

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

I. Prüfungsantrag 1

II. Bericht LANDESRECHNUNGSHOF

Bauvereinigung 3

GZ.: LRH 24 V 6 - 93/3

III. Bautechnische Prüfung 4

1.0 Bauvorhaben Judeodorf - Straßengel
Nr. 354 und 356 4

1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht 4

1.2 Baubeschreibung - technische Daten 9

1.3 Ansuchen, **BERICHT** 11

1.4 Baukosten 12

1.5 Planung 14

1.6 Prüfung von Honorarnoten 17

1.7 Einhaltung der Vergabe-Verordnung 27

1.8 29

1.8.1 29

1.8.2 28

1.9 Baugericht 28

1.9.1 28

IV. Schlußbemerkungen 83

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der
Gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgesellschaft
Ges.m.b.H. in Villach,
Tiroler Straße 2, 9500 Villach

INHALTSVERZEICHNIS

I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe der Bauvereinigung	3
III. Bautechnische Prüfung	6
1.0 Bauvorhaben Judendorf - Straßengel Nr. 354 und 356	8
1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht	8
1.2 Baubeschreibung - technische Daten	9
1.3 Ansuchen, Bescheide, Daten	11
1.4 Baukosten	12
1.5 Planung	14
1.6 Prüfung von Honorarnoten	17
1.7 Einhaltung der Vergabe-Verordnung	27
1.8 Massen- und Schlußrechnungsprüfung	29
1.8.1 Baumeisterarbeiten	29
1.8.2 Professionistenarbeiten	38
1.9 Baudurchführung	78
IV. Schlußbemerkungen	85

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGB1.Nr. 59/82 i.d.F., LGB1.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. Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

"Gemeinnützigen Eisenbahnsiedlungsgesellschaft

Ges.m.b.H. in Villach,

Tiroler Straße 2, 9500 Villach"

errichteten Wohnanlage

Judendorf - Straßengel Nr. 354 und 356

durchgeführt.

Die Förderung des o.a. Objektes erfolgte gemäß den Bestimmungen des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Feber 1994 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich hat OBR. Dipl.Ing. Herbert Unger durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind die für dieses Bauvorhaben geltenden Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 vom 11. Juli 1986 ("Förderungsrichtlinien 1986"), die Vergabe-Verordnung, LBGl.Nr. 52/86, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

und hat ihren Sitz in 9500 Villach, Firulerstraße 1.
Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Wohnbauförderungsgesetz.

<u>Gesellschafter sind:</u>	<u>Stammbeiträge</u>
* Republik Österreich	6 89.324.000.--
* Wohnbaugesellschaft der Österr. Bundesbehörden, Gemeinnützige Ges.m.b.H. Wien	5 500.000.--
* Stadt Villach	5 20.000.--
* Stadtgemeinde Knittelfeld	5 10.000.--
* Ortsgemeinde St. Michael	5 11.000.--
* Stadtgemeinde Leoben	5 20.000.--
* Stadtgemeinde Spittal/Drau	5 15.000.--

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1942 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgesellschaft Ges.m.b.H. in Villach"

und hat ihren Sitz in 9500 Villach, Tirolerstraße 2.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Wirkung vom 22. Juli 1942 mit Erlaß des Reichsstatthalters in Kärnten Zl. WuS/R/320/9/42 zuerkannt.

Gesellschafter sind:

Stammeinlage:

* Republik Österreich	S	69,324.000,--
* Wohnbaugesellschaft der Österr. Bundesbahnen, Gemeinnützige Ges.m.b.H. Wien	S	600.000,--
* Stadt Villach	S	20.000,--
* Stadtgemeinde Knittelfeld	S	10.000,--
* Ortsgemeinde St.Michael	S	11.000,--
* Stadtgemeinde Leoben	S	20.000,--
* Stadtgemeinde Spittal/Drau	S	15.000,--

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 70,000.000,--(in Worten Schilling siebzig Mio.).

Die Organe der Gesellschaft sind:

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum unter besonderer Berücksichtigung für Bedienstete der Österreichischen Bundesbahnen und der Österreichischen Post- und Telegraphenverwaltung.

Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

<u>Nam und Name</u>	<u>Funktion</u>
Präsident Dr. Kurt Hellweger	Vorsitzendes
Präsidenten Ing. Othmar Mandl	Vorsitzender Stellvertreter
Amtsrat Christine Appl	Mitglied
Inspektor Ing. Carl Maier	Mitglied
Rat Dr. Walter Pinner	Mitglied
Antidirektor Ing. Felix Tögl	Mitglied
Präsidenten Dipl. Ing. Karl Heinz Wiesner	Mitglied
Elvira Krainer	Mitglied
Marie Neugebauer	Mitglied
Ing. Karl Woschitz	Mitglied

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführer
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist Direktor Ing. Egon Pawlik.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Hofrat Dr. Kurt Hellweger	Vorsitzender
Oberinspektor Ing. Othmar Mandl	Vorsitzenderstellvertreter
Amtsrat Christine Appl	Mitglied
Inspektor Ing. Emil Maurer	Mitglied
Hofrat Dr. Walter Riener	Mitglied
Amtsdirktor Ing. Heinz Tindl	Mitglied
Zentralinspektor Dipl.Ing.Karl-Heinz Wimberger	Mitglied
Claudia Krainer	Mitglied
Karin Neugebauer	Mitglied
Ing. Karl Woschitz	Mitglied

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

PRÜFUNGSUMFANG

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

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie weitere auf Ersuchen des Landesrechnungshofes vom Wohnbauträger beigestellte Prüfunterlagen.

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 JUDENDORF-STRASSENGEL, Bau 5 und 7

1.1 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Architekturplanung: Arch.Dipl.Ing Suttnigg,
Graz
- * Erstellung der Aus-
schreibungsunterlagen: } o.Univ.Prof. Arch.
Dipl.Ing. Dr. Gamerith
- * Angebotsprüfung:
- * Schlußrechnungsprüfung:
- * Örtl. Bauaufsicht: }
- * Vermessung: Dipl.Ing. Mayrhofer
- * Bodenuntersuchung: Dipl.Ing. Forstlechner/Graz
- * Statik: Dipl.Ing. Prein/Trofaiach
- * Heizung: }
- * Sanitär: } Techn.Büro Ing. Urdl/Graz
- * Elektro: }

Verbaute Fläche rd. 170 m²

Gebäudevolumen rd. 4.800 m³

Die Gebäudefläche, welche von der Gratweiner-
straße unter etwa 15° nach S. abfällt, wird gegen Osten
abfällt und dann von Südwest nach Nordwest horizontal
verläuft, beträgt auf rund 17.000 m².

Die im den Hang gebaute Garageanlage wurde an der
nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt über
die Gratweiner-Straße.

1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Die gegenständlichen Prüfobjekte, zwei Häuser mit insgesamt 17 Mietwohnungen (Haus Nr. 5 - 9 Wohneinheiten, Haus Nr. 7 - 8 Wohneinheiten) und ebensovielen PKW-Einstellplätzen, stellen den 2. Bauabschnitt eines im Jahre 1983 erstellten Gesamtprojektes dar und liegen auf dem Areal zwischen der Gratweiner-Straße und der ehemaligen Trasse der ÖBB-Strecke Graz-Bruck, in fußläufiger Erreichbarkeit zum Zentrum von Judendorf-Straßengel.

Die beiden mit Flachdächern versehenen Wohnhäuser weisen - neben den jeweiligen Erdgeschoßen - zwei (Haus Nr. 5) bzw. drei Obergeschoße (Haus Nr. 7) auf; beide Häuser sind nur teilunterkellert.

Die reinen Wohnnutzflächen bewegen sich zwischen rd. 69 m² und 94 m²; die Summe der reinen Wohnnutzflächen beträgt rd. 1.450 m².

Verbaute Fläche: rd. 570 m²

Umbauter Raum: rd. 6.890 m³

Die Gesamtgrundstücksfläche, welche von der Gratweinerstraße unter etwa 35° rund 3,50 m tief gegen Osten abfällt und dann vom Böschungsfuß weg annähernd horizontal ist, beläuft sich auf rund 27.000 m².

Die in den Hang gebaute Garagenanlage wurde an der nordöstlichen Grundgrenze situiert.

Die Verkehrserschließung der Wohnanlage erfolgt über die Gratweiner-Straße.

Konstruktion

- * Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung (Streifenfundamente)
- * Kellermauerwerk: Beton B 225
 - a) außen: 35 cm; 50 cm
 - b) innen: 30 cm
- * Außenwände ab EG: Hochlochziegel (HLZ) 38 cm
- * Tragende Innenwände: HLZ 25cm
- * Scheidewände: HLZ 10 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbeton B 225; 18 cm
- * Dach: Flachdach (Umkehrdach)
- * Fenster: Holz - 2 Scheiben-Isolierglas

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal
- * Meteorwässer: Sickerschacht
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * E-Versorgung: STEG
- * Heizung: Anschluß an Heizzentrale

1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE, ZUSICHERUNGEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheide vom 11.10.1976;
25.11.1977
- * Baubewilligung: Bescheide vom 11.10.1978; 12.12.1979
- * Ortsplanerisches Gutachten Fachabteilung Ib:
29.4.1986
- * Lärmschutztechnisches Gutachten (Bauplatz)
Fachabteilung Ia: 20.10.1977
- * Erklärung über Bodengutachten: 29.4.1986
- * Förderungsansuchen: 29.4.1986; 28.11.1986
- * Technische Gutachten Rechtsabteilung 14:
7.5.1986; 11.12.1986
- * Positive Begutachtung Wohnbauförderungsbeirat:
21.5.1986
- * Förderungszusicherung: Regierungsbeschluß vom
22.12.1986
- * Baubeginn lt. schriftlicher Meldung an
Rechtsabteilung 14: 9.3.1987
- * Baubeginn lt. Bautagesbericht: 9.3.1987
- * Rohbaubeschau: 21.10.1987
- * Bauende (Wohnungsübergabe): 29.11.1988
- * Benützungsbewilligung: 29.11.1988
- * Vorgegebene maximale Bauzeit lt. Förderungszusiche-
rung: 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rd. 20 1/2 Monate
- * Vorlage Endabrechnung bei Rechtsabteilung 14:
26.8.1993

1.4 BAUKOSTEN

Die Gesamtbaukosten für die beiden Wohnhäuser wurde lt. Förderungszusicherung mit S 21,730.000,-- festgelegt.

Die tatsächlichen Gesamtbaukosten betragen gemäß der vom Wohnbauträger eingereichten Endabrechnung S 23,717.854,--; dieser Betrag wurde von der Aufsichtsbehörde auch anerkannt.

Die Gründe für die nicht unerhebliche Kostenüberschreitung sind im wesentlichen auf einen Planerwechsel verbunden mit Umlanungen - Preiserhöhungen und eine technisch-konstruktiv-qualitativ hochwertige Ausführung zurückzuführen (im Detail s. Prüfpkt. 1.5, 1.9).

BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung: 21.730.000,-

b) Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung: 23.717.854,-

c) Gesamtbaukosten lt. geprüfter (S. 14) Endabrechnung: 23.717.854,-

Aufgliederung der Endabrechnung (c)

LEISTUNGS: A = Nettobetrag (B = Kostenüberschungen)

Reine Baukosten 16.145.945,-

Kosten konst. Leistung 675.265,-

Nebenkosten 807.019,-

Gegenanteil Inkl. Nebenkosten, Honorare, Bauver-

plattung, Kaufmännl., Zinslastanteile

Steuervermeidung

Bauzweckl. Vermögens-

gegenstände

Stante

21.730.000,-

23.717.854,-

Gesamtbaukosten

23.717.854,-

BAUKOSTEN

a) Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung:	S	21,730.000,--
b) Gesamtbaukosten lt. ungeprüfter Endabrechnung:	S	23,717.854,--
c) Gesamtbaukosten lt. geprüfter (RA 14) Endabrechnung:	S	23,717.854,--

Aufgliederung der Endabrechnung (c)

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

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
Reine Baukosten	16,346.945,11	308.440,07	16,655.385,18
Kosten Ausstattung	676.085,43	22.852,50	698.937,93
Nebenkosten	807.019,02	---	<u>807.019,02</u>
			18,161.342,13
Garagenanteil inkl.Nebenkosten, Honorare, Bauverwaltung			1,590.929,26
Planung, Bauaufsicht, Sonderfachleute			2,056.941,82
Bauverwaltung			<u>513.623,--</u>
			22,322.836,21
Baukredit, Sonstiges			+ 1,609.210,95
Skonti			- <u>214.193,20</u>
			S 23,717.853,96
			=====
			Gesamtbaukosten

1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

Vorweg wird angemerkt, daß die ursprüngliche Einreichplanung für die gegenständlichen Prüfobjekte - ebenso wie der Bebauungsplan - von Arch. Dipl.Ing. Suttnigg erstellt wurde.

Die Überarbeitung der o.a. Einreichpläne und die Ausführungsplanung erfolgten durch das Architekturbüro o.Univ.Prof. Arch. Dipl.Ing. Dr. techn. Gamerith.

1.5.1 Entwurf

Zu Planungsbeginn der gegenständlichen Prüfobjekte waren bereits eine Gruppe von vier Wohnhäusern und ein Einzelobjekt mit L-förmigem Grundriß errichtet und bewohnt.

Die konkrete Aufgabenstellung war, an beiden Enden des Einzelobjektes je ein weiteres Wohnhaus anzubauen. Der diesbezügliche, baukonstruktiv ökonomische Entwurf von Arch. Suttnigg, dessen Bebauungsplan unter guter Ausnutzung der relativ schmalen und längsgestreckten Grundstücksfläche erstellt wurde, ergab einen viergeschossigen Zwei- und einen dreigeschossigen Dreispänner mit diversen wohnfunktionellen Nachteilen (hohe Verkehrsflächenanteile; teilweise WC-Situierung direkt neben Küchen).

Die Planüberarbeitung durch Arch. Gamerith erbrachte durchwegs Verbesserungen.

So wurden durch diverse "Kunstgriffe" (Änderung der Situierung von WC's, Kaminen und Balkonen sowie andere Raumaufteilungen bzw. Raumzuordnungen) wesentliche Funktionsverbesserungen - ohne Eingriffe auf die Gebäudeumrisse - erzielt; zudem wurde eine Wärmerückgewinnungsanlage eingeplant. Abweichung von branchen-Anerkennenswert ist auch, daß die Disposition der Grundrisse unter Bedachtnahme auf sinnvolle Möblierungsmöglichkeiten erfolgte.

1.5.2 Einreichplanung

Die von Arch. Suttnigg im Maßstab 1:100 erstellte Einreichplanung erfolgte unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und unter Deklarierung der bauordnungsrelevanten Kriterien.

Als Positivum, weil - trotz einschlägiger Bauvorschriften - eher unüblich, ist die (offensichtlich durchdachte) Kanalplanung anzuführen.

Die Überarbeitung der Einreichplanung durch das Büro Arch. Gamerith erfolgte im wesentlichen im Zuge der Ausführungsplanung.

Außer den bereits unter 1.5.1 aufgezeigten Änderungen ergaben sich hiebei auch Materialänderungen bei den Außenwänden (38 cm HLZ statt 25 cm Mantelbeton) sowie - primär bedingt durch die Schaffung einer zentralen Heizstelle außerhalb der Gebäude - Umplanungen in den Kellergeschoßen.

1.5.3 Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung erfolgte - ohne jedwede "Materialvergewaltigung" - umfassend, durchdacht und technisch ausgereift.

Hiebei wurde in wohltuender Abweichung vom branchenüblichen Usus demonstriert, daß auch soziale Wohnbauten durchaus bis ins letzte Detail geplant werden können und die häufig gebräuchliche Unsitte der "ad hoc vor-Ort-Planungen" im Maßstab 1:1 völlig entbehrlich ist.

Die Rekonstruktion dieses Betrages, der in den Prüferunterlagen nirgendwo außer in der Architektenhonorarnote aufscheint, war mit erheblichem Aufwand verbunden.

Die o.g. Rechengesamte ergab sich wie folgt:

1) Valorierte reine Baukosten + Kosten Ausstattung + Nebenkosten = € - N. B. D - W B (iv. WBF B)	17.110.762,78
2) Valorierte Kosten der gesamten Außenanlage	1.775.105,96
3) Anteilshöhe, bereits in Betrag 1) enthaltene Kosten für die Wärmezentrale, die unter dem Kostplaner fertig- gestellt wurde	215.738,18
	<u>€ 16.580.630,56</u>

1.6 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

A) Büroleistung (Architektur, Büro Gamerith)

a) Wohnhäuser

Grundlagen für die Berechnung des Architektenhonorars für die Büroleistung waren - aufgrund der vom Erstplaner bereits erbrachten Vorleistungen - die um 25 % verminderten Gebühren der Gebührenordnung für Architekten (GOA) sowie eine Baukostenbezugssumme von S 18,680.630,--.

Die Rekonstruktion dieses Betrages, der in den Prüfunterlagen nirgendwo außer in der Architektenhonorarnote aufscheint, war mit erheblichem Aufwand verbunden.

Die o.a. Bezugssumme ergab sich wie folgt:

1) Valorisierte reine Baukosten	
+ Kosten Ausstattung	
+ Nebenkosten	
= Σ A, B, D + E (lt. WBF 8)	S 17,120.762,78
2) Valorisierte Kosten der gesamten Außenanlage	S 1,775.105,96
3) Anteilsmäßige, bereits im Betrag 1) enthaltene Kosten für die Wärmezentrale, die unter dem Erstplaner fertiggestellt wurde	S - 215.238,18
	<u>S 18,680.630,56</u>
	=====
3) Anteilsmäßige Kosten Wärmezentrale	S - 215.238,18
Nettoherstellungskosten:	S 17,676.716,70

Das mit dieser Bezugssumme und einem Ausbauverhältnis von 60/100 sowie einer Minderung von 25 % rechnerisch richtig ermittelte Honorar ergab einen Betrag von S 871.451,40 exkl. UST.

Festgestellt wird, daß diese Honorarermittlung aufgrund zweier Fehler unrichtig ist.

- I) Gemäß den einschlägigen Richtlinienvorgaben ist das Honorar für Büroleistungen auf Basis der nicht valorisierten Nettoherstellungskosten (ohne Kostenerhöhungen) zu ermitteln. Im konkreten Fall war der Betrag 1) valorisiert.
- II) Die für die Honorarermittlung in Rechnung gestellten Kosten für die Außenanlagen waren zum einen valorisiert und zum anderen wurde der Gesamtbetrag und nicht der den Prüfobjekten zuzuordnende Anteil berücksichtigt.

Die unter Beachtung der voraufgezeigten Fakten richtige Honorarermittlung für die Büroleistung ist wie folgt vorzunehmen:

1) Reine Baukosten	
+ Kosten Ausstattung	
+ Nebenkosten (jeweils ohne Kostenerhöhungen)	S 16,789.470,21
2) Anteilsmäßige Kosten der Außenanlage (ohne Kostenerhöhungen)	S 1,002.484,70
3) Anteilsmäßige Kosten Wärmezentrale	S - 215.238,18
<u>Nettoherstellungskosten:</u>	<u>S 17,576.716,73</u>
=====	=====

B) Baukostenbezugssumme S 17,576.716,73
Ausbauverhältnis 60/100; 75 % Büroleistung

lt. GOA: 10 Mio. 6,58 %
20 Mio. 6,16 %

> Differenz 0,42 %

$$\frac{0,42 \times 7,58}{10} = 0,32 \qquad 6,58 - 0,32 = \underline{6,26 \%}$$

$$S 17,576.716,73 \times 6,26 \% \times 75 \% = \underline{S 825.226,--}$$

Das für die Wohnhäuser anzuerkennende Honorar beträgt S 825.226,--.

Aus der Differenz zwischen der verrechneten (S 871.451,40) und der zu verrechnenden Gebühr (S 825.226,--) ergibt sich eine

Rechnungskorrektur von - S 46.225,40 exkl. UST.

B) Örtliche Bauaufsicht (Büro Gamerith)

a) Wohnhäuser

Die Honorarermittlung für die örtliche Bauaufsicht erfolgte grundsätzlich richtig, nämlich unter zulässiger Einbeziehung der Kostenerhöhungen und einer 100%igen Leistung.

Eine Korrektur des mit S 623.933,-- errechneten Honorars ist allerdings deswegen erforderlich, weil unrichtigerweise nicht die für die Prüfobjekte anteilmäßigen, sondern die Gesamtkosten der Außenanlagen den Nettoherstellungskosten zugerechnet wurden.

Unter Bedachtnahme auf das o.a. ergeben sich nachstehend errechnete Nettoherstellungskosten.

Σ A, B, C + E (lt. WBF 8)	S 17,120.762,78
Valorisierte anteilmäßige Kosten der Außenanlage	S 1,040.579,35
Anteilm.Kosten Wärmезentrale	S - 215.238,18
	<u>S 17,946.103,95</u>
	=====

GOA: 10,00 Mio. 3,73 %	> Differenz 0,45 %
19,53 Mio. 3,28 %	

$$\frac{0,45 \times 7,95}{9,53} = 0,38 \qquad 3,73 - 0,38 = \underline{3,35 \%}$$

$$S 17,946.103,95 \times 3,35 \% = \underline{S 601.194,--}$$

Das Honorar für die örtliche Bauaufsicht der Häuser beträgt S 601.194,--, verrechnet wurden S 623.933,--.

Die Differenz der beiden Beträge ergibt eine

Rechnungskorrektur von - S 22.739,-- exkl.UST.

Gemäß den einschlägigen Richtlinien ist es zulässig, 3 % der jeweiligen Gebühr als Nebenkosten aufzuschlagen. Im gegenständlichen Fall wurden an Nebenkosten insgesamt S 59.591,-- in Rechnung gestellt; dies sind mehr als die aus den (falsch) errechneten Honoraren zulässigen 3 %.

Die anzuerkennenden Nebenkosten betragen
(S 825.226,-- + S 601.194,--) x 3 % = S 42.792,60;
Aus der Differenz von S 59.591,-- minus S 42.792,60 ergibt sich eine

Rechnungskorrektur von - S 16.798,40 exkl.UST.

Die Gesamtrechnungskorrektur der Architektengebühren für die Wohnhäuser beträgt somit minus S 85.762,80 exkl. UST.

C) Büroleistung (Architektur) und

D) Örtliche Bauaufsicht (Büro Gamerith)

gesamte Garagenanlage (36 Garagen)

Die Honorarermittlung für die o.a. Leistungen erfolgte lt. GOA mit einer Baukostenbezugssumme von S 2,928.622,26 und korrekterweise mit einem, gegenüber den Wohnobjekten verminderten Ausbauverhältnis von 40/100.

Aufgrund dieser Berechnungsgrundlagen ergab sich einschließlich der Nebenkosten ein Honorar von S 302.506,--.

Festgestellt wird, daß für die Gebührenberechnung der Büroleistung - entgegen den einschlägigen Vorgaben - die valorisierten Nettoherstellungskosten herangezogen wurden.

Das tatsächlich anzuerkennende Honorar ist, wie nachstehend aufgezeigt, zu ermitteln.

Büroleistung

Baukostenbezugssumme

exkl. Kostenerhöhungen: S 2,834.107,73

Ausbauverhältnis 40/100; 100 % Leistung

GOA: 2 Mio. 6,58 %

3 Mio. 6,23 %

> Differenz 0,35 %

$$\frac{0,35 \times 0,834}{1} = 0,29$$

$$6,58 - 0,29 = 6,29 \%$$

$$S 2,834.107,73 \times 6,29 \% =$$

$$S 178.265,--$$

Örtliche Bauaufsicht

Baukostenbezugssumme

inkl. Kostenerhöhungen: S 2,928.622,26

Ausbauverhältnis 40/100; 100 % Leistung

GOA: 2 Mio 3,85 %
3 Mio 3,75 % > Differenz 0,1 %

$\frac{0,1 \times 0,93}{1} = 0,09$ $3,85 - 0,09 = 3,76 \%$

S 2,928.622,26 x 3,76 % = S 110.116,--

Büroleistung	S 178.265,--
Örtl. Bauaufsicht	<u>S 110.116,--</u>
	S 288.381,--
3 % Nebenkosten	<u>S 8.651,--</u>
	<u>S 297.032,--</u>
	=====

Das für insgesamt 36 Garagen anzuerkennende Gesamthonorar beträgt S 297.032,--, demgegenüber steht ein verrechnetes Honorar von S 302.506,--.

Die Differenz von S 5.474,-- bezieht sich auf alle Garagen. Der Kostenanteil für die dem Prüfobjekt zuzuordnenden 17 Garagen beträgt daher

$\frac{5.474,--}{36} \times 17 =$ S 2.585,--

2) St und somit ergibt sich eine

Die Rechnungskorrektur von - S 2.585,-- exkl. UST.
der Gebäudesicherung für das Bauwerk, Bauunter-
teil (GJB-57).

Die Gesamtrechnungskorrektur der Architektenge-
bühren für die Wohnhäuser und die Garagen
beträgt minus S 88.347,80 exkl. UST.

Dieser Betrag ist in der Endabrechnung als
kostenmindernder Faktor zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall erfolgte keine Differenz-
ierung des Bearbeitungsfaktors zwischen den Wohn-
häusern und den Garagen.

Diese fehlende Differenzierung ergibt jedoch in
gegenständlichen Fall keine ungewürdigten
Mehrkosten, sondern sonstige Vorteile für den Wohn-
beiträger, da von einer - gegenüber der tatsäch-
lichen Nettoherstellungskosten (S 10,500.000,--)
- geringeren Baukosten (S 17,500.000,--) ausge-
gangen und zudem die in der einschlägigen Richt-
linie eingeräumte Möglichkeit, für Nebenkosten
1/3 der Gebühr zu verrechnen, nicht beachtet
wurde.

Die für die Statistik verrechnete Gebühr beträgt insge-
samt S 294.550,--.

E) Statik (Büro Prein)

Die Honorarermittlung erfolgte vertragsgemäß nach der Gebührenordnung für das Bauwesen, Besonderer Teil (GOB-S).

Berechnungsgrundlagen waren geschätzte Nettoherstellungskosten von S 17,500.000,-- sowie ein Bearbeitungsfaktor von 0,4.

Dieser Bearbeitungsfaktor gilt gemäß § 6 der GOB-S für Wohnhäuser; der für Hochgaragen anzuwendende Bearbeitungsfaktor beträgt 0,75.

Im gegenständlichen Fall erfolgte keine Differenzierung des Bearbeitungsfaktors zwischen den Wohnhäusern und den Garagen.

Diese fehlende Differenzierung ergab jedoch im gegenständlichen Fall keine ungerechtfertigten Mehrkosten, sondern monetäre Vorteile für den Wohnbauträger, da von einer - gegenüber den tatsächlichen Nettoherstellungskosten (rd.S 18,500.000,--)- geringeren Bezugssumme (S 17,500.000,--) ausgegangen und zudem die in den einschlägigen Richtlinien eingeräumte Möglichkeit, für Nebenkosten 3 % der Gebühr zu verrechnen, nicht beansprucht wurde.

Die für die Statik verrechnete Gebühr betrug insgesamt S 274.950,--.

F) Bauverwaltung

Für die Bauverwaltung wurden Kosten von S 513.623,-- (Wohnhäuser) und S 41.490,-- (Garagen) verrechnet.

Dies sind - richtlinienkonform - 3 % der zulässigen Berechnungsgrundlage, wobei aner kennenswerterweise für die Kosten der Außenanlagen keine Bauverwaltungs kosten in Rechnung gestellt wurden.

§ 3 Art der Vergabe

Die Ausschreibungen der diversen Leistungen erfolgten sowohl öffentlich als auch geschäftlich.

Die diesbezüglichen Vorgaben der o.g. Verordnung wurden eingehalten.

§ 4 Inhalt der Ausschreibung

Die einschlägigen Vorgaben wurden grundsätzlich beachtet.

In besonderer Weise sind gewissermaßen in den "Ausschreibungen" über den Ablauf der Ausführung sowie partiell fehlende Angaben (Bodenplatte, Spengler, Sanitär, Klempner, Maler, Holzarbeiten, etc.) sowie die Art der Preise (Baukosten 1, 2).

1.7 EINHALTUNG DER VERGABE-VERORDNUNG

(allgemeine Feststellungen)

Die Förderungszusicherung für das gegenständliche Prüfobjekt erfolgte gemäß den Bestimmungen des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983.

Laut Pkt. 6 der "Allgemeinen Bedingungen" des Förderungsgebers wurde die sinngemäße Anwendung der von der Steiermärkischen Landesregierung herausgegebenen Förderungsrichtlinien sowie der Vergabe-Verordnung, LBGl. Nr. 52/1986, vorgegeben.

* § 3 Art der Vergabe

Die Ausschreibungen der diversen Leistungen erfolgten sowohl öffentlich als auch beschränkt.

Die diesbezüglichen Vorgaben der o.a. Verordnung wurden eingehalten.

* § 4 Inhalt der Ausschreibung

Die einschlägigen Vorgaben wurden grundsätzlich beachtet.

Zu beanstanden sind generell fehlende Angaben in den "Angebotsschreiben" über den Ablauf der Zuschlagsfristen sowie partiell fehlende Angaben (Bauspengler, Spengler, Schlosser, Glaser, Maler, Holzfußböden, PVC-Böden, Fliesen, Baumeister) über die Art der Preise (Beilagen 1, 2).

Einschränkend zu dieser Kritik ist jedoch zu bemerken, daß diese - im Vordruck "Angebotsschreiben" nicht deklarierten - kalkulationsrelevanten Kriterien unter den Punkten 2 bzw. 3 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" angeführt wurden.

Als überdurchschnittlich lang und unbillige Härte gegenüber den Bietern wird die mit 24 Monaten ausbedungene Zuschlagsfrist angesehen.

* § 5 Eröffnung von Angeboten

Soweit retrospektiv überprüfbar wurden die diesbezüglichen Vorgaben eingehalten.

* § 6 Ausscheiden von Angeboten

* § 7 Auswahl des Erstehers

* § 8 Begründung der Vergabe

* § 9 Form der Vergabe

Die Auflagen der §§ 6, 7, 8 und 9 wurden ausnahmslos erfüllt.

Zusammenfassend ist dem Wohnbauträger eine überaus gewissenhafte Einhaltung der einschlägigen Vorgaben zu attestieren.

1.8 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Ausschreibung - Angebot - Zuschlag

spezielle Feststellungen

1.8.1 BAUMEISTERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° ausgefolgte Angebotsunterlagen: 14
- ° eingelangte Offerte: 7
- ° 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>
Eder, Graz	15,177.320,40	15.662.105,47	0
Lieb-Bau, Weiz	16,020.429,60	15,823.660,80	1,01
Ing. Pongratz, Graz	16,554.991,04	16,341.349,04	4,33
Strabag, Graz	16,619.823,72	16,487.667,72	5,27
Kern & Co., Weiz	16,915.579,50	16,692.902,70	6,58
Negrelli, Graz	17,717.314,80	17.506.568,57	11,77
Ortis Frohnleiten	18,808.033,--	18,534.925,20	18,34

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotssummen ergaben sich - neben teilweisen Rechenfehlern - durch die generelle Herausnahme der Regiearbeiten.

Angemerkt wird, daß in der Ausschreibung für das gegenständliche Prüfobjekt Garagenanlagen, Abstellplätze und Außenanlagen für zwei weitere Bauabschnitte enthalten waren.

Die Kosten hierfür wurden bei der Endabrechnung anteilmäßig den diversen Bauabschnitten zugeordnet.

- ° Billigstbieter: Fa. Eder
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,01 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 13,051.754,56
(exkl. UST, inkl. 2 % Nachlaß)
- ° Auftragssumme: S 9,027.106,77
(exkl. UST, inkl. 2 % Nachlaß und
1,521 % Sondernachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 26.2.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1987
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, inkl. Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 11,845.312,75 exkl. UST
 - b) geprüft: S 11,845.312,75 exkl. UST
 - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 2,622.525,40
- ° davon Regieleistungen: S 118.647,10
- ° Kostenerhöhungen: S 190.934,13

Die Angebotsprüfung der Baumeisterarbeiten erfolgte fachkundig, genau und kurzfristig.

Ein beim Billigstbieterangebot übersehener bzw. nicht korrigierter Additionsfehler bei der Position 16.06.04 ZB (Sohlbankfertigteile) blieb ohne Einfluß auf die Angebotssumme.

Bei der o.a. Position waren "Lohn" und "Sonstiges" falsch summiert (Beilage 3).

Gemäß ÖNORM A 2050 gilt - bei Differenzen zwischen Preisauflgliederungen und Einheitspreisen - der angebotene Einheitspreis.

Dieser Vorgabe der Norm wurde vom Angebotsprüfer nachgekommen; verabsäumt wurde jedoch die anteilmäßige Korrektur der Preisauflgliederungen in bezug auf den Einheitspreis.

Nach sorgsamer Ermittlung des Billigstbieters wurde vom Wohnbauträger unter zulässiger Anwendung des § 2 Abs. 4 b der 52. Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 30.6.1986 (Vergabe-Verordnung) Preisverhandlungen aufgenommen.

Durch diese Verhandlungen wurde für die Wohnhäuser und die Garagen bzw. Abstellplätze ein Sondernachlaß von 1,521 % erzielt.

In diesem Zusammenhang wird noch angemerkt, daß im Angebot des Billigstbieters (Fa. Eder) bereits ein Nachlaß von 2 % ausgewiesen war.

Die augenscheinlich große Differenz zwischen der geprüften Angebots- und der Auftragssumme ist primär darauf zurückzuführen, daß die Finanzierung der Garagenanlage und der Abstellplätze zum Vergabezeitpunkt (26.2.1987) noch nicht geklärt war.

Die für diese Leistungen anerkennbaren Preise waren

Diese Bauteile wurden von der Beauftragung ausgeklammert und später - zulässigerweise - zu den Angebotspreisen des Hauptangebotes als Nachtrag bestellt.

In Gesamtheit von S 389.215,49 exkl. UST und inkl.

Zudem ergaben sich teilweise Massenminderungen bei den Wohnhäusern, die sich zum einen in der Reduzierung von ausgeschriebenen "Reservemengen" sowie dem Entfall von Positionen und zum anderen in der (nur) Teilunterkellerung der beiden Häuser begründen.

Weitere monetäre Reduzierungen der ursprünglichen Angebotssumme waren auf die Ausklammerung der anteiligen Baustelleneinrichtung für die o.a. Massen- und Leistungsminderungen zurückzuführen.

Wegen des unter dem Prüfpunkt 1.5 aufgezeigten "Plannerwechsels" und den damit verbundenen diversen Umplanungen, die durchwegs Vorteile brachten, ist die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Leistungserfassung nicht definitiv zu beurteilen.

Nach Klärung der Finanzierung der Garagenanlage und der Abstellplätze erfolgte die diesbezügliche Auftragserteilung am 13.6.1988.

Die Auftragssumme hiefür betrug S 2,728.904,08 exkl. UST.

Bei den Garagenanlagen fiel ein Zusatzangebot (Auftragserteilung 11.10.1988) mit insgesamt S 56.849,80 exkl. UST an; dieses betraf Leca-Aufbeton sowie Leca-beimengungen zum Humus.

Die für diese Leistungen anerkannten Preise waren angemessen.

Für die Wohnhäuser wurden insgesamt 5 Zusatzangebote im Gesamtwert von S 389.215,46 exkl. UST und inkl. Nachlässe beauftragt.

Die Erfordernis für diese Leistungen ergab sich im wesentlichen durch den Wechsel des Planers und die damit verbundenen Umplanungen bzw. Änderungen.

Ein Großteil der Zusatzleistungen waren "Alternativleistungen" zu ausgeschriebenen aber entfallenen Leistungen, die sich als Folge der konstruktiven Detailplanung ergaben.

Die Zusatzangebote (Z) betrafen nachstehende Leistungen:

* Z 1

Außenwandhinterfüllungen mit Lehmschlag

Rauchfänge und Mauerwerksabdichtungen

Fertigteile für Balkondächer

(Σ Z 1 = S 79.703,95)

* Z 2

Vollwärmeschutzfassade (Anschlußfläche Haus 6)

(Σ Z 2 = S 23.355,28)

* Z 3
Fußbodenwärmedämmung aus Foamglas
(Σ Z 3 = S 60.557,73)

* Z 4
Estriche
(Σ Z 4 = S 15.724,28)

* Z 5
Aufzählung Außenputz
Fertigteilssockel bei Balkonen
Silikatanstrich auf Kleinfertigteilen und Balkonplatten
(Σ Z 5 = S 209.874,26)

Die Preisangemessenheit für die Zusatzangebote war durchwegs gegeben.

Hervorzuheben ist, daß sämtliche Zusatzleistungen - in wohltuender Abweichung vom branchenüblichen Usus - schriftlich bestellt wurden.

Die im vertretbaren Ausmaß als Regiearbeiten bestellten und verrechneten Leistungen waren sinnvollerweise als Regiearbeiten zu ordern.

Die Verrechnung der Kostenerhöhung (3,8 % per 1.5.1988) erfolgte - unter Berücksichtigung der vor dem Stichtag der Kostenerhöhung fertiggestellten Leistungen - korrekt.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung wurden sorgsam vorgenommen.

Die Nulldifferenz zwischen der ungeprüften und der geprüften Schlußrechnungssumme ist darauf zurückzuführen, daß die Schlußrechnung vom Auftragnehmer erst nach der von der örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen Schlußrechnungsmassenprüfung erstellt wurde und darum die im Zuge der Prüfung erfolgten diversen Massenkorrekturen bereits in die in der Schlußrechnung angeführten Massen einfließen.

Der - im Verhältnis zur Auftragssumme - erhebliche Betrag für Zusatzleistungen (rd. 2,6 Mio.) ist primär auf die - wie bereits angeführt - nachträgliche Bestellung der Garagenanlagen und der Abstellplätze zurückzuführen.

Diese nachträgliche Auftragserteilung ergab sich als Folge der zum Vergabezeitpunkt ungeklärten Finanzierung.

Der in der Schlußrechnung der Baumeisterarbeiten anerkannte und auch verrechnete Betrag von S 11,845.312,75 plus S 190.934,13 für Kostenerhöhungen inkludiert außer den Kosten der Wohnhäuser auch jene der Garagen- und Außenanlagen.

Die Aufschlüsselung der o.a. Beträge für die Baumeisterarbeiten erfolgte wie nachstehend angeführt:

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte - unter Bezugnahme auf die Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten -

LEGENDE: A = Baukosten;
B = Kostenerhöhung;
C = A + B

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>
* Baumeisterarbeiten Haus 5 + 7			
S	8,419.116,27	S 60.738,66	S 8,479.854,52
* Baumeisterarbeiten Garagen			
S	1,716.075,53	S 65.210,87	S 1,781.286,40
* Baumeisterarbeiten Außenanlagen			
S	1,710.120,96	S 64.984,60	S 1,775.105,96
S	11,845.312,75	S 190.934,13	S 12.036,246.88
	=====		=====

Die o.a. Beträge für die Garagen- bzw. Außenanlagen beinhalten die Kostenanteile für insgesamt 36 bzw. 29 Wohneinheiten.

Diese Tatsache wurde bei der der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung insoferne berücksichtigt, als nur die anteilmäßigen Kosten für das gegenständliche Prüfobjekt in Rechnung gestellt wurden.

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte - unter Bezugnahme auf die Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten -

korrekt und betrug beim konkreten Prüfobjekt (17 Wohneinheiten) für die

Garagenanlage

S 1,781.286,40 : 36 WE x 17 WE = S 841.163,-- und für die

Außenanlagen

S 1,775.105,96 : 29 WE x 17 WE = S 1,040.579,35.

1.8.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

Hiezu ist generell festzuhalten, daß den Leistungsverzeichnissen der diversen Professionistenarbeiten - dem Informationsgehalt der Ausschreibungsunterlagen zweckdienliche - Detail- bzw. Prinzipskizzen beigelegt wurden.

Diese zusätzliche grafische Deklaration der für die Bieter kalkulationsrelevanten Kriterien ist - im Sinne einer fairen Partnerschaft zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer - als Positivum hervorzuheben.

Zudem ist vorweg anzumerken, daß die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen aner kennenswerterweise sehr objektiv waren.

Vorzunehmende Korrekturen erfolgten - ohne "Taktieren" - sowohl nach oben als auch nach unten.

1.8.2.1 Zimmermannsarbeiten

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 7
- ° eingelangte Offerte: 6
- ° 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>
Rössl/Gaisfeld	503.082,--	469.218,--	0
Stock/Gr.St.Florian	613.812,--	581.291,--	23,88
Hahn/U-Premstätten	695.940,--	620.940,--	32,33
Quitt/Straß	684.474,--	652.890,--	39,14
Pregartner/Graz	707.076,--	671.076,--	43,02
Prix/Graz	851.622,--	815.550,--	73,81

Das Angebotsergebnis zeigt unüblich hohe Differenzen zwischen dem erst- und den nachgereichten Bietern.

Die Unterschiede zwischen den ungeprüften und geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf das Ausklammern der ausgeschriebenen und angebotenen Regieleistungen zurückzuführen.

Nach kurzfristiger und sorgfältiger Angebotsprüfung wurde die Fa. Rössl als Billigstbieter ermittelt.

Mit diesem wurden - unter zulässiger Anwendung des § 2 Abs. 4 b der Vergabe-Verordnung - Preisverhandlungen, die einen Nachlaß von 3,5 % mit sich brachten, aufgenommen.

- ° Billigstbieter: Fa. Rössl
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 23,88 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 391.015,-- exkl.UST
- ° Auftragssumme: S 356.265,-- inkl. 3,5 % Nachlaß
- ° Zuschlagserteilung: 6.8.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen, exkl.Skonti, inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 365.194,88
 - b) geprüft: S 366.610,--
 - c) Differenz a - b: + S 1.416,12
- ° davon Zusatzleistungen: S 80.204,20
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 8.967,70

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich zum einen durch diesen nachträglich gewährten Nachlaß und zum anderen durch die Reduzierung "großzügig" ermittelter Ausschreibungsmassen.

Diese Reduzierung des Leistungsumfanges belief sich auf rd. 10 % der Angebotssumme.

Der - unter Bezug auf die Schlußrechnungssumme - unverhältnismäßig hohe Anteil von Zusatzleistungen ergab sich primär durch eine Änderung der Vordachkonstruktionen.

Die für die schriftlich gelegten und schriftlich bestellten Zusatzleistungen anerkannten Preise waren angemessen.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgte sorgsam; Differenzen zwischen verrechneten und zu verrechnenden Leistungen bzw. Massen waren nicht gegeben.

Die Anerkennung der - unter Berücksichtigung der Leistungsabgrenzung - ausgewiesenen Kostenerhöhung erfolgte zu Recht.

	A(0)	B(8)	C(4)
Kuschl/Gras	422.512,--	422.512,--	0
Protsinger/Gras	444.120,--	444.120,--	5,1
Knauch/Gras	458.504,40	458.504,40	8,3
Dejovits/Waife	473.202,--	473.202,--	13,4
Stoyascher/Gras	518.700,--	518.700,--	22,8

Stichtags-Angebote waren fehlerfrei; die Differenzen der Angebotspreise bewegten sich im Rahmen des Üblichen.

In Gegensatz zu den Zimmermannarbeiten waren die Baugewerke (z.B. Malerarbeiten) nicht in die Angebotspreise einbezogen.

1.8.2.2 SCHWARZDECKERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 6.7.1987
- ° eingeladene Bieter: 7
- ° eingelangte Offerte: 5
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

b) geprüft: (Billigstbieter = 100 %)

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Amschl/Graz	422.532,--	422.532,--	0
Freisinger/Graz	444.120,--	444.120,--	5,1
Kmentt/Graz	458.504,40	458.504,40	8,5
Sajowitz/Weiz	479.202,--	479.202,--	13,4
Stoppacher/Weiz	518.700,--	518.700,--	22,8

Sämtliche Angebote waren fehlerfrei; die Differenzen der Angebotsbeträge bewegten sich im Rahmen des Üblichen.

Im Gegensatz zu den Zimmermannsarbeiten waren die Regiearbeiten (sinnvollerweise) nicht in die Angebotssumme einbezogen.

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und sorgsam; als Billigstbieter wurde - ohne Nachlaßgewährung - die Fa. Amschl ermittelt.

* Art der Ausschreibung: Beschränkt (zulässig)

* Angebotsabgabetermin: 20.10.1986

- ° Billigstbieter: Fa. Amschl
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,1 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 352.110,-- exkl. UST
- ° Auftragssumme: S 346.260,--
- ° Zuschlagserteilung: 6.8.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 6.7.1989
- ° Schlußrechnungssumme (exkl. Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 362.351,35
 - b) geprüft: S 360.421,35
 - c) Differenz a - b: - S 1.930,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 4.052,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--

Bischof/Gras 581.521,40 588.195,20 63,4

Schneberger/Gras 638.247,58 600.897,17 61,9

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung wurden mit angemessener Genauigkeit vorgenommen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte genau.

Kostenerhöhungen fielen nicht an. Die als Regiearbeiten verrechneten Leistungen waren sinnvollerweise in Regie zu bestellen bzw. zu verrechnen.

1.8.2.3 BAUSPENGLERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 7
- ° 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>
Schaffler/Frohnlg.	364.099,20	330.288,--	0
Reiter/Graz	559.848,--	519.772,80	57,4
Simmet/Graz	581.591,40	546.196,20	65,4
Schneeberger/Graz	636.647,59	600.897,19	81,9

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die generelle Herausnahme der im Gesamtangebotsbetrag inkludierten Regieleistungen zurückzuführen.

Aufzeigenswert ist der extrem große Preisunterschied zwischen dem erst- und den nachgereichten Bieter.

Nach sorgsamer und kurzfristiger Angebotsprüfung wurde die Fa. Schaffler als Billigstbieter ermittelt.

Für das Verhandlungsgeschick des Wohnbauträgers bzw. der örtlichen Bauaufsicht spricht, daß dem Billigstbieter trotz des gewaltigen "Preisvorsprungs" zum zweitgereihten Bieter - nach zulässigen Preisverhandlungen - ein Sondernachlaß von 2 % abgerungen werden konnte.

- ° Billigstbieter: Fa. Schaffler
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 57,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 275.240,-- exkl.UST
- ° Auftragssumme: S 229.628,70
(exkl.UST, inkl. 2 % Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 20.10.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme (exkl. Kostenerhöhungen)
 - a) ungeprüft: S 235.536,56
 - b) geprüft: S 235.766,07
 - c) Differenz a - b: + S 229,51
- ° davon Zusatzleistungen: S 61.693,70
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 5.814,15

Die prozentuell nicht unerhebliche Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist nur in geringem Ausmaß auf den vorerwähnten 2 %igen Sondernachlaß (rd. S 4.700,--) zurückzuführen, sondern

ergab sich vielmehr infolge von Leistungsreduzierungen - lt. Auftragsschreiben "Ausklammerung von Mengenreserven und Positionen".

* Art der Ausschreibung: Öffentlich (erforderlich)

Der Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Vollständigkeit der Leistungserfassung sollten verstärkte Beachtung zukommen.

* eingelangte Offerte:

Der - in Relation zur Auftragssumme - hohe Anteil an Zusatzleistungen betraf vornehmlich die Vordacheindeckungen.

Angebotsvergleich (inkl. VST)

Die Notwendigkeit für die mit preisangemessenen Angeboten belegten Zusatzleistungen ergab sich als Folge der bereits unter Pkt. 1.8.2.1 angeführten, geänderten Vordachkonstruktionen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte genau.

Zacher/Mürzhofen	1,984.311,40	1,864.311,50	9,3
------------------	--------------	--------------	-----

Die verrechnete Kostenerhöhung entsprach der anzuerkennenden.

Palaber/Kalchdorf	2,070.480,--	2,070.480,--	11,6
-------------------	--------------	--------------	------

Reutner/Wall	2,231.308,--	2,231.308,--	20,3
--------------	--------------	--------------	------

Reutner/Wall	2,231.308,--	2,231.308,--	20,3
--------------	--------------	--------------	------

Touffegbach	2,342.280,--	2,342.280,--	37,0
-------------	--------------	--------------	------

Kumpar/Graa	2,790.376,--	2,790.376,--	50,4
-------------	--------------	--------------	------

Als Ausnahme des Offerts der Sr. Wallner waren alle Angebote schlüsselfrei; die Korrekturen eines prinzipiellen Rechenfehlers ergab eine Erhöhung von Rang vier auf Rang drei.

1.8.2.4 BAUTISCHLERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: öffentlich (erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 2.6.1987
- ° an der Angebotslegung
interessierte Firmen: 7
- ° eingelangte Offerte: 7
- ° 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>
Kraker/Bruck/Mur	1,855.788,--	1,855.788,--	0
Zöschner/Mürzhofen	1,984.311,60	1,984.311,60	6,9
Wallner, Leeb, Huber/ Graz	2,072.001,60	2,064.561,60	11,3
Reicher/Kalsdorf	2,070.480,--	2,070.480,--	11,6
Mauthner/Weiz	2,231.508,--	2,231.508,--	20,3
Petautschnig/ Teuffenbach	2,542.260,--	2,542.260,--	37,0
Kamper/Graz	2,790.576,--	2,790.576,--	50,4

Mit Ausnahme des Offerts der Fa. Wallner waren alle Angebote fehlerfrei; die Korrektur eines geringfügigen Rechenfehlers ergab eine Umreihung von Rang vier auf Rang drei.

Wie bei den vorangeführten Professionisten erfolgten die Angebotsprüfungen kurzfristig und sorgsam.

Die Prüfung der Schlußrechnungssummen und der Schluß-

- ° Billigstbieter: Fa. Kraker
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,9 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,546.490,-- (exkl. UST)
- ° Auftragssumme: S 1,520.412,-- (exkl. UST)
- ° Zuschlagserteilung: 6.8.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 2.6.1989
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 1,597.929,90
 - b) geprüft: S 1,582.406,--
 - c) Differenz a - b: - S 15.523,90
- ° davon Zusatzleistungen: S 73.954,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 49.498,82

Die gute Übereinstimmung zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ist nicht auf zufallsbedingten "Plus-Minus-Ausgleich", sondern auf eine ausreichend genaue Massenermittlung bzw. Leistungserfassung zurückzuführen.

Die Zusatzleistungen wurden sowohl schriftlich angeboten als auch schriftlich bestellt und betrafen im wesentlichen der formalen Bereicherung dienende Verbesserungen.

Die für die diversen Zusatzleistungen angebotenen und anerkannten Preise erscheinen angemessen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte genau - die Anerkennung der verrechneten Kostenerhöhung zu Recht.

Interessierte Firmen: 5

* eingelangte Offerten: 3

* ausgesetzene Offerten: 0

Abgebotsergebnisse (inkl. USt)

UNTERSCHIED A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstebieter = 100 %)

Firma	A(B)	B(B)	C(B)
Wolfer/			
St. Ruprecht	1.339.996,--	1.455.476,--	0
Perkassek/Graz	1.558.920,--	1.485.300,--	2,2
Brandstätter/			
Frohneifen	2.571.744,--	2.497.116,--	11,8

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die Streichung von angebotenen Regelleistungen zurückzuführen.

1.8.2.5 SCHLOSSERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: Öffentlich (erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° an der Angebotslegung
- interessierte Firmen: 8
- ° 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>
Melcher/			
St.Ruprecht	1,539.996,--	1,453.476,--	0
Pertassek/Graz	1,555.920,--	1,485.300,--	2,2
Brandstätter/			
Frohnleiten	2,571.744,--	2,497.344,--	71,8

Die Differenzen zwischen den ungeprüften und den geprüften Angebotsbeträgen sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die Streichung von angebotenen Regieleistungen zurückzuführen.

Aufzeigenswert ist - außer der Tatsache, daß von ursprünglich acht an der Angebotslegung interessierten Firmen nur von drei Firmen Offerte gelegt wurden - die große Differenz zwischen dem erst- bzw. zweit- und dem drittgerihten Bieter.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ist ersichtlich, daß mangelndes Interesse an der Ausführung von Arbeiten nicht alleine durch die "Nichtabgabe" von angeforderten Angebotsunterlagen - sondern auch "feiner" nuanciert - über die Angebotspreise dokumentiert werden kann. Nach gewissenhafter, kurzfristiger Angebotsprüfung wurde die Fa. Melcher als Billigstbieter ermittelt.

Unter zulässiger Anwendung des § 2 Abs. 4 b der 52. Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 30.6.1986 (Vergabe-Verordnung) wurden Preisverhandlungen aufgenommen.

Hiebei konnte ein Sondernachlaß von 4,1 % erzielt werden.

- ° Billigstbieter: Fa. Melcher
- ° Differenz zum zweitgerihten Bieter: 2,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 1,211.230,-- exkl.UST
- ° Auftragssumme: S 1,314.170,35 exkl.UST
- ° Zuschlagserteilung: 14.9.1987; 1.6.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988

° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, inkl. Nachlaß)

- a) ungeprüft: S 1,138.637,--
- b) geprüft: S 1,126.937,21
- c) Differenz a - b: - S 11.699,79
- ° davon Zusatzleistungen: S 193.383,54
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 60.430,24

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist darauf zurückzuführen, daß ein Teil der Zusatzleistungen in den "Hauptbestellungen" - die Wohnhäuser und die Garagenanlagen wurden gesondert beauftragt - inkludiert war.

Die relativ große Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme sowie der nicht unwesentliche Anfall von Zusatzleistungen ist auf eine eher "großzügige" Leistungserfassung bzw. Massenermittlung zurückzuführen.

Die für die Zusatzleistungen anerkannten Preise waren angemessen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte gewissenhaft.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprechen den anzuerkennenden.

1.8.2.6 STEINMETZARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 5
- ° eingelangte Offerte: 4
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl.UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B

(Billigstbieter = 100 %) inkl.Nachlass

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Harmtodt/Feldbach	283.404,--	256.452,--	0
Grein/Graz	284.736,--	256.836,--	0,15
Hillebrand/			
D.Landsberg	291.456,--	264.576,--	3,2
Franz/Graz	519.132,--	490.212,--	91,2

Sämtliche Angebote waren fehlerfrei; die Differenzen zwischen A und B ergaben sich durch Ausklammerung der Regiearbeiten.

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist die geringe Differenz zwischen den erst- bis drittgerihten Bietern zum viertgerihten Bieter.

Nach gewissenhafter Angebotsprüfung und zulässigen Preisverhandlungen, bei denen ein Sondernachlaß von 3 % erzielt werden konnte, wurde die Fa. Harmtodt als Billigstbieter beauftragt.

- ° Billigstbieter: Fa. Harmtodt
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,15 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 213.710,-- (exkl.UST)
- ° Auftragssumme: S 100.705,40 (inkl.Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 29.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen, exkl.Skonti, inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 86.231,62
 - b) geprüft: S 84.485,68
 - c) Differenz a - b: - S 1.745,94
- ° davon Zusatzleistungen: S 1.746,--
- ° davon Regieleisten: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 3.886,32

Die erhebliche Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist primär auf den infolge von Einsparungsmaßnahmen erfolgten Entfall einer Leistung (Pos. 28.02.03 Z Wandplatten Naturstein) zurückzuführen.

Die prozentuell nicht unerhebliche (rd. 16 %) Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme begründet sich in einer großzügigen Ausschreibungsmassenermittlung.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungs-
prüfung erfolgten korrekt.

Die Anerkennung der Kostenerhöhung geschah zu Recht.

- * Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- * eingeladenen Bieter: 6
- * eingelaufene Offerten: 6
- * angeschlossene Offerten: 5

Angebotsvergleich (inkl. USt)

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

Firma	A(B)	B(B)	C(B)
Hillebrand			
D. Landsberg	621.418,--	603.204,--	0
Bergling/Glatzdorf	641.343,--	616.809,60	2,1
Wainer/Gras	661.714,--	633.154,--	4,7
Kanack/Gras	759.504,--	658.304,--	13,8
Böttgenhaus/Gras	763.614,--	732.894,--	21,9
Oberclassing/ Ginsel			
Mittelfeld	796.982,--	762.742,--	26,5

Die generellen Differenzen zwischen A und B sind nicht auf Rechenfehler des Bieters, sondern auf die Abgleichung der angebotenen Regierarbeiten zurückzuführen.

1.8.2.7 FLIESENLEGERARBEITER

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 6
- ° eingelangte Offerte: 6
- ° 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>
Hillebrand/			
D.Landsberg	621.918,--	603.204,--	0
Bergling/Gleisdorf	641.349,--	616.809,60	2,3
Wallner/Graz	681.714,--	653.154,--	8,3
Samonig/Graz	759.504,--	668.304,--	10,8
Büttinghaus/Graz	763.614,--	732.894,--	21,5
Oberlassnig/			
Knittelfeld	796.062,--	762.762,--	26,5

Die generellen Differenzen zwischen A und B sind nicht auf Rechenfehler der Bieter, sondern auf die Ausgliederung der angebotenen Regiearbeiten zurückzuführen.

Die Angebotsprüfungen erfolgten sorgsam; eine mit dem Billigstbieter zulässigerweise vorgenommene Preisverhandlung ergab einen Sondernachlaß von 2 %.

- ° Billigstbieter: Fa. Hillebrand
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 502.670,-- (exkl. UST)
- ° Auftragssumme: S 401.085,-- (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 29.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme (exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 431.786,56
 - b) geprüft: S 440.675,51
 - c) Differenz a - b: + S 8.888,95
- ° davon Zusatzleistungen: S 9.410,--
- ° davon Regieleistungen: S 8.192,--
- ° Kostenerhöhungen: S 19.830,39

Die große Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist im wesentlichen auf Einsparungen, im konkreten Fall auf die (entbehrliche) Nichtbeauftragung von ausgeschriebenen Bordüren, zurückzuführen.

Die (tolerable) Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ergab sich durch den Anfall von üblicherweise in Regie abzugeltenden Arbeiten, eine preiswürdige Zusatzleistung und geringfügige Umschichtungen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen erfolgte korrekt; aner kennenswert hiebei ist, daß Korrekturen nicht einseitig "nach unten", sondern auch (gerechtfertigterweise) "nach oben" erfolgten, wodurch sich im gegenständlichen Fall sogar der Gesamtabrechnungsbetrag erhöhte.

Zu beanstanden ist bei der Schlußrechnungsprüfung die Anerkennung von Regiestunden für das Auswechseln von - bei den Heizungsrohren - beschädigten Wandfliesen in den Bädern (Beilage 4).

Obwohl ansonsten generell nach dem Verursacherprinzip vorgegangen wurde und im gegenständlichen Fall von siebzehn verrechneten Regiestunden nur sieben anerkannt wurden, ist es für den Landesrechnungshof nicht einsichtig, daß derartige Kosten ("Auswechseln von beschädigten Fliesen") von den Wohnungswerbern getragen werden sollten.

Rechnungskorrektur

minus (7 x 256,-- minus 2 % Sondernachlaß + 4,5 % Kostenerhöhung + 20 % UST) = S 2.200,--.

Die verrechneten Kostenerhöhungen waren anzuerkennen.

1.8.2.8 BODENLEGERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 8
- ° 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>
Polland/Graz	484.347,36	468.247,92	0
Lorbeck/Graz	570.534,--	532.014,--	13,6
Sico-Intarsia/Graz	580.572,--	543.852,--	16,1

Sämtliche Angebote waren rechenfehlerfrei; die unterschiedlichen Beträge zwischen A und B ergaben sich durch die Ausklammerung der angebotenen Regiearbeiten.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung und zulässiger Vor-
nahme von Preisverhandlungen wurde vom Billigstbie-
ter, der Fa. Polland - zusätzlich zu dem im Offert
ausgewiesenen Nachlaß von 2 % - ein 3 %iger Sonder-
nachlaß gewährt.

- ° Billigstbieter: Fa. Polland
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 13,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 388.726,80 (exkl.UST)
- ° Auftragssumme: S 335.376,62 (exkl.UST)
- ° Zuschlagserteilung: 26.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl.Kostenerhöhungen, exkl.Skonti, inkl.Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 347.791,38
 - b) geprüft: S 319.073,77
 - c) Differenz a - b: - S 28.717,61
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 9.315,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit angemessener Sorgfalt.

Die Differenz zwischen der Angebots- und Auftragssumme ist auf eine geringfügige Reduzierung des Leistungsumfanges sowie auf die Sondernachlaßgewährung zurückzuführen.

Die verrechneten Regiearbeiten waren üblicherweise in Regie auszuführende Arbeiten und betrafen vornehmlich Spachtelungen.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft.

Ein offensichtliches Versehen unterlief dem Wohnbau-träger bei der Erstellung der Endabrechnung inso-ferne, als der Schlußrechnungsbetrag von S 319.073,77 augenscheinlich durch einen Übertragungsfehler auf S 319.973,77 "erhöht" wurde.

* abgelaufene Bieter: 5

Kostenerhöhungen fielen beim gegenständlichen Gewerk nicht an.

Angebotsresultate (inkl. UST)

LEISTUNG: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Preisdifferenz zu B

(Bilanzbetrag = 100 %)

Firma	A(%)	B(%)	C(%)
Pollack/Gros	459.736,--	634.880,--	0
Ecco-Internia/Gros	701.820,--	578.380,--	8,2
Lehbeck/Gros	750.372,--	724.452,--	16,4

Die Differenz zwischen A und B wird auf die Aus-gliederung der Regiarbeiten zurückzuführen.

Während bei den Bodenbelagsarbeiten wurden auch bei den Parkettlegearbeiten von jeweils acht zur Ausbittlung eingeladenen Firmen nur von drei Firmen Offerte gelegt.

Zurück zur Verfügung der Bietergebnisse wird bei Beschaffungszuschreibungen empfohlen, die Be-reitschaft der für Angebotslegungen vorgesehenen

1.8.2.9 PARKETTLEGERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 8
- ° 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>
Polland/Graz	659.736,--	634.600,--	0
Sico-Intarsia/Graz	703.020,--	678.300,--	6,8
Lorbeck/Graz	750.372,--	724.452,--	14,1

Die Differenzen zwischen A und B sind auf die Ausgliederung der Regiearbeiten zurückzuführen.

Gleich wie bei den Bodenbelagsarbeiten wurden auch bei den Parkettlegerarbeiten von jeweils acht zur Angebotslegung eingeladenen Firmen nur von drei Firmen Offerte gelegt.

Zwecks Vermeidung derartiger Angebotsergebnisse wird bei beschränkten Ausschreibungen empfohlen, die Bereitschaft der für Angebotslegungen vorgesehenen

Firmen vor der Einladung zur Angebotslegung "auszuloten".

Die gewissenhaft vorgenommene Angebotsprüfung ergab die Fa. Polland als Billigstbieter.

Mit dieser Firma wurden (zulässigerweise) Preisverhandlungen aufgenommen, bei denen ein Sondernachlaß von 3 % erzielt werden konnte.

- ° Billigstbieter: Fa. Polland
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 6,8 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 528.900,-- (exkl. UST)
- ° Auftragssumme: S 551.061,85 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 26.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 531.114,36
 - b) geprüft: S 397.734,60
 - c) Differenz a - b: - S 133.379,76
- ° davon Zusatzleistungen: S 10.633,41
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--

Die große Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergab sich durch notwendige Einsparungen bei der Ausführung.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten mit "gewohnter Genauigkeit".

Kostenerhöhungen fielen nicht an. (inkl. Zulässig)

- * Angebotsabgabetermin: 20.10.1966
- * eingeladenes Bieter: 5
- * eingelangte Offerte: 3
- * ausgeschiedene Offerte: 2

Angebotsresultat (inkl. UST)

INHALT: A = Angebotsbetrag ungeprüft
B = Angebotsbetrag geprüft
C = Preisdifferenz zu B
D = Billigstbieter = 100 %

Firma	A (D)	B (S)	C (%)
Zemann/Gratz	195.739,80	162.859,80	0
Mertel/Gratz	196.956,30	176.556,30	8,4
Demmel/Gratz	233.641,60	184.559,60	13,1

Die Differenzbeträge zwischen A und B ergeben sich durch die Ausgliederung der Regiarbeiten.

Das Bieterinteresse hielt sich "in Grenzen" - von sechs zur Angebotslegung eingeladenen Firmen wurden nur von dreien Offerte erstellt.

Diesbezüglich wird auf die Anmerkungen im vorliegenden Bericht verwiesen.

Die Angebotsprüfung erfolgte korrekt und ergab die Fa. Zemann als Billigstbieter.

1.8.2.10 GLASERARBEITEN

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 6
- ° 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>
Zemann/Graz	195.739,80	162.859,80	0
Meisl/Graz	196.956,30	176.556,30	8,4
Temmel/Graz	223.641,60	184.569,60	13,3

Die Differenzbeträge zwischen A und B ergaben sich durch die Ausgliederung der Regiearbeiten.

Das Bieterinteresse hielt sich "in Grenzen" - von sechs zur Angebotslegung eingeladenen Firmen wurden nur von dreien Offerte erstellt.

Diesbezüglich wird auf die Anmerkungen im vorigen Prüfpunkt verwiesen.

Die Angebotsprüfung erfolgte sorgsam und ergab die Fa. Zemann als Billigstbieter.

Mit dieser Firma wurden - in Übereinstimmung mit den einschlägigen Vergabevorgaben - Preisverhandlungen durchgeführt, bei denen ein Sondernachlaß von 3 % erzielt werden konnte.

- ° Billigstbieter: Fa. Zemann
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 135.716,50 (exkl. UST)
- ° Auftragssumme: S 148.883,85 (inkl. Nachlaß)
- ° Zuschlagserteilung: 26.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
- a) ungeprüft: S 176.436,98
- b) geprüft: S 176.436,98
- c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 20.685,18

Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme entstand primär durch (sinnvolle) Verbesserungen.

Diese Verbesserungen betrafen die Ausführung mit Schallschutzglas "Antiphon". Angesichts der Situierung der Wohnobjekte im Nahbereich einer Eisenbahnstrecke erscheint dem Landesrechnungshof eine derartige Ausführung zweckmäßig.

Obwohl die hierfür verrechneten Preise angemessen waren, ist es - auch unter Berücksichtigung des bereits mehrfach erwähnten "Planerwechsels" und den damit verbundenen Umplanungen - nicht einsichtig, warum diesem Umstand nicht zum Ausschreibungszeitpunkt Rechnung getragen wurde.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft.

Die Einheitspreise der teilweise von der Ausschreibung abweichenden Glasgrößen wurden korrekt - mittels analoger Umrechnung und unter Berücksichtigung der Kalkulation des Hauptangebotes - ermittelt.

Anerkennenswert ist in diesem Zusammenhang, daß diese Vorgangsweise vom Schlußrechnungsprüfer in der Schlußrechnung deklariert wurde.

	236.245,36	0
Kovatschitsch/Graz	291.330,--	246.246,-- 1,1
Heller/Graz	313.416,--	284.280,-- 18,8
Heller/Hibiswald	343.444,--	285.504,-- 19,5
Hirt/Graz	398.978,--	349.638,-- 45,9

Die Differenzbetrag zwischen A und B ergaben sich nicht durch Fehlerkorrekturen, sondern wie bei den vorangeführten Professionsakten - durch die Ausgliederung der angebotenen Regiarbeiten.

Nach wie generell gehandelt - kurzfristiger und gewissenhafter Angebotsprüfung - wurde die Fa. Kovatschitsch als Billigstbieter ermittelt.

1.8.2.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

langen ergab - neben dem im Angebot ausgewiesenen Nachlaß von 2 % - einen Sonderzuschlag von 2 %.

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.10.1986
- ° eingeladene Bieter: 6
- ° eingelangte Offerte: 5
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

* Angebotsnummer: E 199.435,30 (inkl. UST)

* Auftragsnummer: E 199.435,70 (inkl. UST)

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B (inkl. Nachlaß)

a) ungeprüft (Billigstbieter = 100 %)

b) geprüft

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Kovatschitz/Graz	282.622,20	238.945,56	0
Kemetmüller/Graz	291.330,--	246.246,--	3,1
Müller/Graz	313.416,--	284.280,--	18,9
Galler/Eibiswald	348.444,--	285.504,--	19,5
Hirt/Graz	398.076,--	348.636,--	45,9

Die Ausschreibungsergebnismitteilung und die Leistungsvereinbarung erfolgte mit angemessener Genauigkeit.

Die Differenzbeträge zwischen A und B ergaben sich nicht durch Fehlerkorrekturen, sondern - wie bei den vorangeführten Professionisten - durch die Ausgliederung der angebotenen Regiearbeiten.

Die angegebenen Kostenschätzungen entsprechen den

Nach - wie generell gehandhabt - kurzfristiger und gewissenhafter Angebotsprüfung - wurde die Fa. Kovatschitz als Billigstbieter ermittelt.

Zulässige nachträgliche Preisverhandlungen ergaben - neben dem im Angebot ausgewiesenen Nachlaß von 2 % - einen Sondernachlaß von 2 %.

- Die Ausschreibung der Außenjalousien erfolgte zwei-
- ° Billigstbieter: Fa. Kovatschitz
 - ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,1 %
 - ° Auftragnehmer: Billigstbieter
 - ° Angebotssumme: S 199.121,30 (exkl. UST)
 - ° Auftragssumme: S 199.435,70 (exkl. UST)
 - ° Zuschlagserteilung: 26.1.1988
 - ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
 - ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti, inkl. Nachlaß)
 - a) ungeprüft: S 265.955,80
 - b) geprüft: S 209.839,10
 - c) Differenz a - b: - S 56.116,70
 - ° davon Zusatzleistungen: S 3.950,64
 - ° davon Regieleistungen: S 0,--
 - ° Kostenerhöhungen: S 5.990,81

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit angemessener Genauigkeit - die Schlußrechnungs- und die Schlußrechnungsmassenprüfung mit (beim gegenständlichen Prüfobjekt üblicher) guter Sorgfalt.

Die anerkannten Kostenerhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

1.8.2.12 AUSSENJALOUSIEN

	A(%)	B(%)	C(%)
Plattica/Gras	116.631,60	116.631,60	0
Hella/Gras	123.292,80	123.292,80	5,7
Botenz/Gras	125.954,--	125.954,--	8,8

Die Ausschreibung der Außenjalousien erfolgte zweimal. Dies war erforderlich, weil bei der 1. Ausschreibung (Angebotsabgabetermin 20.10.1986) - bei fünf zur Angebotslegung eingeladenen Firmen - nur eine Firma ein Offert legte.

Die Wiederholung dieser Ausschreibung, die eine gegenüber der Erstausschreibung reduzierte Leistung vorsah, erfolgte in konsequenter Einhaltung der Vergabe-Verordnung.

Die (teilweise) Abweichung von allen anderen Punkten

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt (zulässig)
- ° Angebotsabgabetermin: 6.7.1987
- ° eingeladene Bieter: 9
- ° eingelangte Offerte: 6
- ° ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE: A = Angebotsbetrag ungeprüft

B = Angebotsbetrag geprüft

C = Prozentdifferenz zu B (UST)

(Billigstbieter = 100 %)

Zuschlagserteilung: 26.1.1988

Ablauf der Zuschlagsfrist: 6.7.1988

<u>Firma</u>	<u>A(S)</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(%)</u>
Plastica/Graz	116.631,60	116.631,60	0
Hella/Graz	123.292,80	123.292,80	5,7
Dolenz/Graz	125.964,--	125.964,--	8,0
Rabl/Graz	132.828,--	132.828,--	13,9
Treiber/Graz	151.964,--	151.964,--	30,3

Die Angebotsprüfung erfolgte kurzfristig und sorgsam.

Bemerkenswert am Angebotsergebnis ist, daß die Einheitspreise des Billigstbieters bei der Pos. "Lamellenraffstore" zwischen 10 bis 80 % unter jenen der Mitbewerber lagen.

In (sinnvoller) Abweichung von allen anderen Professionistenarbeiten waren die Regiearbeiten im gegenständlichen Fall zwar anzubieten, jedoch nicht in die Angebotssumme einzubeziehen, wodurch der "rituelle" Abzug der Regie - von den Gesamtkosten entbehrlich wurde.

- ° Billigstbieter: Fa. Plastica
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 97.193,-- (exkl.UST)
- ° Auftragssumme: S 97.193,-- (exkl.UST)
- ° Zuschlagserteilung: 26.1.1988
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 6.7.1989

- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 99.617,--
 - b) geprüft: S 99.617,--
 - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: + S 7.272; - S 4.848,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 5.080,46

Die Ausschreibungsmassenermittlung und die Leistungserfassung erfolgten mit angemessener Genauigkeit, die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung mit gebotener Sorgfalt.

Die Anerkennung der verrechneten Kostenerhöhung war gerechtfertigt.

Die Zusatzleistungen betrafen die Verlängerung der Oberleisten sowie eine Minderleistung, nämlich die Ausführungsvariante Endloszug anstatt der ausgeschriebenen Kurbel.

Die Gesamtzahl pro Leistung betrug jeweils 101 Stück. Der für die Verlängerung verrechnete Aufpreis von S 72,--/Stück war in Relation zu den Angebotspreisen angemessen, der Minderpreis von S 48,-- für den Endloszug anstatt der Kurbel erscheint hingegen nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes eher für den Auftragnehmer als für den Auftraggeber vorteilhaft.

Alle Angebote - mit Ausnahme des Angebotes der Fa. Ciba - waren frei von Rechenfehlern.

Die Differenzbeträge von A und B ergaben sich durch die Aufklärung der Regieleistungen.

1.8.2.13 ZIVILSCHUTZ

- ° Art der Ausschreibung: beschränkt
- * Differenz zum Zweitpreis (nicht erforderlich)
- ° Angebotsabgabetermin: 20.19.1986
- ° eingeladene Bieter: 710,6 (inkl. UST)
- ° eingelangte Offerte: 100,6 (inkl. UST)
- ° 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>
Civic/Graz	84.456,--	65.652,--	0
Körver/Frastanz	81.888,--	75.888,--	15,6
Janisch/Graz	88.323,60	76.191,60	16,1
Krobath/Graz	96.435,60	83.745,60	27,6
Hauptmann/St.Veit	105.618,--	92.478,--	40,9
Hübl/Graz	118.567,20	105.235,20	60,3

Das Angebotsergebnis zeigt eine breite monetäre "Streuung".

Alle Angebote - mit Ausnahme des Angebotes der Fa. Civic - waren frei von Rechenfehlern.

Die Differenzbeträge von A und B ergaben sich durch die Ausklammerung der Regiearbeiten.

Die Angebotsprüfung erfolgte kurzfristig und genau.

- ° Billigstbieter: Fa. Civic
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 15,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 54.710,-- (exkl. UST)
- ° Auftragssumme: S 20.900,-- (exkl. UST)
- ° Zuschlagserteilung: 19.3.1987
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 20.10.1988
- ° Schlußrechnungssumme
(exkl. Kostenerhöhungen, exkl. Skonti)
 - a) ungeprüft: S 21.440,--
 - b) geprüft: S 20.900,--
 - c) Differenz a - b: - S 540,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--

Bei der Ausschreibung der Zivilschutzarbeiten wurden - ebenso wie anerkennenswerterweise bei den Ausschreibungen der anderen Professionisten - dem Leistungsverzeichnis, zwecks Verringerung der Abstraktion, Übersichtsskizzen ("Figurenpläne") beigelegt.

Generell - so auch beim Zivilschutz - waren dies Pläne über die Wohngeschoße.

Da sich die Zivilschutzarbeiten im gegenständlichen Fall - der auch den Regelfall darstellt - im Keller geschoß "abspielen", wird empfohlen, diesen Umstand Rechnung zu tragen und bei den diversen Ausschrei-

bungen die jeweils für die jeweilige Ausschreibung relevanten Pläne beizulegen.

Festgestellt wird zudem, daß die zu erwartende Größenordnung der Angebotspreise eine freie Vergabe zugelassen hätte. Daß trotzdem - im Sinne eines weitläufigen Wettbewerbs - eine beschränkte Ausschreibung vorgenommen wurde, ist positiv zu vermerken.

Die prozentuell nicht unerhebliche Differenz zwischen der Angebots- und der Auftrags- bzw. Schlußrechnungssumme ist auf Einsparungsmaßnahmen zurückzuführen.

Diese betrafen die Nichtbeauftragung diverser - lt. Schutzraumrichtlinien nicht unbedingt erforderlicher - "Schutzraumaccessoires", wie Sandfilterrost, Hauptfiltersand, Schutzbelüfter udgl.

Die Ausgliederung der o.a. Leistungen hatte keinen Einfluß auf die Bieterreihung.

Die Schlußrechnungsmassen- und die Schlußrechnungsprüfung erfolgten genau.

Kostenerhöhungen fielen nicht an.

Zusammenfassend zu Prüfpkt. 1.8 ist festzustellen, daß die Ausschreibungsmassen bzw. die ausgeschriebenen Leistungen mit den tatsächlichen Massen bzw. Leistungen teilweise nur bedingt korrespondierten.

Der Hauptgrund hierfür lag offensichtlich in dem bereits mehrfach erwähnten Planerwechsel und den damit verbundenen Umplanungen.

Nach Durchführung der einschlägigen Vergabeverordnungen und Aufträgen des Landesrechnungshofes war der Austausch des Planers - trotz der teilweise dadurch entstandenen, vorangeführten Disharmonien - angesichts der dadurch erreichten deutlichen Verbesserungen (s. Prüfpkt. 1.5) wohlbegründet.

Die Preisangemessenheit der durch die diversen Umplanungen erforderlich gewordenen Zusatzleistungen, die teilweise bereits bei den Auftragsvergaben der Hauptangebote berücksichtigt wurden, war durchwegs gegeben.

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und korrekt.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfungen wurden generell fachkundig und gewissenhaft vorgenommen.

Vom Landesrechnungshof wurden keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Massen und Leistungen festgestellt.

Hervorzuheben ist die Objektivität der Prüfer, die ihrer Überprüfungsaufgabe in aner kennenswerter Weise völlig neutral nachkamen.

Bei Schäden an bereits fertiggestellten Leistungen und deren Behebung wurde - mit einer vom Landesrechnungshof bei den Fliesenlegerarbeiten aufgezeigten

(geringfügigen) Ausnahme - konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

Die Einhaltung der einschlägigen Vergabe-Verordnung wurde konsequent beachtet.

Unter Bezugnahme auf die teilweise geringe Bieterresonanz bei beschränkten Ausschreibungen und zwecks Vermeidung von Bieterunterbeteiligungen wird empfohlen, das Interesse der zur Angebotslegung vorgesehenen Firmen vor Zusendung der Ausschreibungsunterlagen zu checken.

1.9 BAUDURCHFÜHRUNG

1.9.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung-Leistungsverzeichnis-Ausführung

Wie bereits vermerkt, wurden die Einreichpläne und die Ausführungspläne von verschiedenen Architekten erstellt; dadurch ergab sich naturgemäß - und im gegenständlichen Fall aufgrund der Verbesserungen erfreulicherweise - nur eine teilweise Kongruenz der Planungen.

Ebenfalls primär auf die Umplanungen zurückzuführen ist die teilweise Abweichung der ursprünglich ausgeschriebenen Massen und Leistungen von den tatsächlichen.

Volle Übereinstimmung hingegen gab es zwischen der beispielhaft wohldurchdachten Planung mit technisch ausgefeilten Detaillösungen und der Ausführung.

1.9.2 Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gut.

Besonders hervorzuheben ist, daß die Bauweise und die Konstruktionsdetails mit der offensichtlichen Zielsetzung von Langlebigkeit,

leichter Instandhaltung und leichter Auswechselbarkeit geplant wurden.

Durch die Wahl von Konstruktionen, die den handwerklichen Toleranzen und dem durchschnittlich handwerklichen Können Rechnung tragen, wurden bereits im Ansatz mögliche spätere Mängel hintangehalten.

1.9.3 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von max. 18 Monaten wurde um rund zweieinhalb Monate überschritten.

Die Baufertigstellung (Wohnungsübergabe) fand am 29.11.1988 statt.

Festgestellt wird, daß - lt. Auftragsschreiben - die Fertigstellung der letzten Arbeiten (Garagen und Außenanlagen) mit 1.10.1988 terminisiert war.

Die Vorgabe dieses Termins erfolgte offensichtlich in Hinblick auf die mit 18 Monaten vorgegebene Baudauer.

Für den Landesrechnungshof ist es einsichtig, daß ein Planerwechsel - in Verbindung mit Umplanungen - eher eine Verlängerung als eine Verkürzung der Baudauer mit sich bringt.

Nicht einzusehen ist allerdings, daß unter den gegebenen Umständen eine - lt. Bautagebuch - "Winterpause" von rd. dreieinhalb Monaten (11.12.1987 bis 21.3.1988) "absolviert" wurde.

Die in der Förderungszusicherung mit S 21,730.000,-- vorgegebenen Baukosten wurden um rd. S 2 Mio. (Endabrechnungssumme S 23,717.854,--) überschritten.

Die erhöhten und von der Aufsichtsbehörde anerkannten Kosten ergaben sich einerseits durch Kostenerhöhungen und andererseits als Folge des - in der Gesamtarchitektur eher bescheidenen - "Konstruktiv - Demonstrationsbauvorhabens", das u.a. auch in Hinblick auf Schall- und Wärmeschutzvorkehrungen nachahmenswerte Aspekte setzte.

2.1 Qualität der Ausführung

Die in den Förderungsrichtlinien für die Endabrechnungsvorlage vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der rechtskräftigen Benützungsbewilligung wurde wesentlich und zwar um rd. dreieinviertel Jahre überschritten.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, der Einhaltung der Endabrechnungsvorlagefrist künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten und ausgewiesenen Skonti betragen nur S 214.193,20 exkl. UST.

In Relation zur Gesamtbausumme erscheint dieser Betrag eher bescheiden.

Die - im konkreten Fall gegebene - relativ geringe Bereitschaft der Auftragnehmer zur Skontigewährung mag darauf zurückzuführen sein, daß die meisten der Auftragnehmer im Zuge der

vielfach vorgenommenen, nachträglichen (zulässigen) Preisverhandlungen, nolens - volens, Sondernachlässe gewähren mußten.

1.9.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

- 1.) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- 2.) Qualität der Ausführung
- 3.) Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- 4.) Einhalten der Baufristen
- 5.) Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Nachtrags- bzw. Zusatzleistungen
- 6.) Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

ad Pkt. 1 (Vorschriften und Auflagen)

Die einschlägigen Vorgaben wurden eingehalten.

ad Pkt. 2 (Ausführungsqualität)

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gleichermaßen gut wie die (planliche) Detaillierung der verbauten.

ad Pkt. 3 (Ausschreibung-Planung-Ausführung)

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung und Planung war - erklärbar durch den bereits erwähnten Planerwechsel - teilweise nur bedingt gegeben und trifft daher nicht den Verantwortungsbereich der örtlichen Bauaufsicht.

Die Übereinstimmung zwischen Planung und Ausführung war generell gegeben; entgegen dem vielfach branchenüblichen Usus war - infolge der beispielhaft allumfassenden Planung - keine planlich nicht belegte "ad hoc Vor-Ortplanung" vonnöten.

ad Pkt. 4 (Fristen)

Die Nichteinhaltung der von der Rechtsabteilung 14 vorgegebenen maximalen Baufrist ist - soweit vom Landesrechnungshof aus den Prüfunterlagen retrospektiv überprüfbar - neben der langen "Winterpause" auf den von der örtlichen Bauaufsicht nicht zu vertretenden Planerwechsel und die damit verbundenen Umplanungen zurückzuführen.

ad Pkt. 5

(Massen- und Schlußrechnungsprüfungen; Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatz- bzw. Nachtragsofferten)

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten generell objektiv - korrekt und mit angemessener Genauigkeit.

Vom Landesrechnungshof wurden keine aufzeigenswerten Divergenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Leistungen festgestellt. Die anerkannten Zusatzleistungen waren unter den gegebenen Umständen (Umplanungen) sowohl erforderlich als auch insgesamt preisangemessen.

Die Anerkennung der diversen Kostenerhöhungen erfolgte zu Recht.

ad Pkt. 6 (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von guter Aussagekraft und weist alle Angaben über die wesentlichen, baurelevanten Geschehnisse auf.

Aufzeigenswert ist der gute Bautagevordruck des Auftragnehmers, der u.a. die Ist- und Sollzustände der Bauarbeiter, die am Bau tätigen Professionisten und die Baustellenbesuche ausweist.

Anerkennenswert - weil nicht die Soll-Regel - ist, daß die o.a. Punkte (neben den üblichen Punkten) auch vom Bautagebuchführenden nicht ignoriert, sondern vielmehr behandelt wurden.

Aufgrund der Vermerke über die Baustellenbesuche, der diversen Anmerkungen, Ergänzungen und Streichungen sowie des einschlägigen Schriftverkehrs und - last but not least - des Gesamtergebnisses ist die Kontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als überaus positiv zu bewerten.

IV. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Geprüfte Bauvereinigung:

**"Gemeinnützige Eisenbahnsiedlungsgesellschaft
Ges.m.b.H. in Villach,
Tiroler Straße 2, 9500 Villach"**

Prüfungsauftrag:

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage

Judendorf-Straßengel Nr. 354 und 356

auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bestimmungen des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 und der laut Pkt. 6 der "Allgemeinen Bedingungen" des Förderungsgebers sinngemäß anzuwendenden "Förderungsrichtlinien 1986" und der "Vergabe-Verordnung 1986", der jeweils gültigen ÖNORMEN und anderer in Frage kommenden Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.) sowie die Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Das Prüfobjekt besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 17 Mietwohnungen und ebensovielen PKW-Einstellplätzen. Die reinen Nutzflächen der einzelnen Wohnungen bewegen sich zwischen 69 m² und 94 m²; insgesamt beträgt die reine Wohnnutzfläche rd. 1.450 m².

Die Gesamtbaukosten betragen laut Förderungszusicherung S 21,730.000,--, die tatsächlichen Gesamtbaukosten, laut der von der Rechtsabteilung 14 geprüften Endabrechnung, rd. S 23,720.000,--, d.h., daß eine Überschreitung von rd. S 2,000.000,--, d.s. ca. 9 % der zugesicherten Gesamtbaukosten vorliegt. Die von der Aufsichtsbehörde anerkannten höheren Kosten ergaben sich einerseits durch Kostenerhöhungen und andererseits als Folge des - in der Gesamtarchitektur eher bescheidenen - "Konstruktiv-Demonstrationsbauvorhabens", das u.a. auch in Hinblick auf Schall- und Wärmeschutzvorkehrungen nachahmenswerte Aspekte setzte.

Die stichprobenweise Prüfung brachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Planung:

Die ursprüngliche Einreichplanung wurde - ebenso wie der Bebauungsplan - von Arch. Dipl.Ing. Suttnig erstellt. Die Überarbeitung der Einreich- und Ausführungsplanung erfolgte durch das Architekturbüro o.Univ.Prof. Dipl.Ing.Dr.techn.Gamerith.

Die konkrete Aufgabenstellung war, an beiden Enden eines bereits bestehenden Einzelobjektes je ein weiteres Wohnhaus anzubauen.

Die Einreichplanung von Arch. Suttnig hatte diverse wohnfunktionelle Nachteile, die durch die Planüberarbeitung von Arch.Gamerith beseitigt wurden.

Die Ausführungsplanung erfolgte ohne jedwede "Materialvergewaltigung" - umfassend, durchdacht und technisch ausgereift, sodaß die häufig gebräuchliche Unsitte der "ad hoc vor-Ort-Planungen" im Maßstab 1:1 völlig entbehrlich war.

Die Prüfung der Honorarnoten für die Büroleistung und örtliche Bauaufsicht ergab eine Gesamtrechnungskorrektur der Architektengebühren für die Wohnhäuser und die Garagen von minus S 88.300,-- exkl. UST. Der Hauptgrund lag darin, daß das Honorar für die Büroleistung entgegen den Förderungsrichtlinien 1986 auf Basis von valorisierten Nettoherstellungskosten ermittelt und daß bei den Außenanlagen der Gesamtbetrag und nicht der den Prüfobjekten zuzuordnende Anteil berücksichtigt wurde. Letzteres gilt auch für die Berechnung der Honorarermittlung der örtlichen Bauaufsicht.

Einhaltung der Vergabe-Verordnung

Die Förderungszusicherung für das gegenständliche Prüfobjekt erfolgte gemäß den Bestimmungen des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983.

Laut den "Allgemeinen Bedingungen" des Förderungsgebers wurde die sinngemäße Anwendung der von der Steiermärkischen Landesregierung herausgegebenen Förderungsrichtlinien 1986 sowie die Vergabe-Verordnung vorgeschrieben.

Zusammenfassend kann dem Wohnbauträger eine überaus gewissenhafte Einhaltung der einschlägigen Vorgaben attestiert werden.

MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Baumeisterarbeiten

Die augenscheinlich große Differenz zwischen der geprüften Angebots- und der Auftragssumme ist primär darauf zurückzuführen, daß die Finanzierung der Garagenanlage und der Abstellplätze zum Vergabezeitpunkt noch nicht geklärt war.

Diese Bauteile wurden von der Beauftragung ausgeklammert und später - zulässigerweise - zu den Angebotspreisen des Hauptangebotes als Nachtrag bestellt. Wegen des aufgezeigten "Planerwechsels" und den damit verbundenen diversen Umplanungen, die durchwegs Vorteile brachten, ist die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung und der Leistungserfassung nicht definitiv zu beurteilen.

Für die Wohnhäuser wurden insgesamt fünf Zusatzangebote im Gesamtwert von rd. S 390.000,-- (exkl. UST und inkl. Nachlässe) beauftragt. Das Erfordernis für diese Leistungen ergab sich im wesentlichen durch den Wechsel des Planers und die damit verbundenen Umplanungen bzw. Änderungen.

Die Preisangemessenheit der Zusatzangebote war durchwegs gegeben.

Hervorzuheben ist, daß sämtliche Zusatzleistungen - in wohlthuender Abweichung vom branchenüblichen Usus - schriftlich bestellt wurden.

Die im vertretbaren Ausmaß als Regiearbeiten bestellten und verrechneten Leistungen waren sinnvollerweise als Regiearbeiten zu ordern.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung wurde sorgsam vorgenommen.

Die Kassen und die Schlußrechnungsprüfungen wurden Professionistenarbeiten gewissenhaft vorgenommen.

Hiezu ist generell festzuhalten, daß den Leistungsverzeichnissen der diversen Professionistenarbeiten - dem Informationsgehalt der Ausschreibungsunterlagen zweckdienlich - Detail- bzw. Prinzipskizzen beigelegt wurden.

Diese zusätzliche grafische Deklaration der für die Bieter kalkulationsrelevanten Kriterien ist - im Sinne einer fairen Partnerschaft zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer - als Positivum hervorzuheben.

Die Ausschreibungsmassen bzw. die ausgeschriebenen Leistungen korrespondieren mit den tatsächlichen Massen bzw. Leistungen teilweise nur bedingt.

Der Hauptgrund hiefür lag offensichtlich in dem bereits mehrfach erwähnten Planerwechsel und den damit verbundenen Umplanungen.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war der Austausch des Planers - trotz der teilweise dadurch entstandenen, vorangeführten Disharmonien - angesichts der dadurch erreichten deutlichen Verbesserungen (s. Prüfpkt. 1.5) wohlbegründet.

Die Preisangemessenheit der durch die diversen Umplanungen erforderlich gewordenen Zusatzleistungen, die teilweise bereits bei den Auftragsvergaben der Hauptangebote berücksichtigt wurden, war durchwegs gegeben.

Die Angebotsprüfungen erfolgten kurzfristig und korrekt.

Die Massen- und die Schlußrechnungsprüfungen wurden generell fachkundig und gewissenhaft vorgenommen.

Vom Landesrechnungshof wurden keine aufzeigenswerten Differenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Massen und Leistungen festgestellt.

Hervorzuheben ist die Objektivität der Prüfer, die ihrer Überprüfungsaufgabe in aner kennenswerter Weise völlig neutral nachkamen.

Bei Schäden an bereits fertiggestellten Leistungen und deren Behebung wurde - mit einer vom Landesrechnungshof bei den Fliesenlegerarbeiten aufgezeigten (geringfügigen) Ausnahme - konsequent nach dem Verursacherprinzip vorgegangen.

Die Einhaltung der einschlägigen Vergabe-Verordnung wurde beachtet.

Unter Bezugnahme auf die teilweise geringe Bieterresonanz bei beschränkten Ausschreibungen und zwecks Vermeidung von Bieterunterbeteiligungen wird empfohlen, das Interesse der zur Angebotslegung vorgesehenen Firmen vor Zusendung der Ausschreibungsunterlagen zu checken.

Wie in den Förderungswahlkriterien für die Städtebauförderung vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der rechtskräftigen Bauförderungsbewilligung wurde wesentlich und zwar um rd. drei bis vier Jahre überschritten.

Baudurchführung

Wie bereits ausgeführt, wurden die Einreich- und die Ausführungspläne von verschiedenen Architekten erstellt; dadurch ergab sich naturgemäß nur eine teilweise Kongruenz der Planungen.

Volle Übereinstimmung hingegen gab es zwischen der beispielhaft wohldurchdachten Planung mit technisch ausgefeilten Detaillösungen und der Ausführung.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gut.

Besonders hervorzuheben ist, daß die Bauweise und die Konstruktionsdetails mit der offensichtlichen Zielsetzung von Langlebigkeit, leichter Instandhaltung und leichter Auswechselbarkeit geplant wurden.

Durch die Wahl von Konstruktionen, die den handwerklichen Toleranzen und dem durchschnittlich handwerklichen Können Rechnung tragen, wurden bereits im Ansatz mögliche spätere Mängel hintangehalten.

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von max. 18 Monaten wurde um rund zweieinhalb Monate überschritten.

Für den Landesrechnungshof ist es einsichtig, daß ein Planerwechsel - in Verbindung mit Umplanungen - eher eine Verlängerung als eine Verkürzung der Baudauer mit sich bringt.

Nicht einzusehen ist allerdings, daß unter den gegebenen Umständen eine - lt. Bautagebuch - "Winterpause" von rd. dreieinhalb Monaten "absolviert" wurde.

Die in den Förderungsrichtlinien für die Endabrechnungsvorlage vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der rechtskräftigen Benützungsbewilligung wurde wesentlich und zwar um rd. dreieinviertel Jahre überschritten.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, der Einhaltung der Endabrechnungsvorlagefrist künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen. Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten und ausgewiesenen Skonti betragen nur ca. S 210.000,-- (exkl. UST). In Relation zur Gesamtbausumme erscheint dieser Betrag eher bescheiden.

Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde hinsichtlich

- ° Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- ° Qualität der Ausführung
- ° Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- ° Einhaltung der Baufristen
- ° Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Nachtrags- bzw. Zusatzleistungen
- ° Bautagebuchführung und Baukontrolltätigkeit

überprüft.

Die einschlägigen Vorgaben der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben wurden eingehalten.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist gleichermaßen gut wie die (planliche) Detaillierung der verbauten.

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung und Planung war - erklärbar durch den bereits erwähnten Planerwechsel - teilweise nur bedingt gegeben und trifft daher nicht den Verantwortungsbereich der örtlichen Bauaufsicht.

Die Übereinstimmung zwischen Planung und Ausführung war generell gegeben.

Die Nichteinhaltung der von der Rechtsabteilung 14 vorgegebenen maximalen Baufrist ist - soweit vom Landesrechnungshof aus den Prüfunterlagen retrospektiv überprüfbar - neben der langen "Winterpause" auf den von der örtlichen Bauaufsicht nicht zu vertretenden Planerwechsel und die damit verbundenen Umplanungen zurückzuführen. Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen erfolgten generell objektiv, korrekt und mit angemessener Genauigkeit.

Vom Landesrechnungshof wurden keine aufzeigenswerten Divergenzen zwischen den verrechneten und den tatsächlichen Leistungen festgestellt.

Die anerkannten Zusatzleistungen waren unter den gegebenen Umständen (Umplanungen) sowohl erforderlich als auch insgesamt preisangemessen.

Die Anerkennung der diversen Kostenerhöhungen erfolgte zu Recht.

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von guter Aussagekraft und weist alle Angaben über die wesentlichen, baurelevanten Geschehnisse auf.

Aufgrund der Vermerke über die Baustellenbesuche, der diversen Anmerkungen, Ergänzungen und Streichungen sowie des einschlägigen Schriftverkehrs und -

schlußendlich - des Gesamtergebnisses, ist die Kontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als überaus positiv zu bewerten.

Als Resümee der vorangeführten Bewertungskriterien ist die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht insgesamt als engagiert, professionell, objektiv und effizient zu sehen.

Ing. Egon PÄHLER
Prokurist Erwin HESSEL
Vom der Rechtsabteilung 141
Herrn Dr. Friedrich BRÜHLER
Herrn Dr. Ewald FÜRST
Herrn Dr. Carl FRIEDRICH-ROHMERT
Herrn Dr. Hans-Joachim
Herrn Dr. Albert
Herrn Dr. Michael
Am Montag, den 24. Januar 1975
Der Direktor der Rechtsabteilung
Herrn Dr. Friedrich

Die Schlußbesprechung fand am 23. Jänner 1995 mit
folgenden Teilnehmern statt:

von der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft:

Dir. Ing. Egon PAWLIK

Prokurist Erwin ZEBEDIN

von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR. Dr. Dietlinde FORSTER

Ing. Andreas-Gerald FREIBERGER-TANNENBERG

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor

Dr. Günther GROLLITSCH

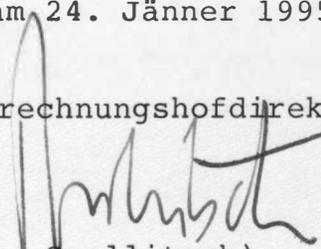
Dipl.Ing. Horst SPARER

Dipl.Ing. Herbert UNGER

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

Graz, am 24. Jänner 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:


(Dr. Grollitsch)