufsicht weder das Anbot des EVU's hinsichtlich der Richtigkeit der Preise im Sinne der "Tarifanschlußpreisverordnung" noch die Abrechnung des EVU's selbst (Kabelverlegepläne, die eine Aufmaßkontrolle erst ermöglichen, wurden dem Landesrechnungshof erst über Aufforderung durch das EVU zur Verfügung gestellt) nicht sachlich (fachtechnisch), sondern höchstens rechnerisch überprüft wurden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend, diese Arbeiten und die Überprüfung der Kosten in Hinkunft durch Fachkundige durchführen zu lassen.

Positiv kann vermerkt werden, daß die Wohnbauvereinigung eine Umbuchung vorangeführter Kosten von S 60.000,-- bereits zugesagt hat, weiters sagte die Wohnbauvereinigung zu, künftig die EVU-Anschlußkosten durch Fachkundige prüfen zu lassen.

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

"Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
Aktiengesellschaft Schwarzatal"  
1010 Wien, Seilerstätte 17

Prüfungsauftrag:

Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens.

Hönigsberg 2, Grazerstraße 86

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Förderungsrichtlinien 1986 und der Vergabe-Verordnung 1986 sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Die Prüfung hatte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung (S 13 ff):

Die vom Architekturbüro verrechneten Gebühren entsprechen insofern nicht den Förderungsrichtlinien, als für die Büroleistung die Berechnungsbasis unzulässigerweise um die Lohn- und Materialpreiserhöhungen angehoben worden ist. Vom Architekturbüro ist daher ein Betrag von S 22.235,17 (inkl. MWSt) zurückzufordern.

Die Planung selbst kann als sach- und fachgerecht bezeichnet werden.

Ausschreibung, Vergabe (Seite 17 ff):

Obwohl nach der Vergabe-Verordnung im Hinblick auf den Gesamtwert der Leistungen (unter S 1,000.000,--) zum Teil beschränkte Ausschreibungen zulässig gewesen wären, wurde erfreulicherweise grundsätzlich die öffentliche Ausschreibung gewählt.

Bei der formellen Durchführung des Ausschreibungsverfahrens sind einige Kritikpunkte festzustellen.

So wurden die eingehenden Angebote nicht in der Reihenfolge des Einlangens in das Eingangsverzeichnis eingetragen.

Weiters ergab eine Aufschlüsselung der bei der Eröffnung der Angebote aufgewendeten extrem kurzen Zeit, daß die zahlreichen bei der Angebotseröffnung durchzuführenden Tätigkeiten und Prüfungen nur oberflächlich vorgenommen worden sein konnten.

Auch fehlt auf den Angeboten ein Hinweis, daß eine Angebotsprüfung durchgeführt wurde. Erst bei Durchsicht der EDV-mäßigen Aufbereitung der Angebote wurde die Durchführung der Prüfung ersichtlich. Dieser Anregung wurde nach Auskunft des Architekturbüros bereits Rechnung getragen.

Die Prüfvermerke wären aber bereits auf den Originalangeboten anzubringen gewesen.

Bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen wurden, wie sich aus den Gegenüberstellungen der Angebots- und Abrechnungskosten ergab, die Leistungserfassung und die Massenberechnung nicht mit der erforderlichen Genauigkeit und Gewissenhaftigkeit durchgeführt.

Gütekontrollen:

Die nach den verschiedenen Vorschriften vorgesehenen Gutachten, Atteste, Prüfungszeugnisse waren ordnungsgemäß eingeholt worden, doch konnten sie zum Teil erst

bei der Stadtgemeinde Mürzzuschlag als der zuständigen Baubehörde I. Instanz vorgefunden werden.

#### Bauzeitplanung (S. 23):

In diesem wesentlichen Punkt wurden Mängel festgestellt. Schon in der Ausschreibung wurden keine genauen Angaben über die Bauzeit aufgenommen. Es wurde nur ganz allgemein vermerkt, daß vor Auftragserteilung ein Terminplan erstellt werden wird.

Diese Vorgangsweise steht somit im Widerspruch zur ÖNORM A 2050 Pkt.2.3, wonach der Erfüllungszeitpunkt der Leistung angegeben werden muß.

Bei der Erteilung des Auftrages wurde den Firmen zwar wie angekündigt ein Bauzeitplan übermittelt, der jedoch nicht mit dem tatsächlichen Bauverlauf übereinstimmte.

Die Festlegung von Leistungsfristen und die damit notwendigerweise verbundene Erstellung eines Bauzeitplanes ist nicht nur eine nach den einschlägigen Richtlinien formal zu erfüllende Verpflichtung, sondern ist für eine professionelle Abwicklung eines Bauvorhabens in praxi unerlässlich. Eine exakte Bauzeitplanung vermeidet kostenerhöhende Leerläufe und stellt die Vertragseinhaltung durch die Firmen sicher, da sich Pönalforderungen leichter durchsetzen lassen.

#### Örtliche Bauaufsicht (S. 24):

Die reibungslose und möglichst konfliktfreie Abwicklung eines Bauvorhabens, insbesondere die plan- und vorschriftsmäßige Herstellung des Bauwerkes selbst hängt ganz wesentlich von der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ab. Nicht umsonst wird daher auch in den Förderungsrichtlinien 1986 auf die Errichtung einer

örtlichen Bauaufsicht großer Wert gelegt. Sowohl die Förderungsrichtlinien 1986 als auch die ÖNORM B 2110 fordern die Aufzeichnung aller wichtigen, den Bau betreffenden Tatsachen, Umstände und Geschehnisse, insbesondere die Vermerke über die Anwesenheit der Bauaufsicht auf der Baustelle.

Im geprüften Bauvorhaben läßt zwar der Schriftverkehr und die Art der Schlußabrechnungsprüfung auf ein gewisses Engagement der Bauaufsicht schließen, die minimalen Eintragungen im "Bautagebuch" wiederum lassen aber das Gegenteil vermuten. Entweder wurden die Aufzeichnungen schlampig geführt oder aber die Bauaufsicht erfüllte ihre für die Abwicklung des Baues so wesentlichen Aufgaben nicht.

Für letztere Annahme spricht auch die Tatsache, daß die von der Rechtsabteilung 14 erfahrungsgemäß großzügig bemessene Bauzeit von 18 Monaten um 2 Monate überschritten wurde. Hier spielt sicher auch die bereits erwähnte fehlende exakte Bauzeitplanung eine Rolle.

Der geprüften Bauvereinigung wird daher dringend empfohlen, in Hinkunft auf eine ordnungsgemäße und professionelle Abwicklung und Kontrolle des Baugeschehens durch bessere Organisation der Bauzeitplanung und der Bauaufsicht hinzuwirken.

#### Schlußrechnungsprüfung (S. 27 ff):

Die Kontrolle der Schlußrechnungsprüfung zeigte, daß die Erfassung der Leistungen und die Ermittlung der Massen nicht in allen Leistungsgruppen mit der notwendigen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erfolgt ist.

Gerade die exakte Leistungserfassung und die genaue Massenermittlung stellen die Basis für ein nach den Prinzipien des freien Wettbewerbs, der Wirtschaftlichkeit, der Sparsamkeit und der Zweckmäßigkeit sowie

der Preisangemessenheit ausgerichtetes nachvollziehbares Ausschreibungs- und Vergabeverfahren dar. Sie sind damit letztlich für einen gut durchorganisierten und reibungslosen Ablauf des gesamten Bauvorhabens ausschlaggebend.

Feststellungen zu den einzelnen Leistungen:

Baumeisterarbeiten (S. 27 f):

Bei dieser Position muß auf den Umstand hingewiesen werden, daß zwar 11 Firmen Angebotsunterlagen angefordert haben, aber nur 3 ein Angebot abgaben. Billigstbieter war dieselbe Baufirma, die auch im ersten Bauabschnitt den Zuschlag erhalten hat.

Kritisch zu erwähnen ist auch der große Differenzbetrag zwischen der Angebots- und der Abrechnungssumme (rd. 1,3 Mio S), was als Hinweis für die bereits erwähnten ungenauen Vorarbeiten gesehen werden muß.

In dieser Position sind allerdings auch zwei wesentliche Feststellungen als ausgesprochen erfreulich zu werten:

- Die Baufirma hat die Abrechnungsunterlagen übersichtlich und nachvollziehbar erstellt und
- weiters bei Positionen, die ausgeführt worden sind, bereits Teilrechnungen exakt abgerechnet.

Diese Art der laufenden Abrechnung, die vom Landesrechnungshof in seinen Berichten immer wieder vorgeschlagen worden ist, beschleunigt die Endabrechnung ganz wesentlich und erspart der Bauaufsicht die langwierigen Abrechnungsmodalitäten nach Abschluß des Gesamtbauvorhabens.

Keramische Beläge (S. 30 f):

Für einen Teilbereich dieser Leistungsgruppe erfolgte eine öffentliche Ausschreibung und für einen anderen zulässigerweise eine beschränkte Ausschreibung.

Die öffentliche Ausschreibung mußte wiederholt werden, weil von der ursprünglich geplanten Leistung abgegangen wurde. Der Zuschlag mußte letztlich dem Zweitbieter gegeben werden, weil die Bestbieterfirma vor der Leistungserbringung liquidiert wurde. Der diesbezüglich entstandene Schaden konnte nicht eingebracht werden.

Bei der beschränkten Ausschreibung kam es zu einem Ausscheiden von 2 Anboten, weil sie nach Ansicht des Architekturbüros verspätet eingebracht worden sind. Hier kann allerdings der Vorwurf nicht erspart bleiben, daß offensichtlich durch einen Irrtum in der Datierung (verschiedene Termine für den Eröffnungszeitpunkt) eine unklare Situation gegeben war. Abgesehen davon ist ansonsten zu dieser Position keine Unzulänglichkeit festzustellen.

Zimmermann:

Die Prüfung dieser Position ergab keinen Grund für eine Beanstandung.

Dachdecker:

Die Massenermittlung erfolgte bis auf zwei Positionen mit ausreichender Genauigkeit. Auch die Schlußrechnungsprüfung erfolgte mit Ausnahme zweier kleinerer Mängel ordnungsgemäß.

Schlosser (S. 37):

Auf die zunächst öffentlich durchgeführte Ausschreibung langte nur ein Angebot ein. Entsprechend den Richtlinien der Vergabe-Verordnung wurde daraufhin neuerlich - diesmal (zulässigerweise) beschränkt - ausgeschrieben. Allerdings wurde wiederum nur ein Angebot eingebracht. Von einer neuerlichen Neuausschreibung wurde laut Auskunft des Architekturbüros abgesehen, um eine Verzögerung des Baufertigstellungstermines zu vermeiden. In der gegebenen Situation ist diese Entscheidung gerechtfertigt. Der Landesrechnungshof muß allerdings dem Architekturbüro vorwerfen, daß bei einer dem Baufortschritt entsprechenden zeitgerechten Ausschreibung eine weitere Neuausschreibung möglich gewesen wäre, ohne daß aus diesem Grund Verzögerungen eingetreten wären.

Im übrigen kam es bei den Schlosserarbeiten teilweise zu großen Massenabweichungen zwischen Ausschreibung und Ausführung bzw. wurden etliche Positionen des Angebotes nicht ausgeführt. Erwähnenswert ist vor allem das Balkongeländer, bei dem es nicht nur zu Massenabweichungen kam, sondern auch aufgrund einer zunächst bauordnungswidrigen Ausführung Regieleistungen in der Höhe von S 38.149,80 erforderlich waren. Diese Mehrkosten wurden vom Planer bzw. vom Schlosser verursacht und wären daher von diesen zu tragen. Zu kritisieren ist aber auch noch, daß diese Regiekosten - knapp vor Bauende - nicht mehr auf Basis eines Nachtragsangebotes vergeben werden konnten, sodaß für diese zusätzlichen Arbeiten von der ausführenden Firma nicht weniger als 50,8 % des Geländergesamtpreises verrechnet wurden.

Glaser (S. 42):

Die Glaserarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Massenermittlung erfolgte (insbesondere aufgrund eines gravierenden Fehlers bei der Position "Isolierverglasung") nicht mit der erforderlichen Genauigkeit. Abgesehen davon wurden etliche Mängel in der Ausführung vorgefunden, die dem Wohnbauträger und dem Architekturbüro zwecks ehestmöglicher Beseitigung mitgeteilt wurden.

Haustechnik (S. 44 ff):

Überprüft wurden die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten sowie die Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

Planung und Ausschreibung wurden Sonderfachleuten übertragen. Trotz der nach den Vergabevorschriften bestehenden Möglichkeit der beschränkten Ausschreibung wurde erfreulicherweise der öffentlichen Ausschreibung der Vorzug gegeben.

Die Planung dieser Installationsarbeiten wurde sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt, insbesondere wurden ausführliche Projektspläne, Berechnungsunterlagen, Steigleitungsschemata etc. angefertigt, die einen Nachvollzug der Arbeiten erleichterten. Geringfügige Kritik muß insofern geäußert werden, als bei vielen ausgeschriebenene Materialien (Fabrikaten) durch entsprechende Zusätze ein Alternativangebot nicht vorgesehen war.

Vergaben:

Die Vergaben sämtlicher Arbeiten erfolgten an die je-

weils billigstbietenden Firmen. Kritik ist allerdings zur Angebotsprüfung der Elektroinstallationsarbeiten zu äußern, bei der nicht für alle Anbieter einheitlich vorgegangen worden ist. Eine Änderung in der Bieterreihung ist allerdings dadurch nicht entstanden, ebenso wenig ein Schaden, da diese Leistungen nicht ausgeführt worden sind.

#### Ausführung und Abrechnung (S. 46):

Die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten, ebenso die Elektroinstallationsarbeiten ergaben bis auf geringfügige Ausnahmen keinen Grund zur Beanstandung. Die stichprobenweise Überprüfung von Preisen für Zusatzleistungen, die mit den Wohnungswerbern direkt verrechnet wurden, ergab, daß die dafür verrechneten Preise wertentsprechend sind und zum Großteil in Relation mit dem Hauptangebot stehen.

#### Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU):

Anschlußpreise sind amtlich geregelte Preise im Sinne des Preisgesetzes, wobei in diesem Fall die vom EVU "für die betreffenden neuen Verteileranlagen getätigten tatsächlichen Aufwendungen anteilig verrechnet werden dürfen" (§ 6 Anschlußpreisverordnung).

Die "tatsächlichen Aufwendungen" dürfen daher die ortsüblichen Preise nicht wesentlich überschreiten.

Angebot und Abrechnung erfolgten allerdings als Pauschale, obwohl auch im Anbot vorgegeben war, daß die Abrechnung nach dem "tatsächlichen Material- und Montageaufwand" zu erfolgen hat.

Erfahrungsgemäß werden die von den EVU angebotenen Pauschalen eher großzügig kalkuliert. Mangels aufgeschlüsselter Leistungen kann daher auch in diesem Fall nicht überprüft werden, ob das Pauschale den Bestimmungen der Anschlußpreisverordnung entspricht.

Die Baukosten des Transformators wurden richtigerweise auf alle Abnehmer (Gemeinde, EVU, Hofer Markt) aufgeteilt.

Die Kostenaufteilung für die hochspannungsseitige AufschlieÙung begünstigt unzulässigerweise den ersten Bauabschnitt wesentlich. Bei richtiger Aufteilung müÙte das geprüfte Bauvorhaben um ca. S 60.000,-- entlastet werden.

Diese Kritikpunkte führen zu dem Schluß, daß die Bauaufsicht weder das Anbot noch die Abrechnung des EVU's sachlich, sondern höchstens rechnerisch überprüft hat.

Am 25. Feber 1992 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der "Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungs-Aktiengesellschaft Schwarzatal", Wien:

Dir. Erich KARST, Vorstandsmitglied

Prok. Wolfgang Tanzer

Arch.Dipl.Ing. Hans Wallner, Architekturbüro (Planung)

Hubert Bodony, Architekturbüro

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Hofrat Dr. Wolfgang Königswieser

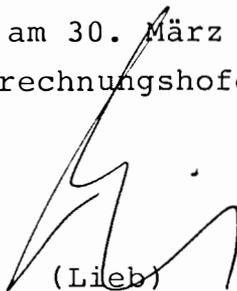
OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer

AS. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 30. März 1992

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)