

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 R 4 - 1995/4

# BERICHT

betreffend die  
stichprobenweise Prüfung eines von der  
Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz,  
8234 Rohrbach a.d. Lafnitz,  
errichteten Bauvorhabens

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Prüfungsauftrag</b> .....	1
<b>II. Bautechnische Prüfung</b>	
1.0 Bauvorhaben Rohrbach, Rohrbach 334 - 345	5
1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	5
1.2 Baubeschreibung - techn. Daten .....	6
1.3 Ansuchen, Bescheide, Daten .....	8
1.4 Finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens sowie Einhaltung des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 .....	10
1.5 Planung .....	17
1.6 Prüfung von Honorarnoten .....	24
1.7 Einhaltung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungs- gesetz 1989 hinsichtlich der Vergabe von Leistungen .....	28
1.8 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	36
1.8.1 Baumeisterarbeiten .....	36
1.8.2 Professionistenarbeiten .....	42
1.9 Baudurchführung .....	68
<b>III. Schlußbemerkungen</b> .....	73

## I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBI.Nr. 59/82 i.d.F., LGBI.Nr. 63/91 (LRH-VG 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.

Gemäß Pkt. 16 der "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen" der Förderungszusicherung (GZ.: 14-32-R-34) hat sich der Förderungsgeber eine diesbezügliche Kontrolle vorbehalten.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

**"Gemeinde Rohrbach an der Lafnitz,  
8234 Rohrbach a.d. Lafnitz"**

errichteten Wohnanlage

**Rohrbach Nr. 334 - 345**

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Jänner 1995 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich haben OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer und OBR. Dipl.Ing. Herbert Unger, hinsichtlich der finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens OAR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBL. Nr. 77/89 und die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBL. Nr. 80/89.

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 Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBL.Nr. 77/89, in der Fassung der Verordnungen LGBL.Nr. 49/1990, 21/1991 und 48/1991.

## II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### Prüfungsumfang:

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die von der Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes von der Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz bzw. vom Architekturbüro Mag. Arch. August Kremnitzer/Dipl.Ing. Anton Hermann Handler beigestellten Unterlagen.

Die Prüfung umfaßte sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende konkrete Bereiche:

### a) QUALITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen.
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen und Leistungsverzeichnissen.

- \* Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- \* Überprüfung auf Ausführungsmängel.
- \* Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen).
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- \* Überprüfung von Honorarnoten.
- \* Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen.
- \* Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten.
- \* Überprüfung von Preiserhöhungen.

1.0 BAUVORHABEN ROHRBACH Nr. 334 - 345

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- \* Architekturplanung: Architekten  
Mag.Arch.August KREMNITZER/  
Dipl.Ing.Anton Hermann  
HANDLER, Hartberg
  
- \* Örtliche Bauaufsicht: Architekten  
Mag.Arch.August KREMNITZER/  
Dipl.Ing. Anton Hermann  
HANDLER, Hartberg
  
- \* Statik: Ingenieurgemeinschaft  
Dipl.Ing. Anton BILEK/  
Dipl.Ing. Gunter KRISCHNER,  
Graz
  
- \* Bodenuntersuchung: Zivilingenieur  
Dipl.Ing. Anton BILEK,  
Graz
  
- \* Elektro: Technisches Büro  
Ing. Johann KULMER,  
Sinnersdorf
  
- \* Sanitär u. Heizung: Technisches Büro  
Ing. Leo RIEBENBAUER,  
Pinggau

## 1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt, zwei Reihenhauszeilen mit insgesamt zwölf Häuser, zwölf Garagenboxen und einem Sammelschutzraum, stellt den zweiten Bauabschnitt eines Bebauungsplanes von Mag.Arch.Kremnitzer aus dem Jahre 1988 dar.

Die beiden mit Satteldächer versehenen Häuserzeilen weisen ein Erd- und Obergeschoß auf; die Häuser sind nicht unterkellert.

Grundstücksfläche:	3.423 m <sup>2</sup>
Verbaute Fläche:	1.277 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	7.412 m <sup>3</sup>

Die Verkehrserschließung des nördlich der "Freiwilligen Feuerwehr" gelegenen Grundstückes erfolgt über eine Landstraße und in weiterer Folge über eine an der südlichen Grundgrenze vorbeiführende Gemeindestraße.

### Konstruktion

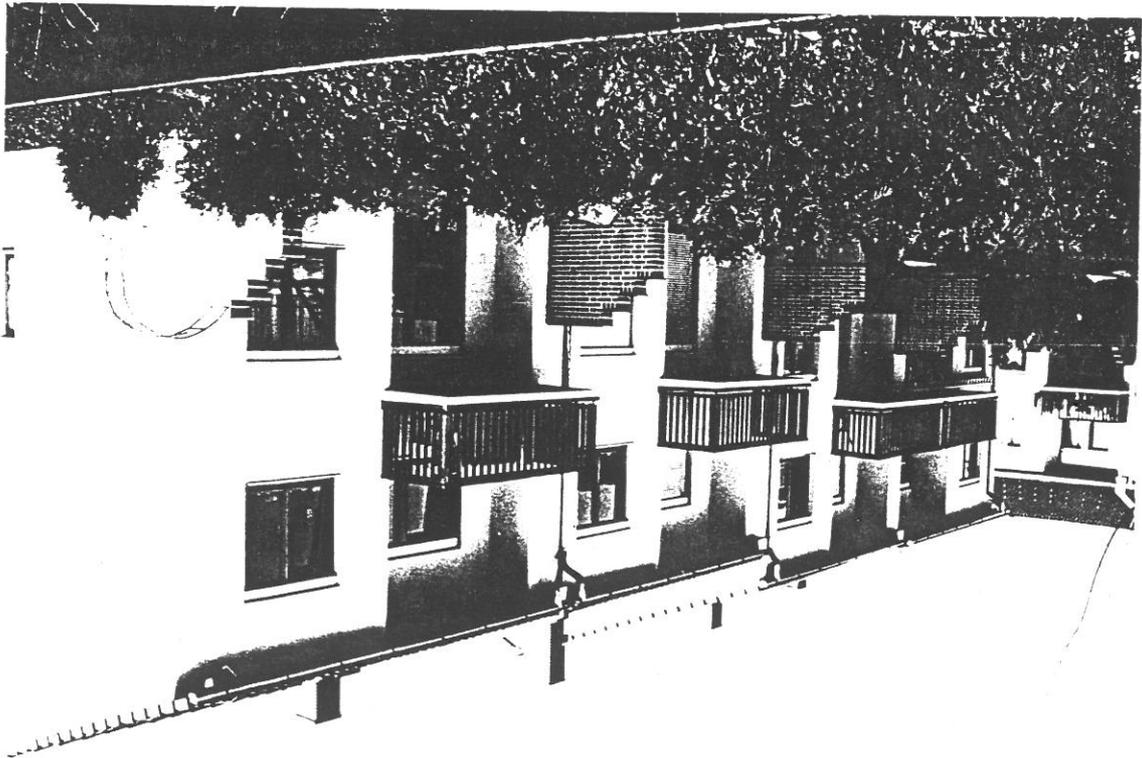
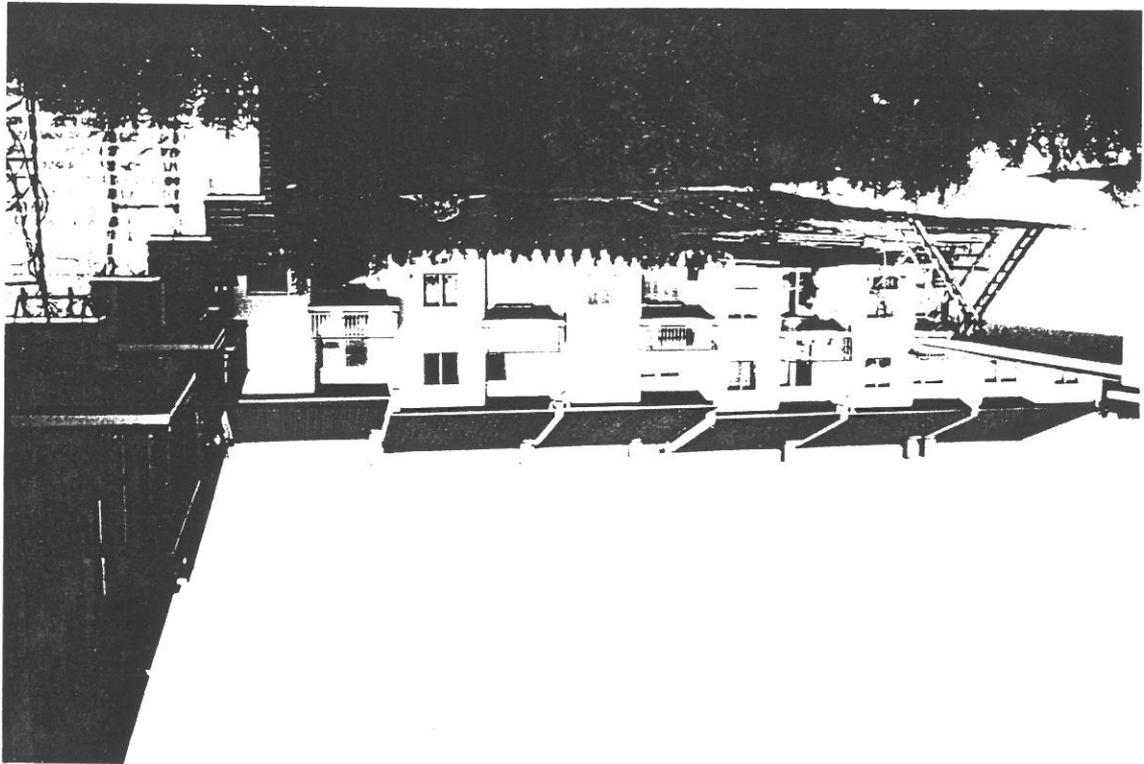
- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Stahlbetonfundamentplatte)
- \* Außenwände: Hohlziegel 38 cm
- \* Tragende Innenwände: Hohlziegel 25 cm
- \* Scheidewände: Hohlziegel 12 cm
- \* Geschoßdecken: Stahlbetonelementdecke
- \* Dach: Satteldach (22° Dachneigung)
- \* Fenster: Naturholzfenster mit Wärmeschutzisolierglas 4/18/4

Ver- und Entsorgung

- \* Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- \* Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal
- \* Meteorwässer: Regenwasserkanal
- \* Müll- und Abwasserbeseitigung: Gemeinde
- \* E-Versorgung: ÜZL Dechantskirchen
- \* Heizung: Elektroheizung

### 1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Widmungsbewilligung: Bescheid der Gemeinde Rohrbach  
a.d. Lafnitz vom 19.2.1992,  
Zl.: 54/1992 - 15/1992 V
- \* Baubewilligung: Bescheid der Gemeinde Rohrbach  
a.d. Lafnitz vom 19.2.1992,  
Zl.: 55/1992 - 15/1992 V
- \* Ortsplanerisches Gutachten der FA Ib: 6.2.1992
- \* Bodenmechanisches Gutachten: 16.1.1992  
(Dipl.Ing. Anton Bilek, Graz)
- \* Förderungsansuchen: 21.2.1992; 7.8.1992
- \* Techn. Gutachten der RA 14: 2.3.1992; 12.8.1992
- \* Positive Begutachtung des  
Wohnbauförderungsbeirates: 7.4.1992
- \* Regierungssitzungsbeschluß: 14.9.1992
- \* Förderungszusicherung: 15.9.1992  
(Entfertigung am 17.9.1992)
- \* Baubeginn: 24.8.1992 (bewilligter vorzeitiger Baubeginn,  
GZ.: 14 - 32 R 34 - 1992)
- \* Rohbaubeschau: nicht durchgeführt
- \* Bauende: 1.10.1993
- \* Benützungsbewilligung: Bescheid der Gemeinde Rohrbach  
a.d. Lafnitz vom 9.2.1994,  
Zl.: 50/1994
- \* Vorgegebene maximale Bauzeit lt. Förderungszusicherung:  
15 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 13 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14:  
26.4.1994



#### 1.4 Finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens sowie Einhaltung des Steiermärkischen Wohnbauförde- rungsgesetzes 1989

Die Gesamtbaukosten für die zwölf Reihenhäuser samt Garagen und Schutzraum wurden laut korrigierter Förderungszusicherung mit S 25,624.000,-- festgelegt.

Diese Wohnanlage wurde gemäß § 10 Abs. 1 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 (Geschoßbau) gefördert und ist daher auch wohnbauhilfenfähig.

Die tatsächlichen Gesamtbaukosten betragen gemäß der von der Gemeinde eingereichten Endabrechnung S 21,740.272,72 (Aufgliederung nächste Seite).

Dies bedeutet eine beträchtliche Unterschreitung der maximal förderbaren Gesamtbaukosten in Höhe von S 3,883.727,28, d.s. rd. 15 %.

#### Gründe hierfür sind:

- \* der Verzicht der Gemeinde auf die Einhebung von Bauverwaltungskosten (3 % der Baukosten)
- \* die guten Skontierträge in Höhe von S 861.199,50, das sind rd. 2,6 % der Baukosten
- \* die relativ geringe Belastung durch die Baukreditkosten (S 504.860,21) durch rechtzeitige Abberufung des Landesdarlehens
- \* eine konstruktiv ökonomische Planung (wirtschaftliche Deckenspannweiten, nur Umfassungsmauern tragend)
- \* keine Unterkellerungen
- \* kostengünstige Materialwahl
- \* keine technisch (und damit auch monetär) aufwendigen Detailplanungen bzw. -ausführungen

## BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung:	S 25,624.000,--
b) Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung:	S 21,740.272,72

### Aufgliederung der Endabrechnung (c)

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhungen; C = A + B

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
Reine Baukosten	14,847.012,94	135.161,40	14,982.174,34
Kosten Ausstattung	607.539,--	---	607.539,--
Nebenkosten	608.063,06	---	<u>608.063,06</u>
			16,197.776,48
Planung, Bauaufsicht und Sonderfachleute			1,992.540,64
Bauverwaltung			<u>---</u>
			18,190.317,04
Umsatzsteuer			+ 3,606.294,97
Baukreditkosten			+ 504.860,21
Skonti			- <u>561.199,50</u>
		<b>Gesamtbaukosten:</b>	<b>S 21,740.272,72</b>
			=====

- \* Einhaltung der von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen Baudauer (dadurch Vermeidung von zusätzlichen Kostenerhöhungen)
- \* eine engagierte, um Kosteneinsparung bemühte Bauaufsicht

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist zu berichten, daß am 20.2.1992 ein Konto, lautend auf Wohnhausanlage IV bei der Sparkasse Rohrbach a.d. Lafnitz eingerichtet wurde.

Auf dieses Konto ist der gesamte Betrag des Landesdarlehens eingegangen und wurden sämtliche die Errichtung der Reihenhäuser betreffenden Rechnungen über dieses Konto beglichen.

Mit 30.12.1994 wurde dieses Konto gelöscht und der zu diesem Stichtag offene Saldo in Höhe von S 4,639.103,-- durch die Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens abgedeckt.

Kreditnehmer dieses Kapitalmarktdarlehens sind die einzelnen Wohnungseigentümer.

Zum Grundstück, auf dem diese 12 Reihenhäuser errichtet wurden, ist festzustellen, daß die Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz am 4.2.1989 ein Areal im Ausmaß von 28.884 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von S 4,500.000,--, das entspricht einem Quadratmeterpreis von S 155,80, erworben hat.

Mit Schreiben vom 25.9.1992 hat die Gemeinde den Eigenheiminteressenten die Grundstücksanteile vorgeschrieben und zwar ausgehend von einem Quadratmeterpreis in Höhe von S 220,-- pro Quadratmeter.

Dazu ist festzustellen, daß dieser Preis von der Gemeinde nicht nach den für die den gemeinnützigen Wohnbau geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt

wurde, sondern nach dem zu diesem Zeitpunkt in etwa in der Gemeinde üblichen Verkehrswert festgesetzt wurde.

Eine durch den Landesrechnungshof durchgeführte Kalkulation, bei der die Indexaufwertung, die Fremd- und Eigenmittelzinsen sowie die Nebenkosten berücksichtigt wurden, ergab, daß der verrechnete Quadratmeterpreis gerechtfertigt ist.

Zur Bedarfsprüfung durch die Gemeinde wäre noch zu bemerken, daß es für die 12 Reihenhäuser ursprünglich 20 Interessenten gegeben hat, von denen 8 Bewerber von Beginn bis zum Bezug gleichgeblieben sind. Bei den übrigen Bewerbern gab es eine gewisse Fluktuation, wobei jedoch festgehalten wird, daß bei Fertigstellung sämtliche 12 Reihenhäuser bezogen waren. (Siehe Tabelle nächste Seite)

Dieser beachtliche Wechsel von Interessenten kann damit begründet werden, daß es die Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz verabsäumt hat, mit den Interessenten Anwartschaftsverträge abzuschließen. Dadurch gab es keine rechtskräftige Bindung zwischen den Eigentümern und der Gemeinde. Ein Ausstieg war ohne irgendwelche Konsequenzen möglich.

Der Gemeinde wird daher geraten, künftig rechtzeitig Verträge mit den Interessenten abzuschließen, um eine gewisse Bindung zu bewirken.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen schreibt die Rechtsabteilung 14 als Förderungsgeber in den "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen" zur Förderungszusicherung den Förderungswerber vor, das Formular "Eidesstattliche Erklärung", welches zum Nachweis einer "Begünstigten

FLUKTUATION DER EIGENHEIMINTERESSENTEN

	1.Bewerber- liste	1.Bewerber- liste korrigiert	Liste vom 7.7.92	Liste vom 31.7.92	Liste vom 4.11.94
Archam Friedrich und Ofner Monika	X	-	X	-	-
Drescher Johann und Atnas Nadja	X	-	-	-	-
Feichtenhofer Maria	X	X	X	X	X
Hammer Gerhard	X	-	-	-	-
Kaincz Stefan u. Gerlinde	X	-	-	-	-
Kaiser Helmut u. Anita	X	X	X	X	-
Palank Christian u. Maria	X	X	X	X	-
Pirker Berta u. Kordus Franz	X	X	X	X	X
Resch Joachim und Maierhofer Ingrid	X	X	X	X	X
Rudolf Franz	X	-	-	-	-
Schantl Angela u.Heiden Johann	X	X	X	X	X
Wiedner Georg u. Perta	X	-	-	-	-
Gruber Ursula	X	-	X	X	-
Höllner Johann u. Maria	X	-	-	X	-
Kunert Manfred u. Ingrid	X	X	X	X	X
Pichler Helga	X	X	X	X	X
Koller Alois	-	-	-	-	X
Salmhofer Hubert u. Barbara	X	-	X	-	-
Tarbauer Gerhard u. Waltraud	X	X	X	X	X
Kernbichler Norbert und Kornelia	X	X	-	X	X
Ertl (verh.Pichler) Andrea und Pichler Michael	X	X	-	-	X
Plank Anton und Karin	-	-	-	-	X
Riebenbauer Edith	-	-	-	-	X
<hr/>					
Σ der Interessenten	20	11	12	12	12
=====					

Person" dient, ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Diese "Eidesstattliche Erklärung" ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages (Anwartschaftsvertrag, Mietvertrag) aufzubewahren.

Damit ist die Rechtsabteilung 14 von einer langjährigen Praxis abgegangen, nämlich die "Eidesstattlichen Erklärungen" als ein Bestandteil der Einreichunterlagen auf Gewährung einer Förderung anzusehen und zu überprüfen. Die neue Regelung sieht nunmehr lediglich die Möglichkeit einer Kontrolle vor.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß es zu den Obliegenheiten der Rechtsabteilung 14 gehört, nicht nur die im § 45 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz 1989 angeführten Unterlagen zur Beurteilung der Förderungswürdigkeit einer Prüfung zu unterziehen, sondern auch die im § 8 Abs. 1 und 3 Wohnbauförderungsgesetz 1989 aufgezählten Voraussetzungen - begünstigte Personen und österreichischer Staatsbürger - für eine Eigentumsübertragung bzw. Vermietung generell und nicht stichprobenweise zu kontrollieren. Die nunmehrige Handhabung, die Prüfung der Unterlagen zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen an den Förderungswerber zu delegieren und nur bei Handlungsbedarf selbst zu prüfen, birgt eine große Problematik und Gefahr in sich, daß die Förderungswerber, die ein gewisses Naheverhältnis zu ihren Kunden besitzen, die Kontrolle dieser Bestimmungen locker handhaben können. Damit besteht ein erhöhtes Risiko, daß nicht begünstigten Personen (unzulässigerweise) geförderte Wohnungen zugesprochen werden.

Dem Landesrechnungshof erscheint es sinnvoll und angebracht, die alte langjährig praktizierte Regelung wiederum einzuführen, da allein die Vorlage dieser "Eidesstattlichen Erklärungen" bei der Rechtsabteilung 14 eine präventive Wirkung auf die Förderer ausübt.

Wie notwendig solche Überprüfungen sind, wird auch durch die Tätigkeit des Prüf- und Beschwerdereferates der Rechtsabteilung 14 aufgezeigt. In den letzten drei Jahren wurden in 210 Fällen Förderdarlehen in Höhe von

1992 = S 10,747.602,08,

1993 = S 28,321.912,90, und

1994 = S 12,763.479,46

wegen nicht widmungsgemäßer Verwendung gekündigt.

Zusammenfassend kann zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß, abgesehen von der fehlenden Grundstücks-kalkulation, diese sehr sorgfältig und vor allem sehr übersichtlich erfolgte.

### 1.5 PLANUNG (OHNE HAUSTECHNIK)

Die gemäß dem von Architekt Kremnitzer im Jahre 1988 erstellten Bebauungsplan situierten Reihenhäuser und 12 Einzelgaragen liegen innerhalb einer annähernd quadratischen Grundstücksfläche von rd. 3.400 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung erfolgte - unter rationeller Nutzung des Grundstückes - derart, daß durch die jeweils unter 90 ° zueinander stehenden Reihenhäuser- bzw. Garagenzeilen ein Innenhof geschaffen wurde.

Dadurch ergibt sich eine - von den anderen bereits vorhandenen Wohnobjekten abgegrenzte - heimelige, die Wohnqualität fördernde Intimsphäre.

In dem o.a. Innenhof befinden sich die den jeweiligen Häusern zugeordneten Vorgärten und ein - für die Eltern bzw. Aufsichtspersonen gut überblickbarer - Kinderspielplatz.

Da die in zwei Zeilen (acht und vier Häuser) angeordneten Reihenhäuser infolge schwieriger Fundierungsverhältnisse (sinnvollerweise) nicht unterkellert wurden, war es - gemäß § 12 der Steiermärkischen Bauordnung - erforderlich, ein gesondertes Schutzraumbauwerk zu planen.

Dieses Bauwerk wurde in einer Länge von drei Garagenbreiten und einer Breite von einer Garagenlänge als "Kellergeschoß" unterhalb der annähernd S-W bzw. N-O situierten, insgesamt sechs Garagen aufweisenden Garagenzeile eingeplant.

Die Erschließung des 58,70 m<sup>2</sup> großen Schutzraumes erfolgt - vom Innenhof aus - über eine 1,40 m breite Treppe.

Hiezu wird festgestellt, daß für den konkreten Fall (12 Häuser mit je Vierzimmerwohnungen = 48 Schutz-

raumplätze) - lt. den "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" - eine Schutzraumfläche von  $34,3 \text{ m}^2$  ( $48 \times 0,6 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2$  Lüfter +  $4 \text{ m}^2$  WC, Waschraum) erforderlich gewesen wäre.

Die Schaffung der o.a. Fläche wäre durch die "Unterkellerung" von (nur) zwei Garagen (und nicht drei) und einer dadurch erzielbaren Schutzraumfläche von rd.  $38 \text{ m}^2$  durchaus - ohne technischen Mehraufwand - möglich gewesen.

Unter Bedachtnahme auf den Umstand, daß die Reihenhäuser aus gutem Grund (Aspekt der Wirtschaftlichkeit) nicht unterkellert wurden und daher ein für die Wohnungseigentumsbewerber nachteiliges Defizit an Lagermöglichkeiten bestanden hätte, wird vom Landesrechnungshof - unter positiver Deutung des Sachverhaltes - davon ausgegangen, daß dieses Defizit durch eine (aus anderen Gründen logisch nicht erklär-bare) "Schutzraumvergrößerung" (rd.  $20 \text{ m}^2$ ) zumindest teilweise kompensiert werden sollte.

Die Übergröße des Sandfilters (erforderlich  $2 \times 1,50 \text{ m}$ ; vorhanden - lt. Polierplan Nr. 10 -  $5,0 \text{ m}$ ) ergibt - auch unter Bedachtnahme auf allfällig "verwegene" Pro-Argumentationen - keinen Sinn.

Ebensowenig Sinn ergibt unter den gegebenen Umständen die mit 1,4 m Breite unnütz überdimensionierte Stiege zur Schutzraumerschließung.

Für den konkreten Verwendungszweck wäre gemäß § 25 der Steiermärkischen Bauordnung eine Stiegenlaufbreite von  $1,20 \text{ m}$  (erforderlich für max. 120 Personen - zu berücksichtigen: 48 Personen) weitaus ausreichend gewesen.

Einer (allfälligen) Begründung des Planers für die (übergroße) Stiegenlaufbreite in Richtung "bequeme Einbringung von sperrigen Gütern" wird vom Landesrechnungshof (prophylaktisch) entgegnet:

\* lichte Breite der Schutzraumeingangstür:

0,82<sup>5</sup> m

\* Gangbreite im Schutzraum (im Anschluß an die Schutzraumtür):

1,00 m

Zu den beiden letztangeführten Kritikpunkten wird - der guten Ordnung wegen - vermerkt, daß die Überlänge des Sandfilters und die Überbreite des Stiegenlaufes zwar monetär irrelevant sind, jedoch keinerlei Vorteile mit sich bringen.

Die Innengröße der einzelnen Garagen (Breite 2,99 m bzw. 2,97 m; Länge 6,50 m) ist zwar nicht als gigantisch, aber durchaus als "üppig und nahezu kleinlastergeeignet" anzusehen.

Offensichtlich wurden dadurch - für den Landesrechnungshof aufgrund der fehlenden Keller einsichtig - zusätzliche Abstellmöglichkeiten geschaffen, die, wie ein Ortsaugenschein ergab, durchaus genützt werden.

Aus gegebenem Anlaß wird jedoch empfohlen, die Garagen nicht - extrem artfremd - als Brennstofflager zu benutzen.

Die Reihenhäuser wurden baukonstruktiv ökonomisch (wirtschaftliche Deckenspannweiten, keine tragenden Innenwände, bewährte und kostengünstige Materialien) geplant.

Durch das Fehlen von tragenden Innenwänden ergaben sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Grundrißgestaltung.

Vom Planer wurden - als Gesprächsgrundlage mit den Wohnungseigentumsbewerbern - zwei Grundrißtypen mit Wohnnutzflächen von je rd. 100 m<sup>2</sup> entwickelt.

Diese im Maßstab 1 : 50 und unter Bedachtnahme auf eine sinnvolle Möblierung geplanten Grundrißtypen wiesen jeweils vier Zimmer auf und unterschieden sich im wesentlichen nur durch die Lage der Treppen. Beide Grundrißtypen wurden grundsätzlich rationell und funktionell konzipiert.

Die bei einem Grundrißvorschlag offerierte "Mikro"-Windfanggröße (2,09 m<sup>2</sup>, drei Türen) erscheint dem Landesrechnungshof, unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der Zimmeranzahl, unterdimensioniert.

Die Balkone hingegen wurden benützerfreundlich, in sinnvoller Größe und Proportion geplant.

Die beiden vom Architekten angebotenen Grundrißlösungen erfuhren zum Großteil eine Überarbeitung durch die Wohnungseigentumsbewerber.

Die "individuellen Feinabstimmungen", deren Beurteilung nicht Gegenstand einer Landesrechnungshof-Prüfung ist, brachten in einigen Fällen bestenfalls subjektive Verbesserungen.

Die gesamte, teilweise höhendifferenzierte Wohnanlage mit schlichter und guter Baukörpergliederung, technisch und formal gediegenen Detaillösungen sowie dezenter Farbgebung, vermittelt einen ansprechenden, die Umgebung aufwertenden Eindruck.

#### 1.5.1 Einreichplanung

Die bereits im Polierplanmaßstab (1 : 50) erstellte (und die individuellen Grundrißvorstellungen ausweisende) Einreichplanung erfolgte - bis auf eine Ausnahme - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und

weist alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Angaben auf.

Die o.a. Ausnahme betraf die Reinigungsöffnungen der Rauchfänge, die durchwegs in den jeweiligen Wohnzimmern situiert wurden.

Gemäß § 39 (8) der Steiermärkischen Bauordnung dürfen derartige Öffnungen u.a. nicht in Wohnräumen liegen und müssen zudem einen nicht brennbaren Fußbodenbelag aufweisen.

Diese unzulässige Abweichung von der Steiermärkischen Bauordnung wurde von der Baubehörde nicht erkannt; die tatsächliche Ausführung erfolgte (bauordnungswidrig) gemäß der Einreichplanung.

### 1.5.2 Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung erfolgte - mit unwesentlichen Abweichungen von der Einreichplanung - ohne jegliche "Materialvergewaltigung, umfassend, durchdacht und technisch ausgereift.

Die Detailplanung weist alle für ein Bauen nach Plan erforderlichen (im konkreten Fall - soliden) Detailpunkte auf.

Besonders hervorzuheben - weil positiv abweichend von branchenüblichen Usus - ist, daß (neben Fassadenschnitten im Maßstab 1 : 20) sogar Werksatzpläne erstellt wurden, die üblicherweise dem Professionisten (Zimmermann) als "Serviceleistung unterjubelt" werden.

Wenig praxisnahe sind die - in dem von der Rechtsabteilung 14 genehmigten "Bauphysika-

lischen Nachweis" - (Formblatt WBF 6 a, Blätter 3 und 4) ausgewiesenen Sandbettstärken innerhalb der Fußbodenaufbauten.

Laut den eingereichten Fußbodenaufbauten (EG) war eine nur 2,5 cm starke, zwischen Fundamentplatte und Wärmedämmung situierte Sandausgleichsschicht vorgesehen.

Eine derart geringe Sandbettstärke bedeutet - angesichts zulässiger Bauungenauigkeiten (und einer damit verbundenen, durchaus möglichen, sogar wahrscheinlichen Verringerung der Sandbettstärke) und der in den Sandbettungen üblicherweise geführten Leitungen (Elektro - Schläuche, Sanitärleitungen) - eine programmierte Zerstörung der Wärmedämmung und damit des errechneten Wärmeschutzes.

Es wird daher nahegelegt, bei der Prüfung der "Bauphysikalischen Einreichunterlagen" darauf zu achten, daß die geplanten Sandbettstärken - unter Berücksichtigung zulässiger Bautoleranzen - eine Leitungsverlegung innerhalb der Sandbettungen möglich machen.

In den Einreichplänen (Schnitte) wurden die Sandbettstärken gegenüber der Bauphysik "erhöht" (EG: 3 cm; OG: 6,5 cm; OG Bad: 4,5 cm).

Bei der Ausführungsplanung kam es (lt. Detailplan Nr. 20) zu einem weiteren Anheben der Sandbettstärken (EG: 4,5 cm; 5 cm; OG: 5,5 cm; 6,7 cm).

Die beim dritten Anlauf gewählten Stärken ermöglichen theoretisch, d.h. bei geringer Deckungenauigkeit nach oben, Leitungsverlegungen innerhalb der Sandschüttungen.

Zusammenfassend ist die Planungsleistung sowohl in formaler und funktioneller als auch konstruktiver und wirtschaftlicher Hinsicht als gut und umfassend zu sehen.

## 1.6 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

(Architektur, Büro Kremnitzer)

Vorweg wird vermerkt, daß weder im Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung - im Gegensatz zu den Richtlinien 1986 - konkrete Vorgaben betreffend maximal zulässiger Honorarverrechnungen aufscheinen.

Vertragsgrundlage für die Architektenleistung (Büroleistung 100 %, örtl. Bauaufsicht) war ein von Arch. Kremnitzer gelegtes und mit 1.7.1992 datiertes Gebührenangebot; dieses Angebot basierte auf der Gebührenordnung für Architekten (GOA), Auflage 1980, und geschätzten Nettoherstellungskosten von S 17,000.000,--.

Das derart richtig ermittelte Honorar betrug einschließlich 3 % Nebenkosten S 1,696.719,-- exkl. UST.

Der Zuschlag durch den Auftraggeber, die Gemeinde Rohrbach, wurde - unter Bezugnahme auf das o.a. Angebot - mit Schreiben vom 3.7.1992 erteilt.

Die Errechnung der Schlußhonorarnote erfolgte auf Basis der korrekt ermittelten tatsächlichen Nettoherstellungskosten, jedoch - abweichend vom Angebot - unter Zugrundelegung der GOA 1991.

Aufgrund dieser Berechnungsgrundlagen ergab sich ein Honorar von S 1,719.276,03 (inkl. 3 % Nebenkosten, exkl. UST).

Festgestellt wird, daß diese (rechnerisch richtige) Honorarermittlung insoferne falsch war, als nicht, wie angeboten und vertraglich vereinbart, die GOA 1980 sondern die GOA 1991 herangezogen wurde.

In diesem Zusammenhang ist zu vermerken, daß zum Zeitpunkt der Angebotslegung (1.7.1992) die GOA 1991 bereits neun Monate Gültigkeit hatte und das Honorarangebot durchaus und berechtigterweise auch auf Basis der GOA 1991 offerierbar gewesen wäre. Unter diesen Umständen wäre der vom Architekten verrechnete Betrag zweifelsohne anzuerkennen gewesen.

Ob das auf Grundlage der ("billigeren") GOA 1980 gelegte Offert als indirekter Preisnachlaß gedacht war oder auf einem Irrtum beruhte, kann vom Landesrechnungshof nicht definitiv beurteilt werden.

Diesbezüglich mit dem Architekten geführte Gespräche lassen eher darauf schließen, daß es sich hierbei um einen - für den Planer monetär nachteiligen - Irrtum handelte.

Trotz der engagierten, überaus seriösen und professionellen Architektenleistung ist - nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes - aufgrund der vertraglichen Vereinbarung, eine Rechnungskorrektur durchzuführen.

Diese Korrektur ist, wie nachstehend aufgezeigt, zu vollziehen.

**A) Büroleistung (GOA 1980, § 33 a)**

Baukostenbezugssumme:	S 15,897.143,-- exkl.UST
Ausbauverhältnis:	60/100

10 Mio. 6,58 %

20 Mio. 6,16 %

> Differenz 0,42 %

$$\frac{0,42 \times 5,90}{10} = 0,25 \% \qquad 6,58 - 0,25 = \underline{6,33 \%}$$

$$S 15,897.143,-- \times 6,33 \% = \underline{S 1,006.289,15}$$

Das für die Büroleistung anzuerkennende Honorar beträgt S 1,006.289,15 exkl. UST.

Aus der Differenz zwischen der verrechneten (S 1,065.108,60) und der o.a. zu verrechnenden Gebühr ergibt sich eine Rechnungskorrektur von minus S 58.819,45 exkl. UST.

**B) Örtliche Bauaufsicht (GOA 1980, § 33 b)**

$$\begin{array}{ll} 10 \text{ Mio.} & 3,73 \% \\ 19,53 \text{ Mio.} & 3,28 \% \end{array} \quad \rangle \text{ Differenz } 0,45 \%$$

$$\frac{0,45 \times 5,90}{9,53} = 0,28 \% \qquad 3,73 - 0,28 = \underline{3,45 \%}$$

$$S 15,897.143,-- \times 3,45 \% = \underline{S 548.451,43}$$

Das für die örtliche Bauaufsicht anzuerkennende Honorar beträgt S 548.451,43; verrechnet wurden S 604.091,43.

Differenz =

Rechnungskorrektur = minus S 55.640,-- exkl. UST

Büroleistung:	S 1,006.289,15
Örtliche Bauaufsicht:	<u>S 548.451,43</u>
	S 1,554.740,58
+ 3 % Nebenkosten:	<u>S 46.642,22</u>
	S 1,601.382,80 exkl.UST
	=====

Verrechnet wurden S 1,719.276,03 exkl.UST.

	S 1,719.276,03
	- <u>S 1,601.382,80</u>
<b>Rechnungskorrektur = minus</b>	<b>S 117.893,23 exkl.UST</b>
	=====

Die Gesamtrechnungskorrektur für die Büroleistung und die örtliche Bauaufsicht beträgt S 117.893,23 + 20 % UST = minus S 141.471,88 inkl.UST.

Dieser Betrag ist von der Endabrechnung abzuziehen und den Wohnungseigentumsbewerbern gutzuschreiben.

Hiezu wird noch angemerkt, daß vom Rechnungsleger - nach Darlegung des Sachverhaltes - der Argumentation des Landesrechnungshofes in der Sache zugestimmt wurde.

(Zum Gesprächszeitpunkt, 22.3.1995, war der Rechnungskorrekturbetrag noch nicht ermittelt.)

Dem Auftraggeber wird - zwecks Hintanhaltung möglicher Divergenzen - empfohlen, bei künftigen Auftragsvergaben darauf zu achten, daß eindeutig fixiert wird, daß das Honorar nach den tatsächlichen (und nicht nach den geschätzten) Nettoherstellungskosten zu ermitteln ist.

1.7 EINHALTUNG DER DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUM  
STEIERMÄRKISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1989  
HINSICHTLICH DER VERGABE VON LEISTUNGEN

Die diesbezüglichen Vorgaben waren beim gegenständlichen Prüfobjekt die im § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 vom 9.10.1989 angeführten Punkte 1 - 7. Im Punkt 2 wird vorgegeben, daß die technischen und rechtlichen Vorschriften möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend, festgelegt sein sollen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes erscheint die Einhaltung der die Vergabe betreffenden ÖNORMEN durchaus zweckmäßig.

Auf Basis dieser Prüfungskriterien ergaben sich im konkreten Fall folgende Feststellungen:

\* Art der Vergabe

Der Pkt. 4 des § 1 "Vergabe von Leistungen" - Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 - sagt aus, daß Leistungen mit einem Gesamtwert von über S 2,0 Mio. (ohne UST) öffentlich (offenes Verfahren) auszuschreiben bzw. bei einem Gesamtwert von über S 1,0 Mio. (ohne UST) mindestens fünf Bieter bzw. bei einem diesen Betrag nicht übersteigenden Gesamtwert mindestens drei Bieter zu einer beschränkten (nicht offenes Verfahren) Ausschreibung einzuladen sind.

Es kann festgestellt werden, daß mit einer einzigen Ausnahme (Außenbepflanzung und Spielge-

rätelieferung - Angebotssummen unter S 50.000,- d.h. freihändige Vergabe zulässig) alle Ausschreibungen öffentlich erfolgten, obwohl dies nur bei den Baumeister-, Bautischler- und Elektroinstallationsarbeiten erforderlich gewesen wäre.

\* Gesamt- und Teilvergabe

Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, um eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen.

Es kann festgestellt werden, daß alle zusammengehörigen Leistungen ungeteilt ausgeschrieben und zugeschlagen wurden.

\* Preisart

Die Ausschreibungen erfolgten nach dem Preisangebotsverfahren und zwar zu veränderlichen Preisen.

Hiezu führt der Landesrechnungshof aus, daß grundsätzlich zu Festpreisen vergeben werden soll, jedoch mit der Einschränkung, dem Vertragspartner kein unzumutbares Wagnis aufzuerlegen.

\* Sicherstellung

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß und Haftungsrücklaß - wurde önormgemäß festgelegt.

\* Leistungs- und Massenerfassung

Die Beschreibung der Leistungen soll möglichst erschöpfend und die Massen mit der laut ÖNORM erforderlichen Genauigkeit erfaßt werden.

Die Einhaltung dieser Vorgaben erscheint dem Landesrechnungshof verbesserungswürdig.

\* Inhalt der Ausschreibung

Die gemäß Pkt. 2.3 "Form und Inhalt der Ausschreibung" der ÖNORM A 2050 notwendigen Angaben, die den Interessenten ermöglichen zu beurteilen, ob die Beteiligung am Wettbewerb für sie in Frage kommt, weisen alle Angebote auf.

\* Angebotsfrist

Die Zeit zwischen dem Tag der Ausschreibung und dem Zeitpunkt, bis zu dem die Angebote spätestens eingereicht sein müssen (Angebotsfrist) betrug 19 Tage (d.s. 11 Werktage). Dies wird vom Landesrechnungshof unter den damaligen Vorgaben als ausreichend angesehen.

\* Zuschlagsfrist

Die Zuschlagsfrist, d.h. die Zeit zwischen Ablauf der Angebotsfrist und Erteilung des Zuschlages, soll möglichst kurz sein. Sie betrug bei den gegenständlichen Ausschreibungen vier Monate.

Diese Frist kann gemäß der ÖNORM A 2050 vom 30. März 1957 als kurz angesehen werden. Die neue ÖNORM A 2050 vom 1.1.1993 schreibt eine maximale Zuschlagsfrist von drei Monaten vor.

\* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die empfangende Stelle (Gemeinde) hat auf dem verschlossenen Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Ersteres konnte nicht überprüft werden, da die Kuverts trotz der siebenjährigen Aufbewahrungspflicht nicht mehr auffindbar waren.

Ein eigenes Verzeichnis über das Einlangen der Angebote wurde nach Auskunft der Gemeinde nicht geführt.

\* Eröffnung der Angebote

Die Eröffnung der Angebote erfolgte bis auf folgende Feststellungen gemäß Pkt. 4.2 der ÖNORM A 2050:

\*\* Die geöffneten Angebote wurden nicht in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis einzutragen gewesen wären, mit fortlaufenden Nummern versehen.

\*\* In den Niederschriften über die Angebotseröffnung wurden zwar der Tag des Einlangens des jeweiligen Angebotes vermerkt, jedoch

nicht die Uhrzeit.

Diese Angaben sind laut ÖNORM A 2050 kein Bestandteil der Angebotsniederschrift.

Bei großzügiger Auslegung könnten diese Angaben - unter Voraussetzung der Vollständigkeit - als Verzeichnis über das Einlangen der Angebote angesehen werden.

\*\* Den Angebotsniederschriften ist zu entnehmen, daß die Eröffnungen zwischen fünf und zehn Minuten dauerten.

Aufgrund der in der ÖNORM A 2050 angeführten Tätigkeiten, die anlässlich einer Angebotseröffnung durchzuführen sind, und der Dauer der Eröffnungen ist der Schluß zulässig, daß die Angebotseröffnungen nicht önormgemäß erfolgten.

Die Eröffnung gemäß ÖNORM A 2050, bei der

- ° die Unversehrtheit der Angebote zu prüfen ist,
- ° die Angebote zu öffnen sind,
- ° die Angebote mit fortlaufenden Nummern zu versehen sind,
- ° festzustellen ist, ob die Angebote vollständig sind,
- ° alle Teile der Angebote zu kennzeichnen sind,
- ° Name und Geschäftssitz des Bieters, der Gesamtpreis und alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter vorzulesen sind und
- ° eine Niederschrift mit sämtlichen erforderlichen Eintragungen aufzunehmen ist,

bedarf eines wesentlich größeren Zeitaufwandes als die bereits erwähnten fünf bis zehn Minuten.

\* Prüfung der Angebote

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen. Die Angebote sind sowohl rechnerisch als auch fachtechnisch zu überprüfen und über die Prüfung und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen.

Es kann festgestellt werden, daß die Prüfungen und Beurteilungen der Angebote nach den einschlägigen Regeln erfolgten und ausführliche Prüfprotokolle vorliegen.

\* Preisverhandeln mit den Bietern

Entgegen der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 gestattet die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zur Ermittlung des Billigstbieters Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind. Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.

Um eine Übersicht zu erhalten, bei welchem Gewerke und mit welchen Firmen Preisverhandlungen geführt worden sind, wurde nachfolgende Tabelle erstellt.

Gewerke	Preisdifferenz zwischen 1.u.2. gereihten Bieter	PREISVERHANDLUNGEN			Ergebnis der Verhandlungen
		nein	ja, nur mit 1. gereihten Bieter	ja, mit 1.u.2. gereihten Bieter	
Baumeister	4,6 %		X *		0 %
Zimmermann	7,6 %		X		0 %
Spengler	7,8 %		X		0 %
Dachdecker	0,1 %			X	5 bzw. 3 %
Bautischler	13,7 %		X *		0 %
Sanitär	4,9 %		X		0 %
Elektro	2,7 %			X	5 bzw. 4 %
Schwarzdecker	8,9 %	X			---
Maler und Anstreicher	24,3 %	X			---
Fliesen	2,6 %	X			---
Bodenbelag	15,6 %	X			---
Aspaltierung	1,9 %	X			---
Außenbepflanzung	10,9 %	X			---

\* (Zweitbieter lehnte Verhandlungen ab)

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß bei der ersten öffentlichen Ausschreibung (Grazer Zeitung vom 8.5.1992) generell Preisverhandlungen geführt wurden. Das Kriterium, ob nur mit dem Angebotsbilligstbieter oder mit den erst- und zweitgereihten Firmen Preisverhandlungen geführt wurden, war die Angebotsdifferenz zwischen den zwei erstgereihten Bietern.

Bei der zweiten öffentlichen Ausschreibung (Grazer Zeitung vom 20.11.1992) wurden hingegen überhaupt keine Preisverhandlungen geführt. Diese Vorgangsweise entbehrt einer gewissen Logik bzw. Konsequenz.

Grundlegend wird zum wiederholten Mal ausgeführt, daß der Landesrechnungshof das Preisverhandeln nicht billigen kann, da es dadurch immer wieder zu Problemen kommt, die oft einen bitteren Beigeschmack hinterlassen. Durch das

Verhandlungsverbot soll dem fairen Wettbewerb ein höherer Stellenwert zugemessen werden, als dem Interesse des Auftraggebers, die Leistung zum niedrigstmöglichen Preis zu beauftragen.

\* Zuschlag

Der Zuschlag soll innerhalb der Zuschlagsfrist schriftlich, in der Regel mit Auftragschreiben oder in Form von Schluß- und Gegenschlußbrief erteilt werden.

Der Zuschlag erfolgte in allen Vergabefällen schriftlich und innerhalb der viermonatigen Zuschlagsfrist.

## 1.8 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### 1.8.1 BAUMEISTERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentlich (erforderlich)
- \* Angebotsabgabetermin: 26.5.1992
- \* ausgegebene Offerte: 7
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Singer & Co, Hartberg	13,700.886,18	13,700.886,18	0
Kager Bau, Vorau	14,334.901,76	14,335.303,46	4,6
Böchheimer, Stegersbach	14,857.833,60	14,857.833,60	8,4

Von den sieben ausgegebenen Angeboten langten nur drei Angebote ein.

Der Ausfall von über 50 % an einer Baudurchführung interessierten Baufirmen ist ungewöhnlich. Aufzeigenswert ist ferner, daß die drei anbietenden Firmen ihren Firmensitz in der "Nähe" der Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz haben, währenddessen von Firmen

aus der "Ferne" (Graz, Klagenfurt) kein Angebot eingelangt ist. Diesbezügliche Erklärungen können sich nur im spekulativen Bereich bewegen.

Unter zulässiger Anwendung der im § 1 der für das gegenständliche Prüfobjekt relevanten Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingeräumten Möglichkeit, Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter durchzuführen, wurde Gebrauch gemacht.

Die Einladung zu Preisverhandlungen erging an die zwei erstgereihten Bieter, wobei der Zweitbieter diese wegen zu großer Preisdifferenzen ablehnte. Bei der Verhandlung mit dem Angebotsbilligstbieter konnte - erwartungsgemäß - kein Nachlaß erzielt werden.

- ° Billigstbieter: Fa. Singer & Co, Hartberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 4,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 13,700.886,18
- ° Auftragssumme: S 13,700.886,18
- ° Zuschlagserteilung: 31.7.1992  
(Gegenzeichnung der Firma: 17.8.1992)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.9.1992
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 11,961.165,92
  - b) geprüft: S 11,922.078,55
  - c) Differenz a - b: - S 39.087,55
- ° davon Zusatzleistungen: S 255.311,20
- ° davon Regieleistungen: S 127.245,10
- ° Kostenerhöhungen: S 134.187,86
- ° Skonti: S 361.687,99

Die beachtliche Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. S 1,8 Mio., d.s. ungefähr 13 % des Auftragsvolumens, wird im folgenden näher betrachtet.

Zu diesem Zweck wurde eine Gegenüberstellung der diversen Leistungsgruppen erstellt (siehe nächste Seiten):

Gegenüberstellung der diversen Leistungsgruppen (exkl. UST, exkl. Skonto)

LEGENDE: A = Auftragssumme

B = Schlußrechnungssumme

C = Differenz A - B (Schilling)

D = Differenz A - B (Prozent)

		<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>
<u>Wohnhäuser</u>					
LG. 03	Erdarbeiten	323.290,--	187.485,80	- 135.804,20	- 42 %
LG. 05	Drainarbeiten	40.750,--	19.459,84	- 21.290,16	- 52 %
LG. 06	Kanalisierungsarbeiten	486.996,--	375.828,70	- 111.167,30	- 23 %
LG. 07	Beton- und Stahlbetonarbeiten	2,229.457,--	2,075.465,06	- 153.991,94	- 7 %
LG. 08	Gerüstarbeiten	111.000,--	123.966,28	+ 12.966,28	+ 12 %
LG. 09	Mauer- und Versetzarbeiten	2,589.770,--	2,268.874,77	- 320.895,23	- 12 %
LG. 10	Verputzarbeiten	1,531.110,--	1,337.138,45	- 193.971,55	- 13 %
LG. 11	Estricharbeiten	549.950,--	528.874,34	- 21.075,66	- 4 %
LG. 12	Abdichtung gegen Feuchtigkeit	164.430,--	147.711,67	- 16.718,33	- 10 %
LG. 13	Außenanlagen	462.380,--	411.646,03	- 50.733,97	- 11 %
LG. 19	Baureinigung	32.000,--	14.000,--	- 18.000,--	- 56 %
LG. 20	Regieleistungen	134.580,15	106.037,58	- 28.542,57	- 21 %

		<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>
<b><u>Fundierung + Bodenauswechslung</u></b>					
LG. 03	Erdarbeiten	370.700,--	311.701,80	- 58.998,20	- 16 %
LG. 05	Drainarbeiten	81.570,--	55.149,--	- 26.421,--	- 32 %
LG. 07	Beton- und Stahlbetonarbeiten	1,169.910,--	907.324,90	- 262.585,10	- 22 %
<b><u>Garagen</u></b>					
LG. 03	Erdarbeiten	47.060,--	42.510,11	- 4.549,89	- 10 %
LG. 07	Beton- und Stahlbetonarbeiten	722.890,--	416.203,88	- 306.686,12	- 42 %
LG. 09	Mauer- und Versetzarbeiten	293.312,--	310.209,06	+ 16.897,06	+ 6 %
LG. 10	Verputzarbeiten	67.680,--	83.329,15	+ 15.649,15	- 23 %
LG. 12	Abdichtung gegen Feuchtigkeit	8.570,--	2.179,71	- 6.390,83	- 75 %

Die Betrachtung der einzelnen Leistungsgruppen zeigt, daß es Abweichungen von 4 - 75 % gibt. Diese nicht unerheblichen Differenzen sind auf eine unbefriedigende Massenermittlung bzw. Leistungserfassung zurückzuführen. Diese Fehlleistungen ziehen sich durch fast alle Leistungsgruppen. Der Landesrechnungshof kann dafür Verständnis aufbringen, daß die Massen einzelner Leistungsgruppen, wie z.B. Erdarbeiten, Außenanlagen, zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht hinreichend erfaßt werden können, hingegen wird kein Verständnis dafür aufgebracht, daß die Mengen von Leistungsgruppen bzw. Positionen, die anhand der Polierplanung exakt zu berechnen sind, Reserven aufweisen, die weit über dem tolerierbaren Maß liegen. Künftighin wird dem Ausschreibenden daher dringend nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung verstärkt Beachtung zukommen zu lassen. Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab kleine Abweichungen, die sowohl im "Minus" - als auch "Plus" - Bereich lagen, sich aber in Summe nahezu aufheben.

Die vorliegenden zwei Nachtragsangebote in Höhe von rd. S 255.000,-- (inkl. UST), d.s. 2 % der Abrechnungssumme, waren durchwegs preisangemessen und die im vertretbaren Ausmaß vorliegenden Regiearbeiten hatten einen Umfang von rd. 1 % der Abrechnungssumme. Dieses ist als gering anzusehen. Größeres Augenmerk soll jedoch künftig dem Verursacherprinzip und der damit verbundenen Zuordnung von Regieleistungen gewidmet werden.

### 1.8.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Vorweg wird festgestellt, daß mit einer einzigen Ausnahme sämtliche Professionistenarbeiten - obwohl von der Wertgrenze her nicht erforderlich - aner-  
kennenswerterweise, im Sinne eines freien Wettbe-  
werbes, öffentlich (Offenes Verfahren) ausgeschrieben wurden.

Desweiteren ist festzuhalten, daß die Dokumentation des Ausschreibungsvorganges in vorbildlicher Art vorliegt. Somit ist eine größtmögliche Transparenz gegeben.

### 1.8.1 FLIESENLEGERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 10.12.1992
- \* ausgegebene Offerte: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Gutmann, Fürstenfeld	438.678,--	438.678,--	0
Bergling, Gleisdorf	450.240,--	450.240,--	2,6
Teubl, Hartberg	462.261,60	462.261,60	5,4
Faustmann, Friedberg	468.090,--	468.090,--	6,7

Die öffentliche Ausschreibung der Fliesenlegerarbeiten zeigt enggereichte Angebotsergebnisse. Trotz diesem knappen Ergebnis wurde nicht, wie in ähnlich gelagerten Fällen, preisverhandelt.

- ° Billigstbieter: Fa. Erwin Gutmann, Fürstenfeld
- ° Differenz zum zweitgereichten Bieter: 2,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 438.678,--
- ° Auftragssumme: S 438.678,--
- ° Zuschlagserteilung: 15.3.1993  
(Gegenzeichnung der Firma 29.3.1993)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.4.1993
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 407.432,--
  - b) geprüft: S 408.647,95
  - c) Differenz a - b: + S 1.215,95
- ° davon Zusatzleistungen: S 2.980,80
- ° davon Regieleistungen: S 4.452,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 12.259,44

Die verrechnete Zusatzleistung betraf das wasser-dichte Einlegen der Bodensifone in den Badezimmern; der hierfür verrechnete und anerkannte Einheitspreis war angemessen.

Die Regieleistungen fielen für Reinigungsarbeiten des Untergrundes und für Spachtelungen bei den Hauseingängen an.

Sowohl die Zusatz- als auch Regieleistungen können als gering bezeichnet werden.

Die Überprüfung der von der örtlichen Bauaufsicht anerkannten Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab keine Differenzen zwischen den tatsächlichen und den verrechneten Leistungen.

Hervorzuheben ist die Übersichtlichkeit der Abrechnungsunterlagen, die sogar eine Aufstellung über Gutschriften enthielt, die den Wohnungseigentümern aufgrund von Eigenleistungen zugestanden sind.

Das 3 %ige Skonto wurde vom gesamten Schlußrechnungsbetrag berechnet und dem Bauvorhaben gutgeschrieben.

Hinsichtlich des Zahlungszieles für Skontierträge wird auf eine uneinheitliche Regelung hingewiesen.

In den Angeboten ist unter den "Besonderen Bedingungen des Auftraggebers" im Pkt. 13 "Rechnungslegung" festgelegt, daß bei Teil- oder Schlußrechnungen ein Skonto von 3 % bei Bezahlung von innerhalb 30 Tagen in Abzug gebracht wird.

In den Auftragsschreiben trifft diese Regelung jedoch nur für Teilrechnungen zu. Bei Schlußrechnungen wurde entgegen den Angebotsbedingungen ein Zahlungsziel von 60 Tagen vereinbart. Eine Korrektur der Angebotsbedingungen wäre daher erforderlich.

Dieser Mangel liegt bei allen Professionistenarbeiten vor.

Den im Angebots- und Auftragsschreiben angeführten Ausführungsfristen

\* Arbeitsbeginn: 15.6.1993

\* Fertigstellung: 31.7.1993

stehen die tatsächlichen Fristen

- \* Arbeitsbeginn: 7.6.1993
- \* Fertigstellung: 7.9.1993

gegenüber.

Daraus ist ersichtlich, daß die Ausführung des Bauvorhabens länger (rd. 1 Monat) gedauert hat, als ursprünglich geplant. Als Ursache für die Zeitüberschreitung kann der geringe Arbeitseinsatz (zwei Fliesenleger) angesehen werden.

Die im Angebot und im Auftragschreiben vorgesehene Vertragsstrafe von 0,1 % der Auftragssumme je Kalendertag, jedoch mindestens S 500,--/Tag - d.s. S 19.000,--, wurde nicht vollzogen.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen bei Nichteinhaltung in Anwendung gebracht werden sollen, da diese Bestimmungen ansonst irrelevant sind.

1.8.2.2 ZIMMERMANN SARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 26.5.1992
- \* ausgegebene Offerte: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Stücklberger, Birkfeld	902.190,--	901.190,--	0
Allhauer Holzbau, Markt Allhau	971.186,40	971.186,40	7,6
Kager Bau, Vorau	1,059.180,--	1,059.180,--	17,4
Hirschböck, Hartberg	1,297.202,40	1,297.202,40	43,8

Obwohl laut Vergabevorschlag des Architekturbüros auch eine Preisverhandlung mit dem Zweitbieter zu überlegen gewesen wäre, hat die Gemeinde nur mit dem Billigstbieter preisverhandelt. Mangels eines Anreizes, einen Preisnachlaß zu gewähren, war diese Preisverhandlung - wie zu erwarten war - erfolglos. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß Verhandlungen zur Erlangung eines Nachlasses, die nur mit dem Billigstbieter geführt werden, von vornherein

wenig Chance auf Erfolg haben. Welche Firma gewährt in Kenntnis des Angebotsergebnisses und der Verhandlungsstrategie (verhandeln nur mit dem Billigstbieter) schon einen Nachlaß?

Zum Ausschreibungsvorgang wird noch bemerkt, daß das Angebot des Viertbieters (Fa. Hirschböck) nicht mehr auffindbar ist. Größere Sorgfalt bei der Aufbewahrung ist daher angebracht.

- ° Billigstbieter: Fa. Stücklberger Ges.m.b.H.,  
Birkfeld
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 902.190,--
- ° Auftragssumme: S 902.190,--
- ° Zuschlagserteilung: 31.7.1992  
(Gegenzeichnung der Firma 4.8.1992)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.9.1992
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 782.807,78
  - b) geprüft: S 782.807,78
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 10.512,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 23.484,23

Die Leistungserfassung wurde umfassend vorgenommen; die Ausschreibungsmassen mit der erforderlichen Genauigkeit ermittelt. Die beachtliche Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von

rd. S 119.000,-- - d.s. ca. 13 % des Auftragsvolumens - ist zum überwiegenden Teil auf den Entfall der Stiegegeländer in den Häusern 1, 9 und 10 zurückzuführen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten, soweit überprüfbar, gewissenhaft.

Bezüglich der Überprüfbarkeit wird festgehalten, daß die Abrechnungsunterlagen für die Häuser 1 - 8 ursprünglich fehlten. Nachdem das Architekturbüro davon in Kenntnis gesetzt worden ist, wurden diese nachgereicht.

Erwähnenswert ist desweiteren, daß die Firma bei der Berechnung der Flächen des Dachstuhles die Bereiche der Brandmauern nicht in Rechnung gestellt hat, obwohl dies die ÖNORM B 2215 im Pkt. 2.5.2.2.1 vorsieht. Somit verzichtete die Firma in Unkenntnis der zutreffenden ÖNORM auf rd. S 13.000,-- bei der Schlußrechnungslegung. Eine diesbezügliche Korrektur durch die Bauaufsicht erfolgte nicht.

### 1.8.2.3 SPENGLERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 26.5.1992
- \* ausgegebene Offerte: 3
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Auerböck, Friedberg	208.692,30	208.692,30	0
Paar, Hartberg	225.072,--	225.072,--	7,8
Hochegger, Eggendorf	233.283,--	233.283,--	11,8

Bezüglich der nur mit dem Billigstbieter geführten Preisverhandlungen wird auf das Kapitel 1.8.2.2 "Zimmermannsarbeiten" verwiesen.

- ° Billigstbieter: Fa. Auerböck, Friedberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 7,8 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 208.692,30
- ° Auftragssumme: S 208.692,30
- ° Zuschlagserteilung: 31.7.1992  
(Gegenzeichnung der Firma: 9.9.1992)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.9.1992

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 145.749,--
b)	geprüft:	S 145.749,--
c)	Differenz a - b:	S 0,--
°	davon Zusatzleistungen:	S 2.836,67
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 4.372,47

Die Zusatzleistungen, die als gering zu bezeichnen sind, betrafen Garagenentlüftungsgitter sowie drei Kaminabdeckungen.

Aufzeigenswert ist der beachtliche Unterschied zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von rd. S 63.000,--, d.s. immerhin 30 % des Auftragsvolumens.

Die Ursachen liegen einerseits in einer ungenauen Massenermittlung in Verbindung mit zu großen Massenreserven, andererseits im Entfall von ausgeschriebenen Leistungen, wie z.B. Giebeleinfassungen, der Wahlposition "Metalleindeckung der Eingangsvordächer, Ablaufrohre 80 mm, Bodenabdeckrosetten und Blechabdeckung der Balkontürschwellen.

Entgegen der ÖNORM B 2110 Pkt. 2.9 wurden in den Vorbemerkungen des Angebotes im Pkt. I/3 "Sonstiges" vereinbart, daß Mehr- oder Minderausführungsmengen nicht zu Änderungen der Einheitspreise berechtigen; somit stehen der ausführenden Firma keine neuen Einheitspreise zu. Dies ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes - bei den vorliegenden Mengenänderungen - eine unbillige Härte gegenüber dem Anbieter.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden gewissenhaft vorgenommen.

#### 1.8.2.4 DACHDECKERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 26.5.1992
- \* ausgegebene Offerte: 3
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Paar Ges.m.b.H., Feldbach	302.250,--	302.250,--	0
Hohegger, Eggendorf	302.538,--	302.538,--	0,1
Schwarzl, Graz	340.272,--	340.272,--	12,6

Seitens des Architekturbüros wurde aufgrund des knappen Angebotsergebnisses der Gemeinde empfohlen, mit dem Erst- und Zweitbieter Preisverhandlungen zu führen. Diesmal beherzigte die Gemeinde den Rat und die Preisverhandlungen erbrachten folgendes Ergebnis:

- \* Erstbieter (Fa. Paar): 5 % Nachlaß
- \* Zweitbieter (Fa. Hohegger): 3 % Nachlaß

- ° Billigstbieter: Fa. Paar Ges.m.b.H., Feldbach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,1 %  
(nach Preisverhandlungen)
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 302.250,--
- ° Auftragssumme: S 287.137,50 (inkl. 5 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 31.7.1992  
(Gegenzeichnung der Firma: 4.8.1992)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.9.1992
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 260.580,06
  - b) geprüft: S 260.580,06
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Skonti: S 7.817,40

Die Differenz von rd. 9 % zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist überwiegend durch den Entfall der Position 22.5 "Aufzahlung Deckung Lüftungsstein" und auf die Massenreduzierung bei der Position 22.6 "Aufzahlung Deckung Pfanne und Dunstrohre" von 36 auf 22 Stück zurückzuführen.

Anerkennenswerterweise wird bemerkt, daß weder Zusatz- noch Regieleistungen anfielen.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden gewissenhaft vorgenommen.

### 1.8.2.5 BAUTISCHLERARBEITEN UND JALOUSIEN

- \* Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 26.5.1992
- \* ausgegebene Offerte: 7
- \* eingelangte Offerte: 7
- \* ausgeschiedene Offerte: 1

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Teubl, St. Johann	1,711.995,--	1,720.908,--	0
Petautschnig, Teufenbach	1,957.650,--	1,957.650,--	13,7
Reinprecht, Frohnleiten	2,154.816,--	2,154.816,--	25,2
Sturmer, Klagenfurt	2,173.966,80	2,173.965,60	26,3
Kapo, Pöllau	2,206.156,60	2,206.156,60	28,2
Fleck, Hirnsdorf	2,210.790,--	2,210.790,--	28,5
Mauthner, Weiz	1,668.720,--	2,320.316,40	34,8

Das Angebot der Fa. Kapo wurde vom Architekturbüro nach der Angebotsbewertung ausgeschieden, da die Firma in einem Begleitschreiben die Pönalverpflichtungen gemäß dem Angebot nicht anerkannt und ihre eigenen beiliegenden Vertragsbedingungen (Zahlungs- und Lieferbedingungen) als verbindlich erklärt hat.

Der Landesrechnungshof vertritt ebenfalls die Meinung, daß das Angebot des auf Platz 5 gereihten Bieters auszuscheiden war.

Auffallend ist auch der Additionsfehler der Fa. Mauthner auf Seite 22 des Angebotes. Dieser kann mit einem Irrtum nicht erklärt werden; dieser "bewußte" Fehler sollte nach Ansicht des Landesrechnungshofes lediglich dazu dienen, das Angebotsergebnis vor den anderen Mitbieter zu verschleiern.

Aufgrund der großen Differenzen (13,7 %) zwischen dem Erst- und Zweitbieter vertrat das Architekturbüro die Meinung, daß eine Preisverhandlung mit der zweitgereihten Firma nicht sinnvoll ist.

Die sodann nur mit dem Billigstbieter geführte Preisverhandlung ergab keinen Nachlaß. Anstelle der im Angebot festgelegten Preisart (veränderliche Preise) wurden aber Festpreise bis Feber 1993 vereinbart.

- ° Billigstbieter: Fa. Teubl, St. Johann
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 13,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,720.908,--
- ° Auftragssumme: S 1,720.908,--
- ° Zuschlagserteilung: 31.7.1992  
(Gegenzeichnung der Firma: 6.8.1992)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 25.9.1992
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 1,800.766,80
  - b) geprüft: S 1,800.766,80
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Skonti: S 54.023,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit akzeptabler Genauigkeit.

Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme ergab sich bei der Leistungsgruppe "Innentüren", da auf Wunsch der Interessenten eine Wahlposition des Angebotes (Naturholzzargen) zur Ausführung gelangte.

Zur Abrechnung dieser Leistungsgruppe muß festgestellt werden, daß diese nicht auf Basis der Positionen des Angebotes erfolgte. Die Bauaufsicht erklärte dies damit, daß ein unerfahrener neuer Mitarbeiter der Firma sich bei der Schlußrechnungslegung "total vertan" hat. So wurden die Türblätter zum Einkaufspreis der Firma in Rechnung gestellt, ebenso die Naturholzzargen. Die Windfangtür hätte z.B. laut Angebot S 4.933,-- (inkl. UST) gekostet, verrechnet wurden aber nur S 4.316,-- (inkl. UST). Obwohl die Firma auf diesen Mangel aufmerksam gemacht wurde, verzichtete diese auf eine Korrektur der Schlußrechnung. Durch diesen dem Landesrechnungshof unerklärlichen Verzicht entstand den Eigentumsinteressenten ein finanzieller Vorteil in Höhe von rd. S 150.000,-- (inkl. UST).

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung ergab:

\* Bei der Position 302 der Leistungsgruppe "Jalousien" wurde in der Schlußrechnung ein Einheitspreis von S 1.062,-- in Rechnung gestellt, der mit dem Einheitspreis des Angebotes (S 971,--) nicht übereinstimmt.

Der Verrechnungssirrtum dürfte auf den im Angebot vorliegenden Rechenfehler bei der Addition von Lohn und Sonstiges zurückzuführen sein:

Lohn	S 892,--
Sonstiges	<u>S 170,--</u>
Einheitspreis	S 971,-- =====

Bei richtiger Addition ergibt sich ein Einheitspreis von S 1.062,--. Dieser wurde jedoch vom Architekturbüro aufgrund der Prüfregele der ÖNORM A 2050 - bestehen zwischen angebotenen Preisen (Einheitspreis) und einer allenfalls vorliegenden Preisaufgliederung (Lohn- und Sonstiges) Abweichungen, so gelten die angebotenen Preise (Einheitspreis) - nicht anerkannt, sondern der angebotene Einheitspreis in Höhe von S 971,--.

Bei der Schlußrechnungsprüfung wurde dies jedoch übersehen. Obwohl der monetäre Betrag dieser Gutschrift (S 328,-- inkl. UST) bei der Gesamtauftragssumme nicht erwähnenswert ist, wurde dieser Abrechnungsfehler aus Vollständigkeitsgründen aufgezeigt.

- \* Bei der Position 110 der Leistungsgruppe "Außenelemente" hat die Firma als Einheitspreis - laut Angebot S 18.490,-- - nur den Lohnanteil in Höhe von S 17.390,-- eingesetzt.

Die Bauaufsicht teilte hiezue mit, daß die Firma auf diesen Fehler aufmerksam gemacht wurde und diese auch hier auf eine Korrektur der Schlußrechnung und somit auf einen ihr zustehenden Betrag von S 15.840,-- (inkl. UST) verzichtet hat.

**1.8.2.6 BODENBELAGSARBEITEN (PVC und Klebparkett)**

- \* Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 10.12.1992
- \* ausgegebene Offerte: 5
- \* eingelangte Offerte: 5
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

**Angebotsergebnis (inkl. UST)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Zach-Parkett, Leibnitz	630.120,--	630.120,--	0
Ritzinger, Graz	728.274,--	728.274,--	15,6
Kettele, Feldbach	763.704,--	763.704,--	21,2
Stögerer, Rohrbach	103.860,--	103.860,--	(Teilangebot)
Resch, Rohrbach	670.089,60	670.089,60	(Teilangebot)

Die Firmen Stögerer und Resch machten von der im Angebot unter Position 38 ZV 06 Z angeführten Möglichkeit, nur einzelne Leistungsgruppen anzubieten, Gebrauch.

Seitens des Architekturbüros erfolgte daher eine Bewertung der Angebote sowohl aufgrund der Gesamtan-

gebotssituation als auch auf Basis der Einzelleistungsgruppen. Die Firma Zach-Parkett blieb bei allen zulässigen Variationsmöglichkeiten immer Billigstbieter.

- ° Billigstbieter: Fa. Zach-Parkett, Leibnitz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 15,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 630.120,--
- ° Auftragssumme: S 630.120,--
- ° Zuschlagserteilung: 15.3.1993  
(Gegenzeichnung der Firma: 20.3.1993)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.4.1993
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 594.435,96
  - b) geprüft: S 600.738,96
  - c) Differenz a - b: + S 6.303,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 3.225,--
- ° Skonti: S 18.022,17

Die Aufstellung der Schlußrechnungsmassen liegt in einer gut überprüf- und leicht nachvollziehbaren Form vor.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung wurde seitens der Bauaufsicht gewissenhaft vorgenommen.

**1.8.2.7 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN**

- \* Art der Ausschreibung: öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 10.12.1992
- \* ausgegebene Offerte: 3
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

**Angebotsergebnis (inkl. UST)**

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Halwachs, Lafnitz	318.192,--	318.192,--	0
Korherr, Penzendorf	395.364,--	395.364,--	24,3
Halwachs, Vornau	440.227,20	442.387,20	39,0

Die öffentliche Ausschreibung der Maler- und Anstreicherarbeiten rief kein gesteigertes Bieterinteresse hervor, das sich in der Angebotlegung von nur drei Firmen widerspiegelt. Auffallend ist die große Preisdifferenz zwischen der erst-, zweit- und drittgerihten Firma.

- ° Billigstbieter: Fa. Halwachs, Lafnitz
- ° Differenz zum zweitgerihten Bieter: 24,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter

- ° Angebotssumme: S 318.192,--
- ° Auftragssumme: S 318.192,--
- ° Zuschlagserteilung: 15.3.1993  
(Gegenzeichnung der Firma: 18.3.1993)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.4.1993
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 279.182,28
  - b) geprüft: S 263.056,13
  - c) Differenz a - b: - S 16.126,15
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 5.598,--
- ° Skonti: S 7.891,68

Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. S 55.00,-- - d.s. ca. 17 % der Auftragssumme - ist durch den Entfall einiger Ausschreibungspositionen entstanden.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen ergab, daß die Firma die Flächen der einzelnen trapezförmig bzw. polygonalgeplanten Räume in einem nicht tolerierbaren Näherungsverfahren (Rechteckmethode) berechnet hat. Die Firma war offensichtlich überfordert, polygonale Flächen zu berechnen. Die ÖNORM B 2230, 2. Teil, sieht im Punkt 2.4 Ausmaß und Abrechnung vor, daß die Naturmaße der tatsächlich behandelten Flächen der Abrechnung zugrunde zu legen sind.

Aus diesem Grund wäre ein Betrag von rd. S 3.000,-- (inkl. UST) von der Firma rückzufordern.

Diese Rückforderung hebt sich aber durch Zuschläge, z.B. 50 % für Stiegenhausflächen, die seitens der Firma nicht in Rechnung gestellt werden, auf.

Die vorliegende Berechnung für den Fassadenanstrich war aufgrund fehlender Plan- bzw. Aufmaßskizzen nicht bzw. nur schwer nachvollziehbar. Gemeinsam mit der Örtlichen Bauaufsicht konnten jedoch die Zahlen der Massenaufstellung rekonstruiert werden.

Der Bauaufsicht wird geraten, künftig die Massenberechnungen mit Plänen, Skizzen, Aufmaßblätter usw. zu belegen, um eine unkomplizierte Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

### 1.8.2.8 ASPHALTIERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 10.12.1992
- \* ausgegebene Offerte: 10
- \* eingelangte Offerte: 10
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft  
B = Angebotsbetrag geprüft  
C = Prozentdifferenz zu B  
(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Lang & Menhofer, Ilz	148.558,80	148.558,80	0
Swietelsky,Graz	151.363,80	151.363,80	1,9
Teerag-Asdag,Graz	151.788,--	151.788,--	2,2
Marko,Weiz	153.714,--	153.714,--	3,5
Stuag,Graz	185.173,20	185.173,20	24,7
Tagger Bau,Graz	192.024,--	192.024,--	29,3
Granit,Birkfeld	192.966,--	192.966,--	29,9
Strabag,Graz	194.354,40	194.354,40	30,8
LSH Fischer,Graz	194.838,--	194.838,--	31,2
Asphalt + Beton, Graz	203.409,60	203.409,60	36,9

Die Öffentliche Ausschreibung der Asphaltierarbeiten rief im Gegensatz zu vielen anderen Professionistenarbeiten reges Bieterinteresse hervor. Bemerkenswert

ist auch, daß alle Angebote frei von Rechenfehlern waren.

Obwohl diese Ausschreibung auf den ersten Bieterreihungsplätzen ein knappes Ergebnis erbrachte, wurden keine Preisverhandlungen geführt.

- ° Billigstbieter: Fa. Lang & Menhofer, Ilz
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,9 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 148.558,80
- ° Auftragssumme: S 148.558,80
- ° Zuschlagserteilung: 15.3.1993  
(Gegenzeichnung der Firma: 22.3.1993)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist:
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 115.229,09
  - b) geprüft: S 115.229,09
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 3.456,87

Der Unterschied zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme (22 % des Auftrages) ist auf den Entfall von "Eventualpositionen" und die Mindermassen bei der Hauptposition 102 "Bitumenkiestrageschichte, 8 cm" zurückzuführen.

Die Überprüfung der von der Örtlichen Bauaufsicht anerkannten Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab keine Differenzen zwischen den tatsäch-

lichen und verrechneten Massen und Leistungen.  
Erwähnenswert sind die leicht nachvollziehbaren  
Massenaufstellungen, die mit nachahmenswerten Feld-  
aufnahmen in farblicher Darstellung belegt sind.

### 1.8.2.9 SCHWARZDECKERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentl. (nicht erforderl.)
- \* Angebotsabgabetermin: 10.12.1992
- \* ausgegebene Offerte: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Sapper, Bierbaum	169.389,--	169.389,--	0
Kmentt, Graz	184.509,--	184.509,--	8,9
Amschl, Graz	187.598,96	187.598,96	10,8
Isolit, Graz	196.926,06	196.926,06	16,3

Aufgrund des Angebotsergebnisses - große Differenz zwischen erst- und zweitgereihtem Bieter - schlug das Architekturbüro dem Ausschreiber vor, keine Preisverhandlungen zu führen.

Der Billigstbieter, die Fa. Sapper hat die im Angebot vorgesehenen Positionen nicht ausgepreist, sondern einen Computerausdruck mit allen Ausschreibungspositionen dem Angebot beigelegt.

Die Angebotsbestimmungen sehen im Pkt. 2 folgendes vor:

"Der Bieter muß sein Angebot gemäß Abschnitt 3 der ÖNORM A 2050 erstellen. Ein Angebot gilt nur dann als ausschreibungsgemäß, wenn es auf den Vordrucken des Ausschreibers erstellt wurde. Die Vordrucke sind in allen Teilen vollständig auszufüllen. Jedes anders erstellte Angebot wird ausgeschieden."

Es ist dem Landesrechnungshof unverständlich, warum sich der Anbieter nicht an diese Bestimmungen gehalten hat, zumal dieser aufgrund seiner Vorgangsweise damit rechnen mußte, ausgeschieden zu werden. Der Angebotsprüfer hat entgegen dieser Angebotsbestimmung den Billigstbieter nicht ausgeschieden.

Obwohl dies eindeutig den Ausschreibungsbedingungen widerspricht, wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß durch diesen Formalfehler des Angebotsprüfers kein monetärer Nachteil für die Eigentumsnehmer entstanden ist, sondern eine Verteuerung durch die Beauftragung des Zweitbieters in Höhe von rd. 9 % vermieden wurde.

- ° Billigstbieter: Fa. Sapper, Bierbaum
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,9 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 169.389,--
- ° Auftragssumme: S 169.389,--
- ° Zuschlagserteilung: 15.3.1993  
(Gegenzeichnung der Firma: 23.3.1993)
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 10.4.1993
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhung und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 157.330,92
  - b) geprüft: S 157.090,92
  - c) Differenz a - b: - S 240,--

- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Skonti: S 4.712,73

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit tolerabler Genauigkeit.

Die Schlußrechnungsmassen- und Schlußrechnungsprüfung wurden gewissenhaft vorgenommen.

## 1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

### 1.9.1 Übereinstimmung Einreich- und Ausführungsplanung sowie Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung kann trotz einzelner Abweichungen - die Ursachen hierfür waren großteils Wünsche der Eigentumsinteressenten - insgesamt als gut angesehen werden. Verbesserungswürdig erscheint dem Landesrechnungshof die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. der Leistungserfassung.

### 1.9.2 Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gut. Die Konstruktionen wurden entsprechend dem durchschnittlich handwerklichen Können gewählt, sodaß mögliche spätere Mängel bereits im Ansatz hintangehalten wurden.

### 1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von maximal 15 Monaten wurde um 2 Monate unterschritten.

Die Baufertigstellung (Wohnungsübergabe) fand am 1.10.1993 statt.

Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid der Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz vom 9.2.1994 erteilt, d.h. daß die Wohnanlage rd. 4 Monate ohne Bewilligung der Baubehörde benutzt wurde.

Die in der Förderungszusicherung angeführten Baukosten (S 25,262.000,--) wurden um rd. S 3,5 Mio. unterschritten. Die Gründe für diese Unterschreitung sind im Kapitel 1.4 dieses Berichtes erläutert.

Die für die Vorlage der Endabrechnung in den "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen" der Förderungszusicherung mit spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorgegebene Frist wurde bei weitem eingehalten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten Skonti beliefen sich auf S 561.199,50, d.s. rd. 2,6 % der Gesamtbaukosten, und wurden dem Baukonto gutgeschrieben.

Der Verpflichtung, den Interessen der Eigentumswerber nachzukommen, ist die Gemeinde konsequent nachgekommen.

#### **1.9.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Die o.a. Tätigkeit wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

- \* Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- \* Qualität der Ausführung
- \* Einhaltung der Baufristen
- \* Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie der Prüfung auf Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- \* Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Einige der einschlägigen Vorschriften der Steiermärkischen Baugesetze wurden seitens des Bauherrn nicht eingehalten und von der Baubehörde nicht beanstandet. (Bauherr und Baubehörde ist die Gemeinde Rohrbach a.a. Lafnitz.) Als Beispiel werden folgende Bestimmungen der Steiermärkischen Garagenordnung angeführt:

\* § 17 Lüftung;

Lüftungsöffnungen mit einem freien Querschnitt von insgesamt mindestens 150 cm<sup>2</sup> sowie Hinweisschilder mit dem Wortlaut "Vorsicht bei laufenden Motoren, Vergiftungsgefahr!". Die Lüftungsöffnungen sind zwar vorhanden, jedoch fehlen die Hinweisschilder.

\* § 19 Feuerlöscheinrichtungen;

Handfeuerlöscher mit 6 kg Löschmittelinhalt fehlen.

\* § 22 Garagen für gasbetriebene Fahrzeuge;

Verbotsschilder "Einfahrt mit gasbetriebenen Fahrzeugen verboten!" sind nicht vorhanden.

\* § 25 Feuergefährliche Stoffe und Rauchverbot;

Lagerung von brennbaren Stoffen; Die Eigenheime wurden aufgrund der Bodenverhältnisse - Grundwasser - ohne ein Kellergeschoß errichtet. In Ermangelung von Kellerräumen werden die Garagen für Lagerzwecke (Holz usw.) benützt.

Auf das Verbot in Garagen zu rauchen und offenes Feuer zu verwenden, muß gut lesbar und dauerhaft mit dem Wortlaut "Offenes Feuer und Rauchen verboten!" hingewiesen werden.

Diese Verbotstafeln fehlen ebenfalls.

Hinsichtlich der Bauzeitplanung ist zu bemerken, daß die Fertigstellungstermine für einige wichtige Bauetappen im Angebot und Auftrag vereinbart wurden. Desweiteren wurde auch festgelegt, daß ein Bauzeitplan erstellt werden soll. Dieser ist den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Aus diversen Schreiben und den Bautagesberichten ist ersichtlich, daß einige Firmen bei der Termineinhaltung in Verzug geraten sind. Die Bauaufsicht drohte diesen Firmen zwar Pönalforderungen an, exekutierte diese jedoch nicht.

Der Gemeinde bzw. dem Architekturbüro wird in diesem Zusammenhang geraten, künftig der Bauzeitplanung mehr Augenmerk zu schenken und sowohl generelle als auch detaillierte Bauzeitpläne für alle Gewerke nach dem Stand der Technik (EDV) zu erstellen, die den laufenden Änderungen, die während der Bauzeit immer wieder vorkommen, anzupassen sind, sodaß bei Vollendung des Bauwerkes ein Soll-Ist-Vergleich vorgenommen werden kann. Bei Pönalforderungen können diese Bauzeitpläne von unschätzbarem Wert sein.

Bezüglich der Massen- und Schlußrechnungsprüfungen ist festzustellen, daß diese korrekt und mit angemessener Genauigkeit erfolgten.

Die von der Bauaufsicht gegengezeichneten Bautagesberichte sind nicht mit der erforderlichen Genauigkeit gemäß ÖNORM B 2110, Pkt. 2.7 "Aufzeichnungen über wichtige Vorkommnisse" geführt worden. Es fehlen z.B. Angaben über

- \* Gerätestand
- \* Materiallieferungen
- \* Konnex zwischen Leistungsfortschritt und Angebotsposition

- \* Güte- und Funktionsprüfungen
- \* tägliche Anwesenheitsvermerke der Professionsisten

Der Landesrechnungshof legt größten Wert auf die exakte Führung eines Bautagebuches oder von Bautagesberichten, damit das gesamte Baugeschehen lückenlos dokumentiert wird.

Diese Aufzeichnungen sind im Verbund mit den Bauzeitplänen bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer von unschätzbbarer Bedeutung.

Die Anzahl der Baukontrollen (34 Besuche bei einer 13-monatigen Bauzeit) der örtlichen Bauaufsicht wird als ausreichend angesehen, wobei sich die Baustellenbesuche hauptsächlich auf die kritischen Bauphasen - Fundierung, Stahlbetonarbeiten, Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes, Einbau von Wärme- und Schallschutzstoffen, Rohbaubeschau, Verlegung von Estrichen und Belägen (Fliesen, Klebeparkett), Fertigstellungsarbeiten -bezogen.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu bewerten.

### III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

#### Geprüfter Wohnbauträger:

"Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz"  
8234 Rohrbach a.d. Lafnitz

#### PRÜFUNGS-AUFTRAG:

#### Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage

Rohrbach Nr. 334 - 345

auf Einhaltung der von der Gemeinde als Förderungs-  
werber und Bauträger zu beachtenden einschlägigen  
Vorschriften, insbesondere der Bestimmungen des  
Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989,  
LGB1.Nr. 77/89 und der Durchführungsverordnung zum  
Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGB1.  
Nr. 80/89, in der Fassung der Verordnungen LGB1.  
Nr. 49/1990, 21/1991 und 48/1991, der jeweils gül-  
tigen ÖNORMEN und anderer in Frage kommenden Rechts-  
vorschriften (Steiermärkische Bauordnung usw.) sowie  
die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirt-  
schaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Das Prüfobjekt besteht aus zwei Reihenhauseinheiten  
mit insgesamt 12 Eigenheimen, zwölf Garagenboxen  
und einem Sammelschutzraum und stellt den zweiten  
Bauabschnitt eines Bebauungsplanes aus dem Jahre  
1988 dar.

Die Wohnnutzflächen liegen bei rd. 100 m<sup>2</sup>. Die Gesamtbaukosten betragen laut Förderungszusicherung - nach § 10 Abs. 1 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 (Geschoßbau) - S 25,624.000,--, die tatsächlichen Gesamtbaukosten gemäß Endabrechnung S 21,740.272,72, d.h. daß die tatsächlichen Gesamtbaukosten rd. 15 % unter den in der Förderungszusicherung angegebenen liegen.

**Gründe hiefür sind:**

- \* der Verzicht der Gemeinde auf die Einhebung von Bauverwaltungskosten (3 % der Baukosten),
- \* die guten Skontierträge in Höhe von S 561.199,50, d.s. rd. 2,6 % der Baukosten,
- \* die relativ geringe Belastung durch die Baukreditkosten (S 504.860,21) durch rechtzeitige Abberufung des Landesdarlehens,
- \* eine konstruktiv ökonomische Planung,
- \* keine Unterkellerungen,
- \* keine technisch aufwendigen Detailplanungen bzw. - ausführungen,
- \* Einhaltung der von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen Baudauer,
- \* und eine engagierte, um Kosteneinsparung bemühte Bauaufsicht.

Die stichprobenweise Prüfung brachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

FINANZIELLE ABWICKLUNG DES BAUVORHABENS SOWIE EINHALTUNG DES STEIERMÄRKISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZES 1989

Zur finanziellen Abwicklung wurde bei der Sparkasse Rohrbach a.d. Lafnitz ein eigenes Konto eingerichtet, auf das der gesamte Betrag des Landesdarlehens eingegangen ist und von dem sämtliche die Errichtung der Reihenhäuser betreffenden Rechnungen beglichen wurden.

Dieses Konto wurde mit 30.12.1994 gelöscht und der zu diesem Stichtag offene Saldo in Höhe von S 4,639.103,-- durch die Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens abgedeckt. Kreditnehmer dieses Kapitalmarktdarlehens sind die Eigenheimeigentümer.

Zum Grundstückskauf bzw. Verkauf ist zu bemerken, daß die Gemeinde im Jahre 1989 ein Areal im Ausmaß von 28.884 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von S 4,500.000,--, das entspricht einem Quadratmeterpreis von S 155,80, erworben hat.

Die Grundstücksanteile wurden, ohne eine Kalkulation (Indexaufwertung, Nebenkosten, Fremd- und Eigenmittelzinsen) vorzunehmen, um S 220,-- pro Quadratmeter an die Eigenheiminteressenten verkauft.

Eine vom Landesrechnungshof vorgenommene Kalkulation der Grundstückskosten ergab, daß der verrechnete Quadratmeterpreis gerechtfertigt ist.

Zur Bedarfsprüfung durch die Gemeinde ist festzustellen, daß es für die zwölf Reihenhäuser ursprünglich

zwölf Interessenten gegeben hat, von denen acht Bewerber von Beginn bis zum Bezug gleichgeblieben sind. Diese Fluktuation wurde sicherlich dadurch begünstigt, daß die Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz es verabsäumt hat, Anwartschaftsverträge mit den Interessenten abzuschließen und dadurch keine rechtliche Bindung zwischen Eigentumswerbenden und der Gemeinde bestand.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen schreibt die Rechtsabteilung 14 als Förderungsgeber in den "Weiteren Bedingungen und Erläuterungen" zur Förderungszusicherung den Förderungswerbern vor, das Formular "Eidesstattliche Erklärung", welches zum Nachweis einer "Begünstigten Person" dient, ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Diese "Eidesstattliche Erklärung" ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages (Anwartschaftsvertrag, Mietvertrag) aufzubewahren.

Damit ist die Rechtsabteilung 14 von einer langjährigen Praxis abgegangen, nämlich die "Eidesstattlichen Erklärungen" als einen Bestandteil der Einreichunterlagen auf Gewährung einer Förderung anzusehen und zu überprüfen.

Die nunmehrige Handhabung, die Prüfung dieser Unterlagen an den Förderungswerber zu delegieren, birgt die große Gefahr in sich, daß einige Förderungswerber diese Kontrolle locker handhaben könnten. Damit besteht ein erhöhtes Risiko, daß nicht begünstigten Personen (unzulässigerweise) geförderte Wohnungen zugewiesen werden.

Dem Landesrechnungshof erscheint es daher sinnvoll, die alte, langjährig praktizierte Regelung wiederum einzuführen, da allein die Vorlage dieser "Eidesstattlichen Erklärungen" bei der Rechtsabteilung 14 eine präventive Wirkung ausübt.

Wie notwendig solche Überprüfungen sind, wird auch durch die Tätigkeit des Prüf- und Beschwerdereferates der Rechtsabteilung 14 aufgezeigt. In den letzten drei Jahren wurden in 210 Fällen Förderungsdarlehen in Höhe von rd. S 52,000.000,-- wegen nicht widmungsgemäßer Verwendung gekündigt.

#### PLANUNG:

Die Bebauung erfolgte - unter rationeller Nutzung des Grundstückes - derart, daß durch die jeweils unter 90° zueinander stehenden Reihenhäuser- bzw. Garagenzeilen ein Innenhof geschaffen wurde. In diesem Innenhof befinden sich die den jeweiligen Häusern zugeordneten Vorgärten und ein - für Eltern und Aufsichtspersonen gut überblickbarer - Kinderspielplatz.

Da die in zwei Zeilen angeordneten Reihenhäuser infolge schwieriger Fundierungsverhältnisse nicht unterkellert wurden, war es - gemäß § 12 der Steiermärkischen Bauordnung - erforderlich, ein gesondertes Schutzraumbauwerk zu planen.

Die Erschließung des 58,70 m<sup>2</sup> großen Schutzraumes erfolgt über eine 1,40 m (!) breite Treppe. Hiezu wird festgestellt, daß für den konkreten Fall laut den "Technischen Richtlinien für Grundschatz in Neubauten" eine Schutzraumfläche von 34,3 m<sup>2</sup> erforderlich gewesen wäre.

Unter Bedachtnahme auf den Umstand, daß die Reihenhäuser nicht unterkellert wurden und daher ein Defizit an Lagermöglichkeiten bestanden hätte, wird davon ausgegangen, daß dieser Mangel durch die "Schutzraumvergrößerung" zumindest teilweise kompensiert werden sollte. Die Übergröße des Sandfilters hat hingegen keinen Sinn. Ebenso wenig Sinn ergibt unter den gegebenen Umständen die mit 1,4 m Breite unnütz überdimensionierte Stiege zur Schutzraumschließung.

Gemäß § 25 der Steiermärkischen Bauordnung wäre eine Stiegenbreite von 1,20 m weitaus ausreichend gewesen.

Die Innengröße der Garagen ist zwar nicht als gigantisch, aber durchaus als überdimensioniert anzusehen. Offensichtlich wurden dadurch - aufgrund der fehlenden Keller - zusätzliche Abstellmöglichkeiten geschaffen, die, wie ein Ortsaugenschein ergab, (verbotenerweise - brennbare Stoffe) genutzt werden.

Die Reihenhäuser wurden baukonstruktiv ökonomisch geplant. Die Konzipierung der beiden Grundrißtypen erfolgte grundsätzlich rationell und funktionell. Die beiden vom Architekten angebotenen Grundrißlösungen erfuhren zum Großteil eine Überarbeitung durch die Wohnungseigentumsinteressenten.

Die Einreichplanung wurde - bis auf eine Ausnahme - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften erstellt. Die Ausnahme betraf die Reinigungsöffnungen der Rauchfänge, die durchwegs in den Wohnzimmern situiert wurden.

Die Ausführungsplanung ist umfassend, durchdacht und technisch ausgereift. Wenig praxisnahe sind jedoch die - in dem von der Rechtsabteilung 14 genehmigten "Bauphysikalischen Nachweis" - ausgewiesenen Sandbettstärken von 2,5 cm innerhalb der Fußbodenaufbauten.

Zusammenfassend ist die Planungsleistung sowohl in formaler und funktioneller als auch konstruktiver und wirtschaftlicher Hinsicht als gut und umfassend zu sehen.

#### PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Vertragsgrundlage für die Architektenleistung war ein vom Architekten Kremnitzer gelegtes Gebührenangebot, das auf die Gebührenordnung für Architekten (GOA), Auflage 1980, basierte. Die Auftragserteilung erfolgte unter Bezug auf das o.a. Angebot.

Die Schlußhonorarnote wurde entgegen dem Angebot und Auftrag unter Zugrundelegung der GOA, Auflage 1991, errechnet. In diesem Zusammenhang ist zu vermerken, daß zum Zeitpunkt der Angebotslegung (1.7.1992) die GOA, Auflage 1991, bereits neun Monate Gültigkeit hatte und das Honorarangebot durchaus und berechtigterweise auch auf Basis der GOA, Auflage 1991, offerierbar gewesen wäre. Ob das auf Grundlage der GOA, Auflage 1980, gelegte Offert als indirekter Preisnachlaß gedacht war oder auf einem Irrtum beruhte, kann vom Landesrechnungshof nicht definitiv beurteilt werden.

Diesbezügliche mit dem Architekten geführte Gespräche lassen eher darauf schließen, daß es sich hierbei um einen - für den Planer monetär nachteiligen - Irrtum handelte. Trotz der engagierten, überaus seriösen und professionellen Architektenleistung ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarung eine Rechnungskorrektur in Höhe von S 141.471,88 (inkl.UST) vorzunehmen.

EINHALTUNG DER DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUM STEIER-  
MÄRKISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ 1989 HINSICHTLICH  
DER VERGABE VON LEISTUNGEN

Die Grundlagen der Vergabepfung sind die Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und die zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens geltenden ÖNORMEN. Die einschlägigen Vorgaben wurden bis auf nachfolgende Punkte eingehalten:

\* Leistungs- und Massenerfassung

Die Genauigkeit der Leistungserfassung und Massenermittlung erscheint dem Landesrechnungshof verbesserungswürdig.

\* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die Angebotkuverts, die ein Bestandteil der jeweiligen Angebote sind und somit unter die siebenjährige Aufbewahrungspflicht fallen, konnten dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt werden. Ein Eingangsverzeichnis über das Einlangen der Angebote wurde nicht geführt.

\* Eröffnung der Angebote

Aufgrund der in der ÖNORM A 2050 angeführten Tätigkeiten, die anlässlich einer Angebotseröffnung

durchzuführen sind, und der Dauer der Eröffnungen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die Angebotseröffnungen nicht önormgemäß erfolgten.

\* Preisverhandeln mit den Bietern

Entgegen der ÖNORM A 2050, Pkt. 4.4, gestattet die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 zur Ermittlung des Billigstbieters Preisverhandlungen mit dem erst- und zweitgereihten Bieter.

Vor der Vergabe wurden bei der öffentlichen Ausschreibung vom 8.5.92 generell Preisverhandlungen geführt; bei der öffentlichen Ausschreibung vom 20.11.1992 fanden keine diesbezüglichen Verhandlungen statt.

Diese Vorgangsweise entbehrt einer gewissen Logik bzw. Konsequenz. Grundlegend wird zum wiederholten Mal festgestellt, daß Preisverhandlungen immer wieder zu nachhaltigen Problemen führen, die oft einen bitteren Beigeschmack hinterlassen. Der Landesrechnungshof kann daher das Preisverhandeln nicht billigen.

## MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### Baumeisterarbeiten

Bei den Baumeisterarbeiten ist die beachtliche Differenz zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. 1,8 Mio., d.s. ungefähr 13 % des Auftragsvolumens, aufzeigenswert.

Die Betrachtung der einzelnen Leistungsgruppen zeigt, daß Abweichungen von 4 - 75 % vorliegen. Diese nicht unerheblichen Differenzen sind auf eine unbefriedigende Massenermittlung bzw. Leistungserfassung zurückzuführen. Der Landesrechnungshof kann dafür Verständnis aufbringen, daß die Mengen einzelner Leistungsgruppen, wie z.B. Erdarbeiten, Außenanlagen, zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht hinreichend erfaßt werden können, hingegen wird kein Verständnis dafür aufgebracht, daß die Mengen von Leistungsgruppen bzw. Positionen, die anhand der Polierplanung exakt zu berechnen sind, Reserven aufweisen, die weit über dem tolerierbaren Maß liegen.

Dem Ausschreibenden wird daher nahegelegt, der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung verstärkt Beachtung zukommen zu lassen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung ergab kleine Abweichungen sowohl im "Minus" - als auch "Plus"-Bereich, die sich aber in Summe nahezu aufheben.

### Professionistenarbeiten

Vorweg wird festgestellt, daß mit einer einzigen Ausnahme sämtliche Professionistenarbeiten - obwohl von der Wertgrenze her nicht erforderlich - aner kennenswerterweise, im Sinne eines freien Wettbewerbes, öffentlich (Offenes Verfahren) ausgeschrieben wurden. Desweiteren ist festzuhalten, daß die Dokumentation des Ausschreibungsvorganges in vorbildlicher Art vorliegt und somit eine größtmögliche Transparenz gegeben ist.

Die Ausschreibungsmassen bzw. die ausgeschriebenen Leistungen korrespondieren mit den tatsächlichen Massen bzw. Leistungen teilweise nur bedingt. Die Ursachen liegen in einer ungenauen Massenermittlung in Verbindung mit zu großen Massenreserven und im Entfall von ausgeschriebenen Leistungen.

Lobenswerterweise wird bemerkt, daß wenig Zusatz- und Regieleistungen anfielen. Die Preisangemessenheit dieser Leistungen war ebenfalls gegeben.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen wurden generell fachkundig und gewissenhaft vorgenommen. Hervorzuheben ist die Objektivität des Prüfers, der seiner Aufgabe völlig neutral nachkam. Es wurden bei den Schlußrechnungsprüfungen nicht nur Abstriche, sondern auch Korrekturen nach "oben" vorgenommen. Beispielsweise hat die Bauaufsicht bei den Bautischlerarbeiten die ausführende Firma darauf aufmerksam gemacht, daß die Schlußrechnung einen schwerwiegenden Fehler aufweist. Unerklärlicherweise hat diese Firma

auf eine Korrektur dieser Rechnung verzichtet.  
Dadurch entstand ein finanzieller Vorteil für  
die Eigentumsinteressenten in Höhe von rd.  
S 150.000,-- (inkl. UST).

## BAUDURCHFÜHRUNG

Die Übereinstimmung zwischen Einreich- und Ausführungsplanung kann trotz einzelner Abweichungen - die Ursachen hierfür waren größtenteils Wünsche der Eigentumsinteressenten - insgesamt als ausreichend angesehen werden.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gut. Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit wurde um zwei Monate unterschritten.

Die Erteilung der Benützungsbewilligung erfolgte jedoch erst vier Monate nach Bezug der Eigenheime. Die für die Vorlage der Endabrechnung vorgegebene Frist ist bei weitem eingehalten worden.

Der Skontiertrag - wie bereits erwähnt - von rd. 2,6 % der Gesamtbaukosten liegt weit über dem Durchschnitt. Hinsichtlich des Zahlungszieles für Skontierträge wird auf eine uneinheitliche Regelung hingewiesen. In den Angeboten wurde festgelegt, daß bei Teil- oder Schlußrechnungen ein Skonto von 3 % bei Bezahlung von innerhalb 30 Tagen in Abzug gebracht wird. In den Auftragschreiben trifft diese Regelung jedoch nur für die Teilrechnungen zu. Bei den Schlußrechnungen wurde entgegen den Angebotsbedingungen ein Zahlungsziel von 60 Tagen vereinbart. Eine Korrektur der Angebotsbedingungen oder Auftragschreiben wäre daher erforderlich.

Einige der einschlägigen Vorschriften der Steiermärkischen Baugesetze wurden seitens des Bauherrn nicht eingehalten und blieben auch von der Baubehörde unbeanstandet (Bauherr und Baubehörde = Ge-

meinde Rohrbach a.d. Lafnitz).

Hinsichtlich der Bauzeitplanung ist festzustellen, daß dieser großes Augenmerk zu widmen ist und sowohl generelle als auch detaillierte Bauzeitpläne für alle Gewerke nach dem Stand der Technik (EDV) erstellt werden sollen.

Dadurch könnten die von der Bauaufsicht in einigen Fällen angedrohten, jedoch nicht exekutierten Pönalforderungen besser umgesetzt werden.

Die Führung des Bautagebuches bzw. der Bautagesberichte hat gemäß der ÖNORM B 2110 mit der erforderlichen Genauigkeit zu erfolgen.

Die Anzahl der Baukontrollen der örtlichen Bauaufsicht wird als ausreichend angesehen.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt positiv zu bewerten.

Die Schlußbesprechung fand am 3. Mai 1995 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der Gemeinde Rohrbach a.d. Lafnitz:**

Bgm. Helmut SCHNEEWEIS

Vbgm. Günter PUTZ

**von der Rechtsabteilung 14:**

ORR. Dr. Dietlinde FORSTER

AS. Ing. Walter DIRNBOECK

**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektor

Dr. Günther GROLLITSCH

Dipl.Ing. Horst SPARER

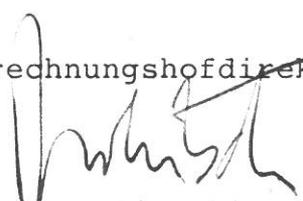
Dipl.Ing. Herbert UNGER

Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, am 3. Mai 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:

  
(Dr. Grollitsch)