

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF

**GZ.:** LRH 24 K 4 - 1994/6

# BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung  
des Rechnungswesens und eines Bauvorhabens der  
Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft  
der Arbeiter und Angestellten Köflach, reg.Gen.m.b.H.,  
8580 Köflach, Grazerstraße 2

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Prüfungsauftrag .....	1
II.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Ge- nossenschaft .....	3
III.	Repräsentation und Werbung .....	6
IV.	Personalaufwand und Kosten der Organe .....	8
V.	Feststellungen zur Buchführung .....	13
VI.	Erträge aus Skonti .....	14
VII.	Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrück- stellung .....	15
VIII.	Betriebskostenabrechnung .....	16
IX.	Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben .....	17
X.	Versicherungen .....	17
XI.	Wirtschaftliche Lage .....	18
XII.	Bautechnische Prüfung .....	21
	1.0 Projekt Rosental, Hörgasstraße .....	22
	1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht .....	22
	1.2 Baubeschreibung - technische Daten .....	24
	1.3 Ansuchen, Bescheide, Daten .....	25
	1.4 Baukosten .....	27
	1.5 Planung und Planungskosten .....	29
	1.6 Einhaltung der Durchführungsverordnung zum Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1989 hin- sichtlich der Vergabe von Leistungen .....	35
	1.7 Massen- und Schlußrechnungsprüfung .....	40
	1.7.1 Baumeisterarbeiten .....	40
	1.7.2 Professionistenarbeiten .....	45
	1.8 Baudurchführung .....	69
	1.9 Haustechnik .....	72
XIII.	Schlußbemerkungen .....	91

## **I. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBL.Nr. 59/82, i.d.F. LGBL. 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

**"Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft  
der Arbeiter und Angestellten Köflach, reg.Gen.m.b.H.,  
8580 Köflach, Grazerstraße 2"**

durchgeführt.

Prüfgegenstand war das Rechnungswesen der Jahre 1989 bis 1993 und die vom Wohnbauträger errichtete Wohnanlage

**Rosental, Hörgasstraße.**

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Die Einzelprüfung haben im bautechnischen Bereich OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer, im haustechnischen Bereich AR. Ing. Reinhard Just und im Rechnungswesen OAR. Othmar Rottenschlager durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBI.Nr. 77, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBI.Nr. 80, die anzuwendenden ÖNORMEN (insbesondere die ÖNORM A 2050) sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften (Steiermärkische Bauordnung etc.).

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

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Aufsichts- und Prüfungsrechte der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 bzw. dem Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1989.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1947 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

**"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft  
der Arbeiter und Angestellten Köflach"**

und hat ihren Sitz in 8580 Köflach, Grazerstraße 2.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Genossenschaft mit Bescheid des Bundesministeriums für soziale Verwaltung, Zl.: IV - 39040-13/1947, vom 24. April 1947 zuerkannt.

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

Örtlicher Geschäftsbereich ist das Bundesland Steiermark.

Mit Stichtag 31.12.1993 waren 2.494 Geschäftsanteile gezeichnet. Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt S 300,--. Es sind drei Geschäftsanteile zu zeichnen.

## 2. Organe der Genossenschaft

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

### a) Vorstand

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Wilhelm Gräbner, Baumeister	Obmann
Karl Petinger	Obmannstellvertreter
Franz Halper	Vorstand
Horst Mayer	Vorstand

Der Vorstand wird durch die Generalversammlung aus der Zahl der Mitglieder gewählt. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre, wobei eine Wiederwahl zulässig ist.

### b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei höchstens neun Mitglieder und mindestens drei höchstens neun Ersatzmitglieder.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

<u>Vor- und Zuname:</u>	<u>Funktion:</u>
Ferdinand Smagoi	Vorsitzender
Rudolf Reinprecht	Vorsitzender- stellvertreter
Anton Winter	Aufsichtsrat
Josef Sticher	Aufsichtsrat
Josef Lasnik	Aufsichtsrat
Friedrich Bachlechner	Aufsichtsrat
Alfred Dokter	Aufsichtsrat
Karl-Heinz Knapp	Aufsichtsrat
Walter Scheiber	Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist im Jahr 1989 zu zwei, im Jahre 1990 zu drei, im Jahre 1991 zu zwei, im Jahre 1992 zu vier und im Jahr 1993 zu vier Sitzungen zusammengetreten. Gemeinsam mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat im Jahre 1989 zu sechs, 1990 zu fünf, 1991 zu fünf, 1992 zu fünf und 1993 zu vier Sitzungen zusammengetreten.

### **c) Generalversammlung**

Gemäß den Statuten hat die ordentliche Generalversammlung bis zum 30.6. jeden Jahres stattzufinden.

Die Generalversammlung in den letzten Jahren wurde am 6.7.1989, 29.6.1990, 28.6.1991, 3.7.1992, 22.10.1993 und 21.7.1994 und somit nicht immer der Satzung entsprechend, abgehalten.

### III. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Ausgaben der Bauvereinigung für Repräsentation und Werbung betragen

	<u>Repräsentation</u>	<u>Werbung</u>
1989	40.577,42	32.986,60
1990	84.071,98	29.454,20
1991	106.356,13	43.269,73
1992	71.006,71	142.340,33
1993	144.789,01	68.662,74

Zum Repräsentationsaufwand ist festzuhalten, daß ein Großteil dieses Aufwandes Werbeaufwendungen darstellen, die unverständlicherweise als Repräsentation verbucht sind.

Der verbleibende Rest des Repräsentationsaufwandes besteht aus Kosten anlässlich von Wohnungsübergaben und aus Bewirtungsspesen bei Bauverhandlungen, Endbeschauen und dgl.

Der Werbeaufwand besteht fast ausschließlich aus Aufwendungen für Inserate in diversen Zeitungen.

Wenn auch die Kosten für diese Inserate fast ausschließlich objektbezogen sind, d.h. daß bestimmte Bauvorhaben vorgestellt werden, so erscheinen die Werbekosten insgesamt gesehen doch überhöht.

Von seiten der Genossenschaft wird argumentiert, daß es immer schwieriger wird, Wohnungen zu verkaufen und daher ein gewisser Werbeaufwand notwendig ist. Dem muß vom Landesrechnungshof entgegengehalten werden, daß Verwertungsschwierigkeiten bei einer vorhergehenden gewissenhaften Bedarfserhebung sicherlich vermeidbar wären.

Zusammenfassend wird daher vom Landesrechnungshof festgestellt, daß ein Teil des Aufwandes sowohl betreffend Repräsentation wie auch Werbung vermeidbar gewesen wäre und wird erwartet, daß in Zukunft diese Kosten wieder auf eine Höhe zurückgeführt werden, die den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.

#### IV. PERSONALAUFWAND UND KOSTEN DER ORGANE

Der Personalaufwand der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren

##### 1989

Gehälter	S	940.879,78
gesetzlicher Sozialaufwand	S	244.247,21
freiwilliger Sozialaufwand	S	6.335,41
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S	19.705,--
Reisekosten	S	33.485,38
Bilanzgeld	S	45.129,--
	S	<u>1.289.781,78</u>
		=====

##### 1990

Gehälter	S	1.111.392,28
gesetzlicher Sozialaufwand	S	263.981,48
freiwilliger Sozialaufwand	S	23.201,29
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S	40.977,--
Reisekosten	S	33.098,18
Bilanzgeld	S	46.006,--
	S	<u>1.518.656,23</u>
		=====

##### 1991

Gehälter	S	1.308.385,43
gesetzlicher Sozialaufwand	S	309.113,39
freiwilliger Sozialaufwand	S	5.849,03
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S	85.787,--
Reisekosten	S	37.788,44
Bilanzgeld	S	54.150,--
	S	<u>1.801.073,29</u>
		=====

**1992**

Gehälter	S 1,527.522,44
gesetzlicher Sozialaufwand	S 423.662,89
freiwilliger Sozialaufwand	S 5.998,34
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S 103.663,--
Zuweisung Rückstellung für nichtverbrauchte Urlaube	S 110.000,--
Reisekosten	S 62.437,46
Bilanzgeld	S 65.000,--
	S 2,298.284,13
	=====

**1993**

Gehälter	S 1,824.393,15
gesetzlicher Sozialaufwand	S 442.453,01
freiwilliger Sozialaufwand	S 37.203,95
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	S 77.922,--
Zuweisung Rückstellung für nichtverbrauchte Urlaube	S 37.073,--
Reisekosten	S 54.507,76
Bilanzgeld	S 75.000,--
	S 2,548.552,87
	=====

Mit Stichtag 31.12.1993 waren sieben Angestellte und eine Raumpflegerin beschäftigt. Zum Personalaufwand ist festzustellen, daß die Einstufung der Angestellten weitestgehend dem jeweils gültigen Kollektivvertrag entspricht.

Der freiwillige Sozialaufwand setzt sich überwiegend aus Zuwendungen zu den Weihnachtsfeiern und Betriebsausflügen zusammen.

Zusammenfassend kann zum Personalaufwand festgestellt werden, daß dieser auch in Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Bauvereinigung keinesfalls überhöht ist, sondern den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht.

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

**1989**

Vorstandsbezüge	S	280.579,90
Reisekosten	S	51.058,93
Sitzungsgelder	S	36.400,--
Kosten der Generalversammlung	S	12.229,04
sonstige Kosten	S	<u>14.088,37</u>
	S	394.356,24
		=====

**1990**

Vorstandsbezüge	S	366.396,--
Reisekosten	S	57.745,--
Sitzungsgelder	S	45.500,--
Kosten der Generalversammlung	S	9.133,78
sonstige Kosten	S	<u>9.929,12</u>
	S	488.703,90
		=====

**1991**

Vorstandsbezüge	S	437.893,50
Reisekosten	S	81.288,05
Sitzungsgelder	S	47.500,--
Kosten der Generalversammlung	S	10.246,43
Sonstige Kosten	S	<u>12.121,01</u>
	S	<u>589.048,99</u>
		=====

**1992**

Vorstandsbezüge	S	532.651,--
Reisekosten	S	57.544,47
Sitzungsgelder	S	63.500,--
Kosten der Generalversammlung	S	11.521,58
sonstige Kosten	S	<u>27.040,41</u>
	S	<u>692.257,56</u>
		=====

**1993**

Vorstandsbezüge	S	578.176,01
Reisekosten	S	63.536,13
Sitzungsgelder	S	69.500,--
Kosten der Generalversammlung	S	10.978,84
sonstige Kosten	S	<u>20.272,17</u>
	S	<u>742.463,15</u>
		=====

Sämtliche Mitglieder des Vorstandes beziehen ein monatliches Pauschale (Aufwandsentschädigung), wobei die übrigen Mitglieder des Vorstandes 30 % der Obmannentschädigung erhalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von S 500,-- pro Sitzung.

Die sonstigen Spesen betreffen Aufwendungen für Getränke und Jause bei Sitzungen der Organe der Bauvereinigung.

Ähnlich wie beim Personalaufwand ist zu den Kosten der Organe festzustellen, daß diese der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

## **V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer EDV-Kleinanlage durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## **V. FESTSTELLUNGEN ZUR BUCHFÜHRUNG**

Die Buchhaltung wird mit Hilfe einer EDV-Kleinanlage durchgeführt.

Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer tagfertigen Buchhaltung gesprochen werden.

## VII. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE, BAUERNEUERUNGSRÜCKSTELLUNG

Die Instandhaltungsrücklage dient (in der für den Prüfungszeitraum geltenden Fassung) gemäß § 16 Abs. 2 WGG 1975 der Vorsorge für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten. Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen zu verwahren und fruchtbringend anzulegen. Sie darf nur zur Deckung der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und zur Abstattung eines zu ihrer Deckung aufgenommenen Darlehens verwendet und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Das Gesetz erklärt die Rücklage zum Eigentum der jeweiligen Miteigentümer.

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

Bezüglich der Bauerneuerungsrückstellung ist im § 14 Abs. 1 Zif. 5 WGG 1979 (in der für den Prüfungszeitraum geltenden Fassung) normiert, daß bei der Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ein angemessener Betrag zur Bildung einer Rückstellung zur ordnungsgemäßen Erhaltung und für in absehbarer Zeit vorzunehmenden nützlichen Verbesserungen geringeren Umfangs angerechnet werden darf. Dieser Betrag darf jährlich S 25,- - pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Die Bauerneuerungsrückstellung beträgt zum Stichtag 31.12.1993

S 1,284.100,66.

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

### VIII. BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Um von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung sprechen zu können, wird nach gültiger Rechtssprechung die Beachtung einiger unbedingt erforderlicher Bedingungen vorausgesetzt.

So sollten z.B. die Betriebskosten möglichst detailliert und unter Angabe der Belege mitgeteilt werden. Ferner ist die ziffernmäßige Ausweisung der Darlehenstilgung getrennt nach Kapital und Zinsen und der zum Stichtag noch aushaftenden Restdarlehensschuld erforderlich.

Überdies wird verlangt, daß die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage inklusive der Zinsenerträge überprüfbar dargestellt wird.

Für den Bereich der Betriebskostenabrechnung kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Bauvereinigung den gesetzlichen Bestimmungen nachgekommen ist.

## **IX. GESONDERTES BANKKONTO FÜR BAUVORHABEN**

Für gemeinnützige Bauvereinigungen besteht seit 1.9.1981 die Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen.

Dies soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten gegeben ist.

Die geprüfte Bauvereinigung ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat diese Bankkonten für alle Bauvorhaben angelegt.

## **X. VERSICHERUNGEN**

Nach einem Ausschreibungsverfahren mit verschiedenen Instituten wird mit dem Billigstbieter ein Versicherungsvertrag üblicherweise auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.

## **XI. WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1989 bis 1993 Gewinne in folgender Höhe ausgewiesen:

1989	S 2,486.870,96
1990	S 2,495.347,14
1991	S 2,096.598,67
1992	S 2,302.561,38
1993	S 1,929.597,57

Eine Aufteilung in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

### **1989**

ordentliche Gebarung	S 1,037.305,33
außerordentliche Gebarung	S 1,449.565,63
	S 2,486.870,96
	=====

### **1990**

ordentliche Gebarung	S 165.248,66
außerordentliche Gebarung	S 2,330.098,48
	S 2,495.347,14
	=====

### **1991**

ordentliche Gebarung	S 937.378,56
außerordentliche Gebarung	S 1,159.220,11
	S 2,096.598,67
	=====

**1992**

ordentliche Gebarung	S 1,406.658,20
außerordentliche Gebarung	S 895.903,18
	S 2,302.561,38
	=====

**1993**

ordentliche Gebarung	S 698.531,93
außerordentliche Gebarung	S 1,231.065,64
	S 1,929.597,57
	=====

In den ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und um die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt.

Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

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

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

Die Bauvereinigung erzielt, wie aus der Aufstellung ersichtlich, Gewinne in beiden Gebarungsbereichen.

Wenn der bereits eingeschlagene Weg, nämlich vermehrt Großinstandsetzungen durchzuführen, und auch die Neubautätigkeit zumindest im gleichen Umfang fortzusetzen, konsequent weiterverfolgt wird, erscheint auch in Zukunft die Ertragslage der Bauvereinigung gesichert.

Zusammenfassend kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgehalten werden, daß die Ertragslage zufriedenstellend ist, die Vermögens- und Kapitalanlage geordnet und gesichert ist und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

## **XII. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG**

### **PRÜFUNGSUMFANG**

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Prüfungsunterlagen 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 der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- \* Überprüfung auf Ausführungsmängel.
- \* Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefrist usw.).
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) QUANTITÄTSKONTROLLE

- \* Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- \* 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.
- \* Überprüfung der Honorarnoten von Planern.

1.0 PROJEKT ROSENTAL, Hörgasstraße

1.1 Planer, Projektanten, Bauaufsicht

- \* Architekturplanung: Sigma Bauplanung  
Hauptplatz 57  
8570 Voitsberg
- \* Örtliche Bauaufsicht: Gemeinnützige Siedlungs-  
genossenschaft der Arbeiter  
und Angestellten Köflach  
Grazerstraße 2  
8580 Köflach
- \* Statik und  
Bodenuntersuchung: Dipl.Ing. Hannes Rop  
Alberstraße 4/III  
8010 Graz
- \* Elektro: Ing. Helmut Theinschnack  
Hörgasstraße 30  
8582 Rosental/Kainach
- \* Sanitär u. Heizung: H. Traussnigg  
Judenburgerstraße 56  
8580 Köflach



## 1.2 BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Beim gegenständlichen Prüfobjekt handelt es sich um ein 6-Familienwohnhaus, das in der Katastralgemeinde Rosental errichtet wurde.

Das Wohnhaus ist ein Zweispänner mit dazwischenliegendem Stiegenhaus. Von diesem Stiegenhaus wird beidseitig je eine Wohnung erschlossen. Das Objekt beinhaltet ein Keller-, Erd-, Ober- sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Als Dachform ist ein Satteldach mit 45° Neigung vorgesehen.

Insgesamt wurden 3 Wohnungen mit je 84,37 m<sup>2</sup> und 3 weitere mit 72,16 m<sup>2</sup> errichtet. Die verbaute Fläche beträgt 287,22 m<sup>2</sup>.

### Konstruktion:

- \* Tragwerksystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Streifenfundamente
- \* Kellermauerwerk: Stahlbeton
- \* Außenwände ab EG: Hohlblockziegel 38 cm
- \* Innenwände: Hohlblocksteine 25 cm bzw. 12 cm Zwischenwandsteine
- \* Geschoßdecken: Stahlbetondecken 18 cm
- \* Dachkonstruktion: Satteldach mit 45° Dachneigung
- \* Dachhaut: Eternit-Rhombusschablonen
- \* Fenster: Kunststoffkonstruktion mit Zweifachisolierverglasung

### Ver- und Entsorgung:

- \* Wasserversorgung: Wassernetz der Stadtwerke Köflach
- \* Abwasserbeseitigung: Ortskanalnetz
- \* E-Versorgung: EVU-GKB Bergdirektion Köflach
- \* Heizung: Warmwasserheizung mit Anschluß an die Fernwärme
- \* Warmwasseraufbereitung: dezentral mittels Nachtstromboiler und Untertischniederdruckspeicher

### 1.3 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- \* Ersteinreichung: 16. September 1991
- \* 1. techn. Gutachten: 2. Oktober 1991
- \* Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates: 9. Oktober 1991
- \* Zweiteinreichung: 17. Jänner 1992
- \* 2. techn. Gutachten: 9. März 1992
- \* Beschluß der Steierm. Landesregierung: 23. März 1992
- \* Förderungszusicherung: 24. März 1992
- \* Widmungsbewilligung: Gemeinde Rosental a.d.K., Zl.: 959/91, vom 5. August 1991
- \* Baubewilligung: Gemeinde Rosental a.d.K., Zl.: 1071/91, vom 3. September 1991
- \* Ortsplanerisches Gutachten der FA Ib: LBD-Ib 53 Ro 7/1991 vom 26. September 1991
- \* Baubeginn: 18. November 1991 (laut Bautagebuch)
- \* Bauende (Wohnungsübergabe): 1. Mai 1993

- \* Benützungsbewilligung: Gemeinde Rosental a.d.K.,  
Zl.: 1051/93, vom 24. September 1993
- \* Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 12 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 17 Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:  
31. März 1994

#### 1.4 BAUKOSTEN

Hinsichtlich der Gesamtbaukosten ist festzustellen, daß diese um rd. S 156.000,--, d.s. 2 % über den in der Förderungszusicherung angegebenen liegen (siehe beiliegende Aufstellung).

## Baukosten

LEGENDE: A = Nettobeträge; B = Kostenerhöhungen; C = A + B; D = UST; E = A + B + D; F = Skonti;

### Aufgliederung der Endabrechnung

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Reine Baukosten	6,529.102,91	0	6,529.102,91	0	6,529.102,91	181.128,02
Kosten d.Ausstattung	232.311,84	0	232.311,84	0	232.311,84	0
Nebenkosten	<u>138.488,90</u>	0	<u>138.488,90</u>	0	<u>138.488,90</u>	<u>0</u>
	6,899.903,65	0	6,899.903,65	0	6,899.903,65	181.128,02
Planung, Bauaufsicht						
Sonderfachleute	820.501,--	0	820.501,--	0	820.501,--	21.314,93
Bauverwaltung	206.850,--	0	206.850,--	0	206.850,--	0
Baukredit	<u>523.520,19</u>	0	<u>523.520,19</u>	0	<u>523.520,19</u>	<u>0</u>
					8,450.774,84	202.442,95
					- Skonti	<u>- 202.442,95</u>
					Gesamtbaukosten	<u>8,248.331,89</u>

### Finanzierungsplan der Förderungszusicherung

Eigenmittel:	S 2,349.000,--
Darlehen des Landes:	S 5,744.000,--
<b>Gesamtbaukosten:</b>	<b>S 8,093.000,--</b>
=====	

## 1.5 PLANUNG (ohne Haustechnik)

Der Wohnbauträger beauftragte das Planungsbüro "Sigma Bauplanung" ein 6-Familien-Wohnhaus auf den abgetrennten Teilflächen der Grundstücke Nr. 304/2, 304/4 und 304/6 der KG. Rosental zu planen.

### 1.5.1 Entwurf

Aufbauend auf die Vorgaben (topographische Lage, vorhandene Bebauung) wurde die Anlage im Anschluß an ein Pensionistenwohnhaus situiert. Die verbaute Fläche beträgt 287,22 m<sup>2</sup> und die Wohnungsgrößen liegen zwischen 72 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup>. Eine Erdgeschoßwohnung wurde als Behindertenwohnung ausgebaut. Diese mußte einen eigenen Eingang erhalten, da aufgrund der Hanglage kein behindertengerechter Zugang vom Hauptstiegenhaus möglich war.

Der Baukörper ist in Gebäudelängsrichtung NW-SO orientiert.

Die Bebauung wurde unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgenommen.

Das Haus weist im Kellergeschoß ein eigenes Abstellabteil für jede Wohnung auf. Weiters befinden sich im Keller ein Schutzraum für 6 Wohneinheiten, ein Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie 6 Autoeinstellplätze.

Die zwei Wohnungstypen (84,37 m<sup>2</sup> und 72,16 m<sup>2</sup>) wurden funktionell und benutzerfreundlich geplant. Der einzige Mangel, daß nämlich die Toiletten von den Schlafzimmern aus nur über das Wohnzimmer zu erreichen sind, sollte dadurch behoben werden, daß von seiten der Rechtsabteilung 14 der Anschluß einer zusätzlichen Toilette im Badezimmer laut Förderungszusicherung vorgeschrieben wurde.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Rechtsabteilung 14 dem Wohnbauträger die Installation einer Toiletanlage im Badezimmer hätte vorschreiben müssen, um diesen Mangel zu beseitigen und nicht wie vorgeschrieben nur der Anschluß.

### 1.5.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung erfolgte mit einer Ausnahme unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung fast alle wesentlichen und für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes bestehen folgende Mängel:

- ° Fehlen eines Notausganges beim Schutzraum.  
Laut den technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten ist grundsätzlich bei jedem Schutzraum ein Notausgang vorzusehen. Nur bei Bauten mit weniger als 3 Wohn- oder Betriebsgeschossen kann die Anordnung eines Notausganges unterbleiben.

- ° Angabe der Steigungsverhältnisse bei den Treppen
- ° Regenwasserkanal fehlt
- ° Schachteinmündung im Keller 2 senkrecht
- ° Länge der Abstellplätze (8,60 m)  
Bei 5 m langen Abstellplätzen hätten rd. 45 m<sup>2</sup>  
einer besseren Nutzung zugeführt werden können.

### 1.5.3 Ausführungsplanung

Da die Einreichplanung nicht auf Basis der Ausführungsplanung erstellt wurde, ergaben sich einige Änderungen, wie Zimmer- bzw. Wohnungsgrößen, Fensterabmessungen usw.

Auch bei der Ausführungsplanung fehlt der Notausgang beim Schutzraum, desweiteren der Regenwasserkanal. Einige Details wie Anschluß Flachdach (Einstellplätze), Wohnhaus und Attika, Sturzausbildung Einstellplätze und Eingangsvordach sind ebenfalls nicht vorhanden. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist das Balkondetail mit einer Magerbetonstufe nicht optimal gelöst, da dadurch eine Beeinträchtigung der nutzbaren Balkonfläche gegeben ist. Man hätte lediglich die Balkonplatte anheben müssen, um diesen Mangel zu beheben.

Die Durchgangsbreite in den Schlafzimmern zwischen Bett und Fensterbereich (Heizkörper) ist problematisch.

Ansonsten wird nochmals bemerkt, daß die Wohnungstypen funktionell und benutzerfreundlich geplant wurden und sich das Wohnhaus harmonisch in die Umgebung einfügt.

#### 1.5.4 Planungskosten

##### **A) Büroleistung (Sigma Bauplanung)**

Vertragliche Grundlage für die Ermittlung des Honorars - Büroleistung war die Honorarordnung der Baumeister (HOB), Ausgabe 1985 mit geschätzten Nettoherstellungskosten von S 7,800.000,--.

Der Leistungsumfang wurde mit 100 Prozent festgelegt.

Die Honorarverrechnung erfolgte auf Basis eines Pauschales in Höhe von S 500.000,-- abzüglich eines 20 %igen Nachlasses. Desweiteren wurde bei Bezahlung innerhalb von 14 Tagen ein Skonto von 5 % vereinbart. Für die bauphysikalischen Unterlagen wurde ein Pauschalbetrag in Höhe von S 20.000,-- fixiert.

Das Gesamthonorar betrug somit S 400.000,-- (exkl. UST).

Zu den geschätzten Nettoherstellungskosten von S 7,800.000,-- ist festzustellen, daß die tatsächlichen Nettoherstellungskosten nur rd. 6,900.000,-- betragen, dh. um ca. S 900.000,-- niedriger sind. Dadurch verringert sich der bei Preisverhandlungen erreichte 20 %ige Nachlaß des Pauschalauftrages auf rd. die Hälfte.

Die Grundlagen bei Pauschalaufträgen sollen exakte Kostenermittlungen und nicht grobe Schätzungen bilden. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war im gegenständlichen Fall die Voraussetzung für eine Pauschalvergabe nicht gegeben.

## **B) Örtliche Bauaufsicht (Wohnbauträger)**

Vertragliche Grundlage für die Ermittlung des Honorares - örtliche Bauaufsicht war die Gebührenordnung für Architekten (GOA), die zu 100 Prozent in Rechnung gestellt wurde.

Das verrechnete Honorar beträgt S 278.559,-- (exkl.UST).

Der Wohnbauträger hat in Anlehnung an die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984 in Ermangelung einer Regelung nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz bzw. der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 die GOA als Berechnungsgrundlage herangezogen. Da diese Richtlinien zum Zeitpunkt der Förderung keine Gültigkeit mehr hatten, hätte der Wohnbauträger bei Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit auch ohne weiters die Honorarordnung der Baumeister (HOB) - wie bei der Büroleistung - anwenden können. Dadurch hätten beim Honorar für die örtliche Bauaufsicht rd. S 17.000,-- eingespart werden können.

## **C) Statik (Dipl.Ing. Hans Rop)**

Vertragsgrundlage ist ein Angebot des Zivilingenieurbüros vom 8. März 1991, welches für die Erstellung der statischen Berechnung aller tragenden Bauteile und der Schalungs- und Bewehrungspläne mit Eisenlisten, weiters die Koordinierungsmithilfe und die Eisenabnahme auf der Bau-

stelle ein Pauschalhonorar von S 88.000,-- (exkl. UST) vorsieht.

Dieser Pauschalbetrag liegt weit unter der Honorargebühr nach der Gebührenordnung für Bauwesen/ Statik (GOB-S).

## 1.6 Einhaltung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 hinsichtlich der Vergabe von Leistungen

Der § 1 "Vergabe von Leistungen" der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 legt im Punkt 2 fest, daß die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend anzuwenden sind.

Die Basis der Prüfung sind daher die Bestimmungen des § 1 der Durchführungsverordnung und die zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens geltenden ÖNORMEN.

### \* Art der Vergabung

Die im § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung angeführten Wertgrenzen für eine beschränkte bzw. freihändige Vergabe wurden eingehalten.

### \* Gesamt- und Teilvergabe

Der im Pkt. 1.5 der ÖNORM A 2050 angeführte Grundsatz, daß zusammengehörige Leistungen ungeteilt auszuschreiben und zuzuschlagen sind, wurde berücksichtigt.

### \* Erstellung der Preise; Preisarten

Das in der Regel anzuwendende Preisangebotsverfahren wurde bei allen Ausschreibungen zur Anwendung gebracht

und zu festen Einheitspreisen angeboten. Hierbei ist zu bemerken, daß die Bindungsfrist für die Festpreise bis zu 21 Monate betrug. Diese Bindungsfrist wird vom Landesrechnungshof als relativ lang angesehen.

\* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß 7 % und Hafrücklaß 3 % - wurden gemäß ÖNORM A 2050 eingehalten.

\* **Angebotsfrist**

Die vom Wohnbauträger festgelegten Angebotsfristen entsprechen dem in der ÖNORM A 2050 geforderten Zeitraum.

\* **Zuschlagsfrist**

Die in den Angeboten angeführten Zuschlagsfristen von 6 Monaten sind den allgemeinen Ausschreibungsregeln gemäß.

\* **Empfang und Verwahrung der Angebote**

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

Die Einhaltung dieser Bestimmung konnte lediglich anhand der Baumeisterarbeiten überprüft werden, da die Umschläge der anderen Professionistenangebote nicht mehr auffindbar waren. Es wird festgestellt, daß dies bei der Baumeisterausschreibung der Fall war.

\* Eröffnung der Angebote

Mit einer einzigen Ausnahme, nämlich dem Vermerk über das Ende der Angebotseröffnung in der Niederschrift, hat die Bauvereinigung den Bestimmungen des Pkt. 4.2 der ÖNORM A 2050 entsprochen.

\* Prüfung der Angebote

Der Pkt. 4.34 der ÖNORM A 2050 schreibt vor, daß über die Prüfung eine Niederschrift zu verfassen ist. Dies ist nicht der Fall. Desweiteren ist zu bemängeln, daß lediglich die Angebote der 3 bestgereihten Bieter Prüfvermerke aufweisen und man dadurch den Eindruck erhält, daß die nach dem 3. Platz gereihten Angebote nicht einmal rechnerisch überprüft wurden.

Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, dafür Sorge zu tragen, daß alle Angebote in die Prüfung einbezogen und dementsprechende Vermerke auf dem Angebot vorgenommen werden.

Der Pkt. 4.325 der ÖNORM A 2050 legt fest, daß bei Bestehen von Abweichungen zwischen den angebotenen Preisen und einer allenfalls vorliegenden Preisauf-

gliederung der angebotene Preis gilt, d.h. daß bei Additionsfehlern von Lohn und Sonstigem immer der Einheitspreis zu gelten hat.

Diese Prüffregel wurde z.B. bei der Position 231101 B der Spenglerarbeiten nicht eingehalten.

\* Verhandeln mit Bietern

Die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 läßt gemäß § 1 (7) das Preisverhandeln entgegen der ÖNORM A 2050 mit dem erst- und zweitgereihten Bietern zu, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind. Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.

Die der Rechtsabteilung 14 übermittelte diesbezügliche Unterlage ist lediglich ein Vergabevorschlag ohne jegliche Begründung, sodaß aus dieser kein Aufschluß über den Vergabevorgang, z.B. warum nicht der Angebotsbilligstbieter beauftragt wurde, möglich ist.

Zur besseren Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit sollen daher schriftliche Vergabebegründungen, die klar zum Ausdruck bringen, welche Umstände zur Vergabe an die jeweilige Firma geführt haben, erstellt werden.

\* Ausscheiden von Angeboten

Bei der Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten muß festgestellt werden, daß die beauftragte Firma Rössl

laut Angebotseröffnungsprotokoll kein Angebot abgegeben hat (Beilage 1).

Die Wohnbauvereinigung führte hiezu aus, daß im Angebotsbuch das Angebot der Fa. Rössl als eingelangt vermerkt ist, es jedoch aus unerklärlichen Umständen bei der Angebotseröffnung nicht dabei war.

\* **Zuschlag**

Die Zuschlagsfristen betragen gemäß Angebotsschreiben im Regelfall 6 Monate.

Hiezu muß bemerkt werden, daß diese Fristen mehrmals (z.B. Baumeister 4 Monate, Zimmermannsarbeiten 6 Monate, Kunststoffenster 8 Monate usw.) beachtlich überschritten wurden.

In diesem Zusammenhang wird der Wohnbauträger darauf aufmerksam gemacht, daß die Bieter nur innerhalb der Zuschlagsfrist an ihr Angebot gebunden sind. Nach Verstreichen der Zuschlagsfrist können die Bieter ihr Angebot, ohne Konsequenzen erwarten zu müssen, zurückziehen. Dies kann unter Umständen zu einer Neuausschreibung, Kostenerhöhungen und Bauverzögerungen führen.

Der Bauvereinigung wird daher empfohlen, den Zuschlag innerhalb der Zuschlagsfrist zu erteilen.

## 1.7 MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

### 1.7.1 BAUMEISTERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: Öffentlich
- \* Angebotsabgabetermin: 19.3.1990
- \* ausgegebene Angebote: 9
- \* eingelangte Offerte: 6
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.HAMMER, St. Nikolai ob Dr.	5,199.657,60	5,199.657,--	0
Fa.NEUE REFORMBAU, Graz	5,271.538,20	5,271.538,20	1,4
Fa.PROBST & SCHMIDT, Voitsberg	5,656.209,24	5,654.544,24	8,7
Fa.SCHAFFER	6,008.486,40	kein Prüfvermerk	--
Fa.BELLINA	6,057.402,--	kein Prüfvermerk	--
Fa.VIERTL & PFEFFER	6,282.024,--	kein Prüfvermerk	--

- ° Billigstbieter: Fa. Hammer, St. Nikolai ob Dr.
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 5,199.657,--

- ° Auftragssumme: S 5,112.000,--
- ° Zuschlagserteilung: 18.2.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 5,231.785,27
  - b) geprüft: S 5,179.438,07
  - c) Differenz a - b: ~ S 52.347,20
- ° davon Zusatzleistungen: S 67.438,07
- ° davon Regieleistungen: S 42.308,87
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 125.723,78

Aufgrund des Angebotes vom 18.3.1991 und diversen Besprechungen zwischen dem Wohnbauträger und den Firmenvertretern erhielt der Billigstbieter, die Firma Hammer den Auftrag zu einem Gesamtpauschalpreis von S 5,112.000,-- (inkl. UST).

Hiezu stellt der Landesrechnungshof folgendes fest:

Aus den Angebotsbedingungen ist zu schließen, daß bis zum Zeitpunkt der Vergabe an keine Pauschalvergabe gedacht worden ist, da das Angebot keine diesbezüglichen Hinweise aufweist, d.h. in weiterer Folge, daß dem Planungsbüro dieser Umstand zum Zeitpunkt der Leistungs- und Massenermittlung nicht bekannt war.

Im allgemeinen werden die Leistungen und Massen eines Angebotes bei einer nicht pauschalierten Vergabe großzügiger, und mit Massenreserven versehen, erfaßt. Dies war sicherlich auch bei dieser Ausschreibung der Fall.

Aus diesem Grund wurden der Baufirma die Polier- und Statikerpläne zwecks Überprüfung zur Verfügung gestellt.

Die Firma prüfte diese und errechnete sodann eine Pauschalsumme.

Mit Schreiben vom 29.10.1991 teilte die Baufirma mit, daß sie in der Lage wäre, dieses Bauvorhaben zu einer Pauschalsumme von S 5,287.185,60 - Angebotssumme S 5,199.657,-- - durchzuführen.

Gemäß Auftragsschreiben vom 14.1.1992 - entfertigt am 18.2.1992 - erhielt die Firma den Auftrag zu einer Pauschalsumme von S 5,112.000,--. Der Landesrechnungshof kann diese Summe nicht nachvollziehen, da keine diesbezüglichen Aufzeichnungen den Unterlagen, die vom Wohnbauträger dem Landesrechnungshof übermittelt wurden, zu entnehmen sind.

Desweiteren muß festgestellt werden, daß die Massenermittlung, die dem Angebot zugrunde liegt, in nicht prüfbarer Form vorliegt. Die Massen wurden in einer Form ermittelt, daß sich vielleicht der Ersteller selbst zurecht findet, einem Außenstehenden die Nachvollziehung jedoch unzumutbar ist. Aufgrund des Fehlens der zur Massenermittlung gehörenden Planunterlagen ist eine Kontrolle nur mit großem Aufwand - Erstellung einer neuen Massenermittlung aufgrund der Ausführungsplanung - möglich.

Es ist jedoch nicht Aufgabe des Landesrechnungshofes, Massenermittlungen zu erstellen, sondern vorliegende zu überprüfen.

Deshalb muß die Aussage getroffen werden, daß eine Überprüfung der Leistungen und Massen dieses Pauschalauftrages dem Landesrechnungshof nicht möglich ist.

Die Einsicht in die Schlußrechnung der Baufirma ergab, daß zu der vereinbarten Pauschalsumme zusätzliche Leistungen in Höhe von S 77.476,42 (inkl.UST) in Rechnung gestellt wurden. Vom Wohnbauträger wurde daraufhin

5 % Massenreserven bis zur endgültigen Überprüfung der Schlußrechnung abgezogen.

Bei der abschließenden Prüfung wurden bei 20 Ausschreibungspositionen, die laut Auftrag pauschaliert waren, Massenerhöhungen bzw. Reduzierungen vorgenommen, die schließlich zu einer Schlußrechnungssumme von S 5,137.129,20 führten.

Der Landesrechnungshof führt dazu aus, daß der wesentliche Grund bei einem Gesamtpauschalpreis darin liegt, das Mengenrisiko auf den Unternehmer zu überwälzen sowie in der Ersparnis der gesamten Abrechnung und der damit verbundenen Kostenreduktion für Auftraggeber und Unternehmerseite.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß vor Erteilung eines Puschalauftrages nicht nur der Auftragnehmer die Grundlagen prüfen soll, sondern auch der Auftraggeber.

- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 3.758,55

Von den zur Offertlegung geladenen vier Bietern langten drei Angebote innerhalb der Angebotsfrist ein. Bemerkenswert ist der große Unterschied zwischen dem Erst- und Zweit- bzw. Drittbietern von über 26 %.

Der Billigstbieter, die Fa. Terschen aus Bärnbach, stand jedoch zu ihrem Angebot und erhielt den Auftrag ungefähr ein Jahr nach Ablauf der Zuschlagsfrist, d.h. die Firma hätte nicht mehr zu ihrem Angebot stehen müssen.

Die Massenaufstellung für die Schlußrechnung erfolgte anhand von Aufmaßen vor Ort, die jedoch durch keine Skizzen belegt waren. Aufgrund fehlender Kotierungen in den Polierplänen und des Nichtvorhandenseins der Aufmaßskizzen war eine Nachvollziehung nicht möglich.

Seitens der Bauaufsicht wurde eine neue nachvollziehbare Massenaufstellung erstellt, deren Überprüfung keine monetär relevanten Abstriche ergab.

1.7.2 PROFESSIONISTENARBEITEN

1.7.2.1 STEINMETZARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa. Terschan, Bärnbach	168.423,60	168.423,60	0
Fa. Zapfl, Voitsberg	212.504,40	212.504,40	26,2
Fa. Plos, Köflach	214.944,72	214.944,72	27,6

- o Billigstbieter: Fa. Terschan, Bärnbach
- o Differenz zum zweitgereihten Bieter: 26,2 %:
- o Auftragnehmer: Billigstbieter
- o Angebotssumme: S 168.423,60
- o Auftragssumme: S 168.423,60
- o Zuschlagserteilung: 24.9.1992
- o Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- o Schlußrechnungssumme (exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
- a) ungeprüft: S 155.042,12
- b) geprüft: S 155.042,12
- c) Differenz a - b: - S 0,--

### 1.7.2.2 KUNSTSTOFF- UND SONSTIGE FUSSBÖDEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 2
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Deutsch,Köflach	101.328,--	101.328,--	0
Fa.Weber,Voitsberg	101.502,--	101.502,--	0,1

- ° Billigstbieter: Fa. Deutsch, Köflach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,1 %
- ° Auftragnehmer: Zweitbieter (nach Preisverhandlungen  
Billigstbieter)
- ° Angebotssumme: S 101.502,--
- ° Auftragssumme: S 98.456,94 (inkl.3 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 10.12.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 100.067,34
  - b) geprüft: S 88.135,14
  - c) Differenz a - b: - S 11.932,20

° davon Zusatzleistungen:	S 1.944,35
° davon Regieleistungen:	S 0,--
° Kostenerhöhungen:	S 0,--
° Skonti:	S 2.135,89

Zu dieser beschränkten Ausschreibung wird bemerkt, daß der Ausschreibende vier Firmen zur Offertlegung eingeladen hat. Innerhalb der Angebotsfrist langten nur zwei Angebote ein, die eine minimale Differenz von S 174,-- zueinander aufwiesen.

Vor Vergabe wurde seitens des Wohnbauträgers Preisverhandlungen geführt. Mangels einer Dokumentation dieser Verhandlungen kann nur das Ergebnis, nämlich, daß der Zweitbieter zum Billigstbieter wurde, zur Kenntnis genommen werden. Ob die gemäß § 1 (7) "Vergabe von Leistungen" erforderliche abschließende Verhandlung mit dem erstgereihten Bieter durchgeführt wurde, ist nicht überprüfbar.

Der Zuschlag wurde erst ca. 15 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt.

Die Differenz zwischen ungeprüfter und geprüfter Schlußrechnungssumme erklärt sich damit, daß die Firma bei der Wohnung 4 einen Teppichboden verrechnet hat, obwohl ein Parkettboden als Sonderwunsch - die Mehrkosten übernahm der Wohnungswerber - zur Ausführung gelangte.

Die Überprüfung der abgerechneten Leistungen und Massen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

### 1.7.2.3 KERAMISCHE BELÄGE

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 5
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Krasser, Groß St.Florian	115.561,92	115.561,92	0
Fa.Ofner,Köflach	121.560,--	121.560,--	5,2
Fa.Veigl-Michelitsch, Graz	124.560,--	124.560,--	7,8

- ° Billigstbieter: Fa. Krasser, Groß St. Florian
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 5,2 %
- ° Auftragnehmer: Zweitbieter (nach Preisverhandlungen  
Billigstbieter)
- ° Angebotssumme: S 121.560,--
- ° Auftragssumme: S 113.050,80 (inkl. 7 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 22.4.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 165.186,54
b)	geprüft:	S 155.941,54
c)	Differenz a - b:	- S 9.245,--
°	davon Zusatzleistungen:	S 71.273,19
°	davon Regieleistungen:	S 6.416,85
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 3.778,55

Auch bei diesem Professionisten wurden abschließende Preisverhandlungen, deren Nachvollziehbarkeit aufgrund fehlender Dokumentation nicht gegeben ist, geführt.

Beauftragt wurde der Zweitbieter, nachdem dieser einen Nachlaß von 7 % eingeräumt hat und somit durch diese Verhandlungen schließlich Billigstbieter wurde. Ob das Einstiegsrecht dem ursprünglichen Angebotsbilligstbieter zugestanden worden ist, kann aus den bereits o.a. Gründen nicht geprüft werden.

Die Zuschlagserteilung erfolgte erst rd. sieben Monate nach Ende der Zuschlagsfrist.

Zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsbetrag besteht eine beachtliche Differenz von rd. 38 %.

Diese ist durch eine Nachtragsleistung erklärbar. Ursprünglich waren laut Detailplan lediglich fein verriechene Balkonbetonplatten vorgesehen. Dem Wunsch der Wohnungswerber, die Balkone sinnvollerweise zu verfliesen, wurde vom Wohnbauträger Rechnung getragen.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und Rechnung ergaben kleine Plus- und Minusbeträge, die sich aber in Summe aufhoben.

#### 1.7.2.4 ZIMMERMANN SARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Angebote: 4
- \* ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Rössl, Gaisfeld	359.264,--	339.264,--	0
Fa.Kienzl, Edelschrott	354.480,--	342.480,--	0,9
Fa.Reinthalder, Köflach	389.804,02	389.804,02	14,9
Fa.Wiesinger, Krottendorf	474.528,--	kein Prüfvermerk --	

- ° Billigstbieter: Fa. Rössl, Krottendorf
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,9 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 339.264,--
- ° Auftragssumme: S 322.300,80 (inkl. 5 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
	a) ungeprüft:	S 284.641,35
	b) geprüft:	S 270.409,29
	c) Differenz a - b:	- S 14.232,06
°	davon Zusatzleistungen:	S 4.351,72
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 6.557,75

Vor Auftragsvergabe wurden Preisverhandlungen mit dem Ergebnis geführt, daß der Billigstbieter noch einen Nachlaß von 5 % gewährte.

Zu kritisieren ist auch bei dieser Vergabe die späte Zuschlagserteilung, die erst rd. 6 Monate nach dem Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte.

Die prozentuelle Abweichung zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe von rd. 16 % läßt sich auf eine ungenaue Erfassung der Ausschreibungsleistungen und Massen zurückführen. Die Abrechnung erfolgte auf Basis von Aufmaßen vor Ort. Die mit Skizzen belegte Massenaufstellung, ist leicht nachvollziehbar. Diese Überprüfung ergab keine Beanstandungen.

### 1.7.2.5 SPENGLERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Angebote: 4
- \* ausgeschiedene Angebote: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Deutsch, Voitsberg	105.866,40	105.926,40	0
Fa.Ovszenik Manfred, Voitsberg	118.987,80	118.987,80	12,3
Fa.Ovszenik Adolf, Köflach	135.078,--	131.478,--	24,1
Fa.Blöschl,Köflach	163.252,80	kein Prüfvermerk	--

- ° Billigstbieter: Fa. Deutsch, Voitsberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 12,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 105.926,40
- ° Auftragssumme: S 103.807,87 (inkl. 2 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 141.166,92
b)	geprüft:	S 136.732,72
c)	Differenz a - b:	- S 4.434,20
°	davon Zusatzleistungen:	S 14.052,--
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 3.554,48

Obwohl zwischen dem Billigstbieter und dem zweitgereihten Bieter 12 % bzw. drittgereihten Bieter 24 % Unterschied bestanden, gewährte der Billigstbieter, die Fa. Deutsch aus Voitsberg, einen Sondernachlaß bei den durchgeführten Preisverhandlungen in Höhe von 2 %. Die Zuschlagsfrist wurde auch bei diesem Gewerke weit überzogen.

Die Ursache für den Unterschied zwischen dem Auftrags- und Abrechnungsbetrag liegt in den Zusatzleistungen, die auf eine mangelnde Leistungserfassung zurückzuführen sind. So mußten zum Beispiel das Eingangsvordach verblecht und bei den Balkondächern Rinnen und Abschlußbleche montiert werden.

Die Schlußrechnungsprüfung erfolgte bis auf den Umstand, daß der bei Preisverhandlungen erzielte Nachlaß von 2 % vergessen wurde in Abzug zu bringen, korrekt und mit der erforderlichen Sorgfalt.

Gemäß der Schlußrechnung und drei weiteren Nachtragsrechnungen ist ein Betrag von S 2.342,21 dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

### 1.7.2.6 DACHDECKERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsresultat (inkl. UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa. Altenburger, Voitsberg	102.542,40	102.542,40	0
Fa. Spitzer, Graz	106.185,96	106.185,96	3,6
Fa. Kebau, Köflach	126.746,40	126.746,40	23,6
Fa. Blöschl, Köflach	134.802,24	kein Prüfvermerk	--

- ° Billigstbieter: Fa. Altenburger, Voitsberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 102.542,40
- ° Auftragssumme: S 100.491,55 (inkl. 2 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 86.140,99
b)	geprüft:	S 86.140,99
c)	Differenz a - b:	S 0,--
°	davon Zusatzleistungen:	S 4.732,80
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 2.089,16

Der Billigstbieter, die Firma Altenburger aus Voitsberg, erhielt rd. sechs Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist und Gewährung eines bei Preisverhandlungen erzielten Sondernachlasses in Höhe von 2 % den Zuschlag.

Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Abrechnungssumme hat in dem Entfall der Regiestunden und in der Abänderung der ursprünglich vorgesehenen Firstentlüftung durch Entlüftungssteine ihre Ursachen.

Die Überprüfung der Schlußrechnung ergab, daß auch bei den Dachdeckerarbeiten der durch Preisverhandlungen erzielte Nachlaß von 2 % nicht in Abzug gebracht wurde. Ein Betrag von S 1.435,68 ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Die Rückforderung wurde bereits in die Wege geleitet.

Desweiteren mußte festgestellt werden, daß entgegen dem ausgeschriebenen Firstentlüftungsband Firstentlüftungssteine eingebaut wurden. Dies war deshalb erforderlich, da bei den Zimmermannsarbeiten die Voraussetzungen für ein Firstentlüftungsband nicht ausgeschrieben waren. Der Grund hierfür war ein Ausschreibungsmangel.

### 1.7.2.7 TISCHLERARBEITEN (INNENTÜREN)

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Anabith, Kainach	122.503,20	122.496,--	0
Fa.Hußler, Köflach	102.535,20	127.015,20	0,4
Fa.Kosmus, Voitsberg	165.540,--	127.140,--	0,4
Fa.Oswald, Köflach	129.216,--	129.216,--	0,6

- ° Billigstbieter: Fa. Anabith, Kainach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 0,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 122.496,--
- ° Auftragssumme: S 122.496,--
- ° Zuschlagserteilung: 2.9.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
a)	ungeprüft:	S 174.515,16
b)	geprüft:	S 174.515,16
c)	Differenz a - b:	S 0,--
°	davon Zusatzleistungen:	S 26.149,28
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 7.069,56
°	Skonti:	S 3.893,90

Die beschränkte Ausschreibung ergab ein äußerst knappes Ergebnis. Der Unterschied zwischen dem erst- und viertgereihten Bieter betrug lediglich 0,6 %.

Den Unterlagen ist nicht genau zu entnehmen, ob überhaupt Preisverhandlungen durchgeführt, oder keine Nachlässe erreicht wurden. Gerade dieses Angebotsergebnis hätte ein Preisverhandeln erfordert. Deshalb ist es unverständlich, warum bei diesem Gewerke die ansonst geführten Verhandlungen zur Erhaltung von Nachlässen entweder nicht durchgeführt wurden oder kein Ergebnis erbrachten. Man kann in diesem Zusammenhang von keinem großen Verhandlungsgeschick sprechen.

Der Auftrag wurde wiederum fast ein Jahr nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt.

Auffallend ist auch die beachtliche Abweichung zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme von rd. 43 %.

Einer der Gründe hierfür liegt in dem Umstand, daß die von der Fa. Hammer (Baufirma) beigestellten Türblätter bei der Tischlerrechnung nicht in Abzug gebracht wurden. Die Rückforderung in Höhe von S 14.392,13 (inkl. UST) wurde bereits in die Wege geleitet.

Desweiteren wurde der Fa. Anabith ungerechterweise eine Kostenerhöhung vom 1.5.1992 zugestanden, obwohl im Auftragschreiben Festpreise bis 31.12.1992 vereinbart waren. Somit ergibt sich für das Bauvorhaben eine Gutschrift in Höhe von S 6.436,65 (inkl.UST).

Unter der Position 340303 "Wohnungseingangstüren" wurde ein Fabrikat "Kunex Markanta" ausgeschrieben. Nachzuweisen war eine mittlere Schalldämmzahl von  $R_w = 35$  dB. Von allen Bietern wurde die ausgeschriebene Türe angeboten.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest, daß diese Türe nicht den bauphysikalischen Erfordernissen entsprochen hat. Weder die mittlere Schalldämmzahl von  $R_w = 35$  dB noch die Klimakategorie II wurde erreicht.

Der Ausschreibende hat ein Fabrikat vorgegeben, welches nicht einmal den in dieser Position angegebenen Erfordernissen entsprach.

Die unklare Textierung dieser Leistungsposition hat natürlich zu einem Nachtragsangebot geführt, das den angebotenen Preis je Tür mehr als verdoppelte.

In Hinkunft möge größeres Augenmerk auf die ausgeschriebenen Produkte hinsichtlich der im sozialen Wohnbau vorgegebenen Richtwerte gelegt werden.

### 1.7.2.8 KUNSTSTOFFFENSTER UND AUSSENTÜREN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 5
- \* eingelangte Offerte: 5
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

- A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Acddur, Weitendorf	227.719,20	227.719,20	0
Fa.Semperdur,Graz	246.538,80	247.630,80	8,7
Fa.Kren & Gyrrhy, Rosental	308.418,--	308.418,--	35,4
Fa.Hußler,Köflach	324.252,--	kein Prüfvermerk	--
Fa.Kosmus, Voitsberg	324.824,40	kein Prüfvermerk	--

- ° Billigstbieter: Fa. Acddur, Weitendorf
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 8,7 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 227.719,20
- ° Auftragssumme: S 227.719,20
- ° Zuschlagserteilung: 4.6.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
	a) ungeprüft:	S 264.882,--
	b) geprüft:	S 257.935,20
	c) Differenz a - b:	- S 6.946,80
°	davon Zusatzleistungen:	S 44.676,--
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 6.255,75

Bei dieser Vergabe ist ebenfalls nicht eruierbar, ob Preisverhandlungen stattfanden bzw. diese keine Nachlässe ergaben.

Der Zuschlag erfolgte achteinhalb Monate nach Ende der Zuschlagsfrist.

Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme beträgt rd. 13 %. Die Ursachen hierfür liegen in einem Aufpreis bei den Balkontüren - Ausschreibungsmaß 900/1200 mm; Ausführungsmaß 1070/2335 mm - und in Nachtragsangeboten, wie z.B. Zwischenwandanschluß im Dachgeschoß und behindertengerechte Hauseingangstüre.

In diesem Zusammenhang muß bemerkt werden, daß zwischen den Fenstergrößen (Stockaußenmaß) des Angebotes und der Polierpläne Abweichungen bestehen, die unter anderem zu dem vorhin erwähnten Aufpreis führten.

Zu diesem Aufpreis wird bemerkt, daß dieser nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu hoch ist (S 1.120,--). Ein Aufpreis in Höhe von rd. S 700,-- wäre aufgrund der Preisgestaltung des Hauptangebotes angemessen. Ein Betrag in Höhe von S 5.544,-- (inkl. UST) wäre daher dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Die Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keine weiteren Mängel.

### 1.7.2.9 SCHLOSSERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 3
- \* eingelangte Offerte: 2
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Bernsteiner, Bärnbach	291.883,20	291.883,20	0
Fa.Gärtner,Graz	606.097,20	576.230,04	97,4

- ° Billigstbieter: Fa. Bernsteiner, Bärnbach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 97,4 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 291.883,20
- ° Auftragssumme: S 291.883,20
- ° Zuschlagserteilung: 22.4.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 316.939,80
  - b) geprüft: S 316.939,80
  - c) Differenz a - b: - S 0,--

° davon Zusatzleistungen:	S 61.444,80
° davon Regieleistungen:	S 0,--
° Kostenerhöhungen:	S 0,--
° Skonti:	S 7.686,--

Von den drei zur Angebotlegung eingeladenen Firmen gaben nur zwei ein Angebot ab, und zwischen diesen bestand ein beträchtlicher Preisunterschied von rd. 97 %.

Bezüglich der Preisverhandlungen gelten die bereits bei der Kunststoffenstervergabe geäußerten Bemerkungen. Der Zuschlag wurde sechs Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilt.

Desweiteren ist festzustellen, daß Zusatzleistungen in Höhe von rd. S 62.000,-- anfielen, d.s. ca. 21 % der Auftragssumme. Die Ursache liegt in einer ungenauen Leistungserfassung. So wurde auf ein aus Schutzgründen unbedingt erforderliches Geländer beim Kellerzugang und über der Doppelgarage im Leistungsverzeichnis vergessen.

Die Schlußrechnungsmassen wurden vor Ort im Beisein der örtlichen Bauaufsicht aufgemessen und so verrechnet. Die Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen erfolgte bis auf die Pos. 350105 B "Geländerfelder" korrekt.

Die Preisangemessenheit der Nachtragsleistungen ist gegeben.

Entgegen dem Angebot, welches zwei Arten von Geländerfelder für die Balkone in Stückzahl - 100 cm und 160 cm lang - vorsah, wurden diese nach Laufmeter abgerechnet und zwar abgeleitet vom Preis des 100 cm langen Feldes. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die kurzen Felder (133 cm) bei der Pos. 350105 B "Geländerfelder

100 cm" und die langen Felder (189 cm) bei der Pos. 350105 C "Geländerfelder 160 cm" abzurechnen sind. Dadurch ergibt sich ein Minderbetrag von S 8.423,94 (inkl.UST), der dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

### 1.7.2.10 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 3
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Kröpfl,Köflach	190.652,--	200.972,40	0
Fa.Hausegger, Bärnbach	225.198,--	225.178,72	12,0
Fa.Schmied,Köflach	258.000,--	258.000,--	28,4

- ° Billigstbieter: Fa. Kröpfl, Köflach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 12,0 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 200.972,40
- ° Auftragssumme: S 200.972,40
- ° Zuschlagserteilung: 22.4.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 193.500,95
  - b) geprüft: S 193.500,95
  - c) Differenz a - b: S 0,--

° davon Zusatzleistungen:	S 0,--
° davon Regieleistungen:	S 0,--
° Kostenerhöhungen:	S 0,--
° Skonti:	S 4.687,55

Aufzeigenswert ist der beachtliche Preisunterschied zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern.

Die Differenz zwischen ungeprüfter und geprüfter Angebotssumme beim Billigstbieter rührt aus einem Additionsfehler her.

Den Auftrag erhielt der Billigstbieter zum Angebotspreis. Hinsichtlich der Preisverhandlungen wird auf die Ausführungen im Kapitel "Kunststoffenster" verwiesen.

Der Zuschlag wurde sieben Monate nach Ende der Zuschlagsfrist erteilt.

Die Schlußrechnungs- und die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgten mit guter Sorgfalt.

### 1.7.2.11 AUSSENJALOUSIEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 28.3.1991
- \* eingeladene Bieter: 4
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

#### Angebotsergebnis (inkl.UST)

##### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz;

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Fa.Weber,Voitsberg	47.886,--	47.886,--	0
Fa.Riegl,Voitsberg	49.633,20	49.633,20	3,6
Fa.Diener,Köflach	54.708,--	54.708,--	14,2
Fa.Foliflex,Graz	56.796,--	kein Prüfvermerk	--

- ° Billigstbieter: Fa. Weber, Voitsberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 3,6 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 47.886,--
- ° Auftragssumme: S 47.886,--
- ° Zuschlagserteilung: 22.4.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 60.391,20
  - b) geprüft: S 56.276,40
  - c) Differenz a - b: - S 4.114,80

° davon Zusatzleistungen:	S 12.306,--
° davon Regieleistungen:	S 0,--
° Kostenerhöhungen:	S 0,--
° Skonti:	S 1.374,42

Die vom Wohnbauträger durchgeführte beschränkte Ausschreibung war aufgrund der in der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1989 angegebenen Wertgrenzen nicht erforderlich gewesen, d.h. daß die Lieferung und Montage der Außenjalousien hätte freihändig vergeben werden können.

Die Mehrkosten laut der Schlußrechnung wurden durch einen Wunsch der Wohnungswerber nach einem Sichtschutz bei den Balkonen hervorgerufen.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen ergab keinen Grund zu Beanstandungen.

### 1.7.2.12 ASPHALTIERUNGSARBEITEN

\* Art der Ausschreibung: freihändige Vergabe

- ° Angebotssumme: S 109.038,--
- ° Auftragssumme: S 109.038,--
- ° Zuschlagserteilung: 3.5.1993
- ° Schlußrechnungssumme  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
  - a) ungeprüft: S 73.345,42
  - b) geprüft: S 73.345,42
  - c) Differenz a - b: S 0,--
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 0,--
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 1.778,64

Die Asphaltierungsarbeiten wurden freihändig vergeben. Aufgrund der Wertgrenze war dies gemäß der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1989 gerechtfertigt.

Der Wohnbauträger begründete diese Vergabe zusätzlich damit, daß ein Teil der Asphaltierungskosten von der Gemeinde übernommen wurden. Deshalb erhielt die Vertragsfirma der Gemeinde den Auftrag.

Die Schlußrechnungsleistungen und Massen wurden vor Ort aufgemessen und durch Aufmaßskizzen belegt.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Schlußrechnung erfolgte sorgsam; Differenzen zwischen verrechneten und zu verrechnenden Leistungen bzw. Massen waren nicht gegeben.

## 1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

### 1.8.1 Qualität der Ausführung

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile kann insgesamt als gut angesehen werden.

Beanstandet wird, daß die Höhen der Fensterbrüstungen im Stiegenhaus nicht der Steiermärkischen Bauordnung entsprechen. Die Fenster sind daher nachträglich durch Geländer abzusichern.

### 1.8.2 Einhaltung der Baufristen und Baukosten; Skonti

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von zwölf Monaten wurde um rund fünf Monate überschritten.

Diese Überschreitung wird vom Wohnbauträger damit begründet, daß eine Feuchtigkeitsmessung des Estrichs durch die Bodenlegerfirma einen zu hohen Feuchtigkeitsgehalt ergeben hat und daher eine Verlegung des Bodenbelages nicht vor einer Austrocknung des Estrichs möglich war.

Die in der Förderungszusicherung mit S 8,093.000,-- vorgegebenen Baukosten wurden um rd. S 156.000,-- überschritten.

Die in den Förderungsrichtlinien für die Endabrechnungsvorlage vorgegebene Frist von längstens einem Jahr nach Erlangung der rechtskräftigen Benützungsbewilligung wurde eingehalten.

Der vorliegende Bauzeitplan ist unvollständig und entspricht nicht dem tatsächlichen Baufortschritt.

Dem Wohnbauträger wird daher geraten, künftig der Bauzeitplanung mehr Augenmerk zu schenken und sowohl generelle als auch detaillierte Bauzeitpläne für alle Gewerke nach dem Stand der Technik (EDV) zu erstellen, die den laufenden Änderungen, die während der Bauzeit immer wieder vorkommen, anzupassen sind, sodaß bei Vollendung des Bauwerkes ein Soll-Ist-Vergleich vorgenommen werden kann. Bei Pönalforderungen können diese Bauzeitpläne von unschätzbarem Wert sein. Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten und ausgewiesenen Skonti betragen S 202.442,95, d.s. rd. 2,5 % der Gesamtbausumme.

### 1.8.3 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

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

- \* Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Widmungs- und Baubewilligungsauflagen
- \* Qualität der Ausführung
- \* Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
- \* Einhalten der Baufristen
- \* Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfung auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Nachtrags- bzw. Zusatzleistungen
- \* Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Die einschlägigen Vorgaben der Steiermärkischen Bauordnung wurden bis auf die Höhe der Fensterbrüstungen im Stiegenhaus eingehalten.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile kann, wie bereits bemerkt, als gut angesehen werden.

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung und Planung war teilweise nicht gegeben. Aufgrund fehlender Detailplanungen mußte die örtliche Bauaufsicht etliche Details als sogenannte "Vor Ortplanung" mit den Firmen einer Lösung zuführen.

Hinsichtlich der Massen- und Schlußrechnungsprüfung ist festzustellen, daß diese bis auf die im Bericht aufgezeigten kleinen Mängel korrekt und mit angemessener Genauigkeit erfolgten.

Für die Nachtragsleistungen gab es Zusatzangebote. Die Preisangemessenheit war bis auf eine Ausnahme gegeben. Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von durchschnittlicher Aussagekraft und daher verbesserungswürdig.

Die Anzahl der Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht wird als ausreichend angesehen, wobei zu bemerken ist, daß sich diese hauptsächlich auf die kritischen Bauphasen konzentrieren sollen.

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

## **1.9 HAUSTECHNIK**

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise stichprobenweise geprüft.

Die Prüfung umfaßte die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallations-, Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten; weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

### **Planung:**

Sämtliche haustechnische Planungen wurden Sonderfachleuten übertragen. Mit der Projektausarbeitung für die Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten wurde die Fa. H. Traussnigg Ges.m.b.H., Köflach, betraut. Es handelt sich dabei um eine ausführende Firma (Installationsgewerbe), die sich jedoch an der Ausschreibung nicht beteiligte.

Die Projektierungsarbeiten umfaßten die Wärmebedarfsberechnung, die Erstellung der Leistungsverzeichnisse, die Plandarstellung (Übersichtsschema) der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie die Bauüberwachung vor Ort, die Überprüfung der Aufmaße und die Kontrolle der Teil- und Schlußrechnung. Als Honorar wurde ein Pauschalbetrag von S 36.000,-- (zuzüglich UST) vereinbart. Dies entspricht ca. 6,81 % der Bruttoabrechnungssumme.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß dieser Prozentsatz bei diesen Leistungen im sozialen Wohnbau üblich ist.

Der schriftliche Auftrag wurde von der Wohnbauvereinigung am 15.10.1991 erteilt, wobei festzuhalten ist, daß eine mündliche Auftragserteilung durch den Obmann der Wohnbauvereinigung bereits vorher erfolgt sein muß, denn sonst ist die Lieferung der Wärmebedarfsberechnung und der Ausschreibungsunterlagen im Feber 1991 nicht erklärbar.

Zur Verrechnung der Projektierungskosten bei den Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten wird festgehalten, daß eine Rechnung von der planenden Firma zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den Landesrechnungshof nicht vorlag.

Mit der Projektierung bzw. Bauüberwachung der Elektroinstallationsarbeiten wurde das Technische Büro Ing. Helmut Theinschnack, 8582 Rosental, beauftragt. Den Einreichunterlagen ("Aufstellung der Planungskosten vom 8.1.1992") ist zu entnehmen: "Elektroprojektierung (lt. Anbot und Auftrag) S 40.000,-- netto zuzüglich UST". Dies entspricht ca. 11,4 % der Bruttoabrechnungssumme.

Der Schlußrechnung des Planers vom 30.4.1993 ist zu entnehmen, daß ein Pauschalbetrag von S 31.000,-- netto (zuzüglich UST) in Rechnung gestellt wurde und auf dieser ist vermerkt: "Teilleistungsfaktoren "Ausschreibung" und "Vorplanung" wurden nicht in Rechnung gestellt, da diese Leistungen bereits vor Übernahme des Auftrages erbracht worden waren!" Der Rechnungsbetrag entspricht etwa 8,83 % der Bruttoabrechnungssumme.

Der Aufstellung der Planungskosten laut Einreichung vom 8. Jänner 1992 ist zu entnehmen, daß die Elektropro-

jektierung mit S 40.000,-- teurer ist als die doch wesentlich aufwendigere Sanitär- und Heizungsprojektierung mit S 36.000,--. Daher hat der Landesrechnungshof die Honorare gemäß "Honorarrichtlinien für Technische Büros - Leistungsbild Elektrotechnik" selbst errechnet.

Bei Zugrundelegung

- ° einer Honorarbasis von S 351.000,-- ,
- ° einer Klassenzuordnung unter Berücksichtigung des Grundsatzhonorares (g) und des im Leistungsbild festgelegten Schwierigkeitsfaktors (k) von rund 12,0,
- ° eines Bearbeitungsfaktors (b) von 0,91
- ° der Teilleistungsfaktoren (t) von 0,6 für Vorentwurf, Entwurf, Plandarstellung und Ausschreibungsunterlagen sowie
- ° für Herstellungsüberwachung, Abnahme und Rechnungsprüfung von 0,3

errechnete der Landesrechnungshof ein Honorar von rd. S 35.000,-- + UST, das einem Prozentsatz von 9,83 % der Bruttoabrechnungssumme entspricht.

Unter Berücksichtigung der in der Rechnung angeführten Verminderung um "Ausschreibung und Vorplanung" wurde vom Landesrechnungshof ein maximales Honorar von S 15.000,-- netto zuzüglich UST, das sind rd. 4,27% der Bruttoabrechnungssumme, ermittelt.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß aufgrund der vom Planer erbrachten Leistungen das Honorar um S 16.000,-- netto zuzüglich UST. überhöht war. Dieser Betrag ist dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Der Landesrechnungshof stellte desweiteren bei seiner Prüfung fest, daß das Technische Büro (lt. Auskunft der Handelskammer) erst seit 4.8.1993 eine Gewerbeberechtigung besitzt, also rund eineinhalb Jahre nach Vergabe der Planungsarbeiten.

Auf die Frage des Landesrechnungshofs, warum die Wohnbauvereinigung die Prüfung der Gewerbeberechtigung eines für sie neuen Planungsbüros nicht durchgeführt hat, teilte der Obmann der Wohnbauvereinigung mit: "Er sei im guten Glauben gewesen, daß das neueröffnete Technische Büro eine Gewerbeberechtigung besitzt und "man" wollte einer neu gegründeten ortsansässigen Firma, deren Inhaber auch persönlich bekannt gewesen sei, eine Chance geben".

Hinsichtlich der Überprüfung der Honorarhöhe wurde vom Wohnbauträger mitgeteilt, daß dies damals deshalb unterblieben ist, weil "man" sich in den Honorarrichtlinien nicht so genau auskenne; inzwischen werden aber für jedes Bauvorhaben Angebote von verschiedenen Planungsbüros eingeholt, wobei die Vergleichbarkeit untereinander oft sehr schwierig sei.

Der Landesrechnungshof hat bereits während der Prüfung der Wohnbauvereinigung mitgeteilt, wie und in welcher Form solche Vergleiche durchgeführt werden können und außerdem empfohlen, bei Angeboten von Planungsbüros, die der Wohnbauvereinigung unbekannt sind, vor Beauftragung Referenzen einzuholen.

Es ist daher zu erwarten, daß künftig die Honorare für haustechnische Planungen zu den im sozialen Wohnbau üblichen Honorarsätzen abgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Qualität der Planungen wird festgehalten, daß diese bei sämtlichen haustechnischen Gewerken im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht. Positiv wird auch vermerkt, daß bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ausführliche, nachvollziehbare Projekt- und Detailpläne sowie Steigleitungs- und Installationsschemata (Darstellung der Einrohrheizung inklusive Angaben der "Ringleistung", "Voreinstellung" etc.) vorhanden sind.

Bei der Planung der Elektroinstallationsarbeiten muß hingegen bemängelt werden, daß folgende Projektpläne den Akten nicht zu entnehmen waren: Steigleitungsschemata für Stark- und Schwachstrom, Verteilerpläne, Blitzschutzpläne sowie Pläne für den Fundamenterder.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung bei künftigen Projekten auf die Vorlage dieser Pläne zu bestehen, da diese für eine seriöse Massenermittlung notwendig sind.

Die Gestaltung der Ausschreibungstexte entspricht zum Großteil dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Bemängelt wird jedoch, daß bei etlichen Positionen im Angebot der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten (z.B. bei den Heizkörpern, bei der Umformerregelung, bei der Abwasserleitung) bestimmte Fabrikate vorgegeben und gleichwertige Produkte nicht zugelassen wurden. Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der ÖNORM A 2050 eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Auch bei der Textierung des Angebotes "Elektroinstallationsarbeiten" ist Kritik angebracht, da die Elektroinstallationen für je zwei Wohnungstypen getrennt ausgeschrieben wurden. Diese Form der Ausschreibung birgt

die Gefahr in sich, daß gleiche Leistungen zu verschiedenen Preisen angeboten werden können. Desweiteren sind vor dem Leistungsverzeichnis umfangreiche Kalkulationsaufstellungen auszupreisen gewesen. Im gegenständlichen Fall stimmen bei fast allen Anbietern die Preise in den Kalkulationsaufstellungen mit den Preisen der Leistungsverzeichnisse teilweise nicht überein. Die in der Kalkulationsaufstellung angegebenen Preise sind in den meisten Fällen höher. Im Streitfall könnte sich dies, bei Ausführung von Positionen, welche nicht im Leistungsverzeichnis erfaßt sind, negativ auswirken.

### Ausschreibung und Vergabe:

Generell treffen die bereits unter Pkt. 1.6 aufgezeigten allgemeinen (formellen) Feststellungen auch für die Ausschreibungen und Angebotsbehandlungen im haustechnischen Bereich zu.

Im wesentlichen sind dies folgende Kritikpunkte:

- ° keine ÖNORM-gerechte Behandlung von Rechenfehlern (Korrektur von Einheitspreisen),
- ° rechnerische Überprüfung von lediglich den ersten drei Angeboten,
- ° eine nicht ÖNORM-gerechte Korrektur der ausgeschriebenen Massen (siehe Beilage 2),
- ° verspätete Zuschlagserteilung

Die ÖNORM-widrige Korrektur der ausgeschriebenen Massen erfolgte nach der Angebotseröffnung beim an zweiter Stelle platzierten Angebot eines Heizungsinstallationsunternehmens. Bei einer ÖNORM-gerechten Behandlung dieses Angebotes hätte sich eine um S 15.775,20 (zuzüglich UST) geringere Angebotssumme ergeben. Dadurch wäre diese Firma Billigstbieter gewesen.

Nach Auskunft der Wohnbauvereinigung erfolgte die rechnerische Korrektur nicht durch die Wohnbauvereinigung, sondern durch die Bauplanungsfirma.

Ein Bericht über eine fachtechnische Prüfung der Angebote ist den Akten nicht zu entnehmen. Es sind lediglich Gegenüberstellungen mit korrigierten Angebotssummen (nicht ÖNORM-gerechte Korrekturen) beigelegt. Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung drin-

gend, die Angebote künftig auch fachtechnisch überprüfen zu lassen (z.B. Prüfung hinsichtlich spekulativer Einheitspreise, Angemessenheit der Preise etc.).

## SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN

\* Art der Ausschreibung: beschränkt  
\* Angebotsabgabetermin: 12.4.1991  
\* eingeladene Firmen: 6  
\* eingelangte Offerte: 5  
\* ausgeschiedene Offerte: 0

### Angebotsergebnis (inkl. UST)

#### LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Kröpfl, Voitsberg	306.615,46	306.615,46	0
Landwirtegen, Voitsberg	310.540,42	310.540,42	1,3
Wurzinger, Voitsberg	381.124,47	382.633,60	24,8
Ernst Woldrich, Köflach	394.390,89	kein Prüfvermerk	
Schabl,Köflach	425.122,85	kein Prüfvermerk	

- ° Billigstbieter: Fa. Kröpfl, Voitsberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 1,3 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 306.615,46
- ° Auftragssumme: S 291.284,69 (inkl. 5 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

°	Schlußrechnungssumme:	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
	a) ungeprüft:	S 275.278,39
	b) geprüft:	S 250.054,79
	c) Differenz a - b:	- S 25.223,60
°	davon Zusatzleistungen:	S 10.490,32
°	davon Regieleistungen:	S 7.488,43
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 0,--

HEIZUNGSINSTALLATIONSARBEITEN

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 12.4.1991
- \* eingeladene Firmen: 6
- \* eingelangte Offerte: 5
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

Angebotsergebnis (inkl. UST)

LEGENDE:

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Kröpfl, Voitsberg	335.205,24	335.205,24	0
Landwirtegen, Voitsberg	342.677,--	342.673,34	2,2
Wurzinger, Voitsberg	384.417,50	384.840,06	14,8
Ernst Woldrich, Köflach	402.195,45	kein Prüfvermerk	
Schabl,Köflach	421.200,80	kein Prüfvermerk	

- ° Billigstbieter: Fa. Kröpfl, Voitsberg
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 2,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 335.205,24
- ° Auftragssumme: S 318.449,98 (inkl. 5 % Nachlaß  
aufgrund von Preisverhandlungen)
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 19.9.1991

- ° Schlußrechnungssumme:  
(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)
- a) ungeprüft: S 306.885,90
- b) geprüft: S 278.774,21
- c) Differenz a - b: - S 28.111,69
- ° davon Zusatzleistungen: S 0,--
- ° davon Regieleistungen: S 8.986,12
- ° Kostenerhöhungen: S 0,--
- ° Skonti: S 0,--

**ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN**

- \* Art der Ausschreibung: beschränkt
- \* Angebotsabgabetermin: 12.4.1991
- \* eingeladene Firmen: 5
- \* eingelangte Offerte: 4
- \* ausgeschiedene Offerte: 0

**Angebotsergebnis (inkl. UST)**

**LEGENDE:**

A = Bieterfirma; B = Angebotsbetrag ungeprüft;  
C = Angebotsbetrag geprüft; D = Prozentdifferenz

<u>A</u>	<u>B(S)</u>	<u>C(S)</u>	<u>D(%)</u>
Stadtwerke Köflach, Köflach	340.276,32	340.276,32	0
Baudendistel, Köflach	397.111,20	398.947,20	17,2
Forstner, Köflach	491.508,--	kein Prüfvermerk	
Elektro Schmelzer, Bärnbach	503.554,29	kein Prüfvermerk	

- ° Billigstbieter: Stadtwerke Köflach
- ° Differenz zum zweitgereihten Bieter: 17,2 %
- ° Auftragnehmer: Billigstbieter
- ° Angebotssumme: S 340.276,32
- ° Auftragssumme: S 340.276,32
- ° Zuschlagserteilung: 24.3.1992
- ° Ablauf der Zuschlagsfrist: 12.4.1991

°	Schlußrechnungssumme:	
	(exkl. Kostenerhöhungen und Skonti)	
	a) ungeprüft:	S 352.219,90
	b) geprüft:	S 351.258,85
	c) Differenz a - b: -	S 961,05
°	davon Zusatzleistungen:	S 34.003,92
°	davon Regieleistungen:	S 0,--
°	Kostenerhöhungen:	S 0,--
°	Skonti:	S 8.515,84

### Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

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

Die Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten ergaben keinen Anlaß zur Kritik. Vielmehr kann positiv angemerkt werden, daß die Arbeiten sichtlich den Regeln der Technik entsprechend, ausschreibungsgemäß durchgeführt wurden, und auch die gemäß ÖVE-Vorschriften erforderlichen Blitzschutz- und Fundamenterderpläne den Abrechnungsunterlagen zu entnehmen sind.

Die Ausführung und die Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ergeben sowohl in zeitlicher als auch in fachtechnischer Sicht Anlaß zur Kritik:

- \* Durch die verspätete Rechnungsprüfung seitens des Fachplaners (Erledigungszeit drei Monate) konnten die Skonti in der Höhe von S 13.226,72 netto nicht geltend gemacht werden.
- \* Im Angebot ist in den "Besonderen Bedingungen" unter Pkt. 15 festgelegt:

"Für die Aufmaß- und Abrechnungspläne wird festgelegt, daß jeder Raum skizzenhaft mit Grundriß-, Wand- und Deckenabwicklung darzustellen ist. Aus den Plänen muß die Lage aller Leitungsführungen und Anlagenteile ersichtlich sein, mit Einbaudetails wie Ventile, Verschraubungen etc.. Aufmaße sind mit zugehöriger Positionsnummer zu versehen und auf dem gleichen Blatt anzuführen. Diese Aufmaßskizzen sind laufend mit den

in den Polierplänen angeführten Raumnummern nach Arbeitsfortschritt anzufertigen und fallweise zu ergänzen und bilden die Grundlage der Abrechnungs- bzw. Bestandspläne, die kostenlos in dreifacher Ausfertigung als angelegte Lichtpause beizubringen sind. Wünschenswert ist das Aufmaß nach der Z-Maß-Rastermethode."

Solche Aufmaßskizzen sind den Akten nicht zu entnehmen, und es ist daher das Aufmaß nachträglich nicht mehr nachvollziehbar. Aus dem Schriftverkehr ist ersichtlich, daß das Aufmaß durch den bauüberwachenden Fachplaner während der Rohinstallation (Schreiben vom 23.6.1992) geprüft wurde.

Die dort ermittelten Massen erscheinen dem Landesrechnungshof, verglichen mit anderen Wohnbauten, durchaus realistisch. Um das Aufmaß auch nachträglich prüfen zu können, empfiehlt der Landesrechnungshof, künftig auf die Vorlage von Aufmaßskizzen, wie es in den "Besonderen Bestimmungen" vorgeschrieben ist, zu bestehen.

\* Bei den Sanitärinstallationsarbeiten wurden in Position 2.02 (Mittelschweres Gewinderohr 3/4 Zoll) 221,92 Laufmeter verrechnet. Die Summierung der Aufmaßblätter ergab jedoch nur 202,79 Laufmeter. Die Preisdifferenz dafür beträgt S 2.773,85 (zuzüglich UST).

In Position 2.04 wurde ein Zuschlag für Form- und Verbindungsstücke mit S 7.203,22 (zuzüglich UST) in Rechnung gestellt; tatsächlich müßten dies (100% Zuschlag auf den Materialanteil der Positionen dieser Leitungen) S 7.342,60 Schilling sein.

- \* In Position 3.04 wurde ein Zuschlag für Form- und Verbindungsstücke (Abwasserleitungen) in der Höhe von S 4.735,89 (zuzüglich UST) in Rechnung gestellt. Tatsächlich müßten dies (100 % Zuschlag auf den Materialanteil der Positionen dieser Leitungen) S 6.765,55 sein.
  
- \* Weiters wurden in Position 2.17 Polynorm-Isolierschalen für die Isolierung der Kaltwassersteigleitungen im Bereich der Einstellplätze 42 Laufmeter verrechnet. Einerseits ist das Ausmaß von 42 Laufmeter nicht nachvollziehbar und andererseits wurde diese Isolierung nicht mit Polynorm-Isolierschalen, sondern mit einer durch Aluminiumfolie ummantelten Tellwolle, ausgeführt. Diese nicht ausschreibungsgemäß ausgeführte Isolierung wurde bereits mehrfach mechanisch beschädigt. Der Landesrechnungshof hat diesen Mangel bereits während der Prüfung der Wohnbauvereinigung mitgeteilt.
  
- \* Unter der Position 3.07 sind 40 m<sup>2</sup> Schallschutzisolierung der Abwasserleitungen verrechnet worden. Auch hier ist das Aufmaß nicht nachvollziehbar.
  
- \* Die Temperaturfühler bei den geeichten Wärmemengenzählern sind nicht verplombt, sodaß eine Manipulation bei der Wärmemengenerfassung der einzelnen Wohnungen möglich ist.
  
- \* Wie im Abschnitt Planung schon ausgeführt, wurden die Planungsleistungen dem Fachplaner noch nicht vergütet. Laut Aussage des Obmannes der Wohnbauvereinigung war ursprünglich gedacht, die schon in den Ange-

botssummen enthaltenen Planungskosten in der Höhe von je 4,8 % auch in den Schlußrechnungen zu verrechnen. Die ausführenden Firmen sollten sodann die Planungskosten direkt an den Fachplaner überweisen (siehe Beilage 3).

Dies war vor rund dreizehn Jahren bei einigen Wohnbauvereinigungen üblich, da Haustechnikplanungen damals nicht gefördert wurden.

Aufgrund der Tatsache, daß diese Überlegungen der Wohnbauvereinigung den Ausschreibungen bzw. Auftragsvergaben nicht zu entnehmen sind, konnten die anbietenden Firmen eigentlich annehmen, daß dieser Prozentschlag von 4,8 % als Vergütung für die Detailausarbeitung anzusehen ist. Tatsächlich wurden diese 4,8 % Planungskosten von der Wohnbauvereinigung in der Schlußrechnung abgezogen, obwohl diese Planungskosten in dem Betrag, von dem der Abzug erfolgte, nicht enthalten waren (Beilage 4).

Dies bedeutet einen widerrechtlichen Preisabzug bei den Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten in der Höhe von S 23.389,17 (abzüglich 5 %igen Sondernachlaß, zuzüglich UST). Ein Protest der ausführenden Firma über diesen durch nichts zu rechtfertigen Preisabzug ist den Akten nicht zu entnehmen.

Der Landesrechnungshof hat bereits während seiner Prüfung Kontakt mit den überprüfenden Fachplanern sowie der Wohnbauvereinigung aufgenommen und diesen die Feststellungen mitgeteilt. Der Landesrechnungshof vermerkt positiv, daß die Wohnbauvereinigung eine Schadensbehebung der Isolierung der Kaltwasserleitung sowie eine Verplombung der Temperaturfühler unverzüglich veranlaßt hat und kann weiters feststellen, daß die Wohnbauvereinigung die vorzitierte "Projektsfinanzierung" schon seit längerer Zeit nicht mehr praktiziert.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen  
Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz" dar. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Kabelverlegepläne der Hausanschlußleitung ursprünglich den Akten nicht zu entnehmen waren. Erst über Anforderung durch den Landesrechnungshof wurden diese Pläne vom zuständigen EVU geliefert. Der Landesrechnungshof empfiehlt, Rechnungen von den EVUs erst dann zu akzeptieren, wenn entsprechende Kabelverlegepläne (gemäß ÖVE-L 20) sowie Rechnungsaufgliederungen vorliegen.

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich der Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zu Beanstandung. Es kann vielmehr festgehalten werden, daß das zuständige EVU die sogenannten "Anschlußpauschalen für Haushalte" nicht in Rechnung gestellt hat.

### XIII. SCHLUSSBEMERKUNGEN

#### Geprüfte Bauvereinigung:

**"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft  
der Arbeiter und Angestellten Köflach, reg.Gen.m.b.H.,  
8580 Köflach, Grazerstraße 2"**

#### Prüfungsauftrag:

\* Prüfung des Rechnungswesens der Bauvereinigung insbesondere auf Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979 und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, sowie Prüfung auf Einhaltung der Grundsätze Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfungszeitraum sind die Jahre 1989 bis 1993.

\* Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Rosental, Hörgasstraße, auf Einhaltung der von der Bauvereinigung zu beachtenden einschlägigen Vorschriften, insbesondere der "Förderungsrichtlinien 1986" und der "Vergabe-Verordnung 1986" sowie auf Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

### Allgemeines:

Die Rechtsverhältnisse der in der Rechtsform einer Genossenschaft bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz.

Die Organe der Bauvereinigung sind im Prüfungszeitraum zu den gesetzlichen bzw. satzungsmäßig vorgesehenen Sitzungen zusammengetreten.

### Repräsentation und Werbung:

Zu den Aufwendungen betreffend die Repräsentation und die Werbung muß vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß insbesondere der Werbeaufwand überhöht ist.

Von seiten der Genossenschaft wird dazu argumentiert, daß es immer schwieriger wird, Wohnungen zu verkaufen und daher ein gewisser Werbeaufwand notwendig ist. Vom Landesrechnungshof wird dieser Argumentation entgegengehalten, daß Verwertungsschwierigkeiten bei einer vorhergehenden gewissenhaften Bedarfserhebung mit Sicherheit vermeidbar wären.

### Personalaufwand und Kosten der Organe:

Die Bauvereinigung beschäftigte mit 31.12.1993 sieben Angestellte und eine Raumpflegerin. Der Personalaufwand betrug im Jahre 1993 rund S 2,5 Mio.

Zu den Kosten der Organe ist festzustellen, daß sämtliche Mitglieder des Vorstandes ein monatliches Pauschale beziehen, wobei die übrigen Mitglieder des Vorstandes 30 % der Obmannentschädigung erhalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ein Sitzungsgeld in Höhe von S 500,-- pro Sitzung.

Zu den Kosten des Personals und der Organe kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß der Aufwand der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entspricht.

#### Buchführung:

Die Verbuchung der Geschäftsfälle erfolgt mittels EDV. Zum Prüfungszeitpunkt kann von einer sorgfältigen Buchhaltung gesprochen werden.

#### Skonti:

Der gesetzlichen Verpflichtung, Skonti kostenmindernd einzusetzen, ist die Bauvereinigung nachgekommen.

#### Instandhaltungsrücklage, Bauerneuerungsrückstellung und Betriebskosten:

Bezüglich der Instandhaltungsrücklage wie auch der Bauerneuerungsrückstellung ist festzustellen, daß die entsprechenden, zum Prüfungszeitraum geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten wurden.

Die Abrechnung der Betriebskosten ist ausreichend detailliert und belegt. Sie entspricht daher den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung.

#### Gesondertes Bankkonto für Bauvorhaben:

Der Verpflichtung, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen, kommt die Bauvereinigung nach.

#### Versicherungen:

Nach einem Ausschreibungsverfahren mit verschiedenen Instituten wird mit dem Billigstbieter ein Versicherungsvertrag üblicherweise auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.

#### Wirtschaftliche Lage:

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1989 bis 1993 Gewinne zwischen S 1,9 Mio. und rd. S 2,5 Mio. ausgewiesen, wobei sowohl in der ordentlichen wie auch in der außerordentlichen Gebarung Gewinne erzielt wurden. Der Landesrechnungshof kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung feststellen, daß, wenn der bereits eingeschlagene Weg, vermehrt Großinstandsetzungen durchzuführen und auch die Neubautätigkeit zumindest im gleichen Umfang fortzusetzen, konsequent weiterverfolgt wird, die Ertragslage der Bauvereinigung auch für die Zukunft gesichert ist.

Zusammenfassend kann daher zur wirtschaftlichen Lage der Bauvereinigung festgehalten werden, daß die Ertragslage zufriedenstellend ist, die Vermögens- und Kapitallage geordnet und gesichert ist und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war.

## BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS

Der Landesrechnungshof überprüfte in eigener Prüfkompetenz stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang des von der Bauvereinigung errichteten Sechs-Familienwohnhauses in der Gemeinde Rosental.

Die Wohnnutzflächen liegen zwischen 72 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup>. Die Gesamtbaukosten betragen laut Förderungszusicherung rd. 8,1 Mio. Schilling, die tatsächlichen Gesamtbaukosten gemäß Endabrechnung rd. 8,3 Mio. Schilling, d.h. daß die tatsächlichen Gesamtbaukosten rd. 2 % über den in der Förderungssicherung angegebenen liegen.

### Die stichprobenweise Prüfung erbrachte zusammenfassend folgendes Ergebnis:

#### Planung:

Die Bebauung wurde unter guter Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgenommen. Die zwei Wohnungstypen wurden funktionell und benutzerfreundlich geplant.

Die Einreichplanung erfolgte mit einer Ausnahme unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften. Die Ausnahme betrifft das Fehlen eines Notausganges beim Schutzraum.

Die Ausführungsplanung weist etliche Änderungen gegenüber der Einreichplanung auf, die insgesamt eine Verbesserung der Wohnqualität mit sich brachten. Im großen und ganzen haben die Pläne einen guten Informationsgehalt, jedoch fehlt eine Anzahl von Detailplänen,

wie z.B. Details über Anschluß Flachdach (Einstellplätze), Wohnhaus und Attika, Sturzausbildung, Einstellplätze, Eingangsvordach usw.

Ansonsten wird bemerkt, daß die sich das Wohnhaus harmonisch in die Umgebung einfügt.

Zu den Planungskosten ist zu bemerken, daß die Büroleistung auf Basis eines Pauschales abzüglich eines 20 %igen Nachlasses verrechnet wurde.

Vertragliche Grundlage für die Ermittlung des Pauschales waren geschätzte Nettoherstellungskosten von S 7,8 Mio. Die tatsächlichen Nettoherstellungskosten betragen aber nur S 6,9 Mio. Dadurch verringert sich der bei den Preisverhandlungen erreichte 20 %ige Nachlaß auf rd. die Hälfte.

Die Grundlage bei Pauschalaufträgen sollen exakte Kostenermittlungen und nicht grobe Schätzungen bilden. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war im gegenständlichen Fall die Voraussetzung für eine Pauschalvergabe nicht gegeben.

Bei Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit hätte der Wohnbauträger die Honorarordnung der Baumeister (HOB) - wie bei der Büroleistung - auch für die Ermittlung des Honorars für die örtliche Bauaufsicht anwenden können und nicht die Gebührenordnung für Architekten (GOA).

Dadurch wäre beim Honorar für die örtliche Bauaufsicht ein Betrag von rd. S 17.000,-- einzusparen gewesen.

Einhaltung der Durchführungsverordnung zum Steiermär-  
kischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 hinsichtlich der  
Vergabe von Leistungen

Die Basis der Prüfung sind die Bestimmung des § 1 der Durchführungsverordnung, und die zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens geltenden ÖNORMEN.

Die einschlägigen Vorgaben wurden bis auf nachfolgende Punkte eingehalten:

\* Preisarten

Die Bindungsfrist für Festpreise betrug bis zu 21 Monate.

Diese Bindungsfrist wird vom Landesrechnungshof als relativ lang angesehen.

\* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die Kuverte der Angebote sind ein Bestandteil des Angebotes und unterliegen daher der siebenjährigen Aufbewahrungspflicht. Mit Ausnahme der Baumeisteraus-schreibung waren diese jedoch nicht auffindbar.

\* Prüfung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 schreibt unter anderem vor, daß über die Angebotsprüfung eine Niederschrift zu ver-fassen ist. Dies ist nicht der Fall. Desweiteren ist zu bemängeln, daß lediglich die Angebote der

drei bestgereihten Bieter Prüfvermerke aufweisen. Dadurch erhält man den Eindruck, daß die nach dem dritten Platz gereihten Angebote nicht einmal rechnerisch überprüft wurden.

Dem Wohnbauträger wird daher empfohlen, dafür Sorge zu tragen, daß alle Angebote in die Prüfung einbezogen werden und ein entsprechender Vermerk auf jedem Angebot vorgenommen wird.

\* Verhandeln mit Bietern

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine schriftliche Begründung vorzulegen.

Die der Rechtsabteilung 14 übermittelte diesbezügliche Unterlage ist lediglich ein Vergabevorschlag ohne jegliche Begründung, sodaß aus dieser kein Aufschluß über den Vergabevorgang, z.B. warum nicht der Angebotsbilligstbieter beauftragt wurde, möglich ist.

Zur besseren Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit sollen daher schriftliche Vergabebegründungen, die klar zum Ausdruck bringen, welche Umstände zur Vergabe an die jeweilige Firma geführt haben, erstellt werden.

\* Zuschlag

Die Zuschlagsfristen betragen gemäß den Angebotschreiben im Regelfall sechs Monate.

Diese Fristen wurden mehrmals beachtlich überschritten (vier bis acht Monate).

In diesem Zusammenhang wird der Wohnbauträger darauf aufmerksam gemacht, daß die Bieter nur innerhalb der Zuschlagsfrist an ihr Angebot gebunden sind. Der Bauvereinigung wird daher empfohlen, den Zuschlag innerhalb der Zuschlagsfrist zu erteilen.

### MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Dieser Prüfungsabschnitt enthält das Ergebnis der Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, der Massen- und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen sowie gegebenenfalls die Überprüfung von Zusatzleistungen und deren Preisangemessenheit.

#### Baumeisterarbeiten

Diese Arbeiten wurden an den Bestbieter zu einem Pauschalpreis vergeben. Aus den Angebotsbedingungen ist zu schließen, daß bis zum Zeitpunkt der Vergabe an keinen Pauschalauftrag gedacht worden ist, da das Angebot keine diesbezüglichen Hinweise aufweist. In weiterer Folge heißt das, daß dem Planungsbüro dieser Umstand zum Zeitpunkt der Leistungs- und Massenermittlung nicht bekannt war.

Im allgemeinen werden die Leistungen und Massen eines Angebotes bei einer nicht pauschalierten Vergabe großzügiger und mit Massenreserven versehen, erfaßt. Dies war sicherlich auch bei dieser Ausschreibung der Fall. Nachdem die Baufirma die Leistungen und Massen anhand von zur Verfügung gestellten Polier- und Stati-

kerpläne überprüft hatte, erhielt diese zu einer Pauschalsumme von S 5,112.000,-- den Auftrag (Angebots-summe S 5,199.657,--).

Diese Summe ist nicht nachvollziehbar, da keine diesbe-züglichen Aufzeichnungen vorliegen.

Desweiteren muß festgestellt werden, daß die Massener-mittlung, die dem Angebot zugrunde liegt, in nicht prüfbarer Form vorliegt. Aus diesem Grund ist dem Lan-desrechnungshof eine Überprüfung der Leistungen und Massen dieses Pauschalauftrages nicht möglich.

Die Einsicht in die Schlußrechnung der Baufirma ergab, daß bei zwanzig Ausschreibungspositionen, die laut Auftrag pauschaliert waren, Massenerhöhungen bzw. Redu-zierungen vorgenommen wurden.

Dadurch wurde der Pauschalauftrag "ad absurdum" ge-führt.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf auf-merksam gemacht, daß vor Erteilung eines Pauschalauf-trages nicht nur der Auftragnehmer die Grundlagen prü-fen soll, sondern auch der Auftraggeber.

### Professionistenarbeiten

Generell ist festzuhalten, daß vor der Vergabe Preis-verhandlungen geführt wurden, deren Nachvollziehbarkeit aufgrund fehlender Dokumentationen nicht gegeben ist. So ist z.B. auch nicht nachvollziehbar, ob das Ein-stiegsrecht dem ursprünglichen Angebotsbilligstbieter zugestanden worden ist.

Vom Wohnbauträger wurde diesbezüglich mitgeteilt, daß die Preisverhandlungen nunmehr durch Protokolle doku-mentiert werden.

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

bzw. Leistungen nur teilweise.

Der Hauptgrund hierfür lag einerseits in einer ungenauen Detailplanung bzw. andererseits in einer nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführten Massen- und Leistungserfassung.

Die Zuschlagserteilung erfolgte - wie bereits erwähnt - fast ausnahmslos nach Ablauf der Zuschlagsfrist.

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

Bei zwei Professionisten (Spengler und Dachdecker) wurde bei der Schlußrechnungsprüfung vergessen, den bei den Preisverhandlungen erzielten Preisnachlaß in Höhe von 2 % und bei den Tischlerarbeiten die beige-stellten Türblätter in Abzug zu bringen.

Desweiteren wurde der Tischlerfirma eine Preiserhöhung zugestanden obwohl im Auftragsschreiben Festpreise vereinbart waren.

Bei den Balkontüren kam es aufgrund von Abweichungen des Stockausmaßes zwischen dem Angebot und den Polierplänen zu einer Aufpreiszahlung, die nach Ansicht des Landesrechnungshofes zu hoch ist.

Die Geländer der Balkone wurden entgegen dem Angebot, welches eine Stückzahl bis 100 cm bzw. bis 160 cm Länge vorsah, nach Laufmeter abgerechnet und zwar abgeleitet vom Preis des 100 cm langen Feldes.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die kurzen Felder (133 cm) bei der Position "Geländerfelder 100 cm" und die langen Felder (189 cm) bei der Position "Geländerfelder 160 cm" abzurechnen sind.

Trotz Anpassung der jeweiligen Einheitspreise auf die tatsächlichen Längen ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Preisgestaltung dieser Positionen ein Minderbetrag.

Insgesamt ist bei den Professionistenarbeiten ein Betrag von S 33.030,61 dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Der Wohnbauträger teilte hiezu mit, daß die Rückforderungen bei den betroffenen Firmen bereits in die Wege geleitet - wie anlässlich der Schlußbesprechung mitgeteilt - dem Bauvorhaben gutgeschrieben wurden.

### BAUDURCHFÜHRUNG

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile kann insgesamt als gut angesehen werden. Zu beanstanden ist jedoch, daß die Höhen der Fensterbrüstungen im Stiegenhaus nicht der Steiermärkischen Bauordnung entsprechen. Die Stiegenhausfenster sind daher nachträglich durch Geländer abzusichern.

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baudauer von zwölf Monaten wurde um rd. fünf Monate überschritten, da es Probleme mit der Austrocknung des Estrichs in den Wintermonaten gab.

Die in der Förderungszusicherung mit S 8,093.000,-- vorgegebenen Baukosten wurden um rd. S 156.000,-- überschritten.

Der vorliegende Bauzeitplan ist unvollständig und entspricht nicht dem tatsächlichen Baufortschritt.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten und ausgewiesenen Skonti betragen S 202.442,95, d.s. rd. 2,5 % der Gesamtbausumme.

Die Übereinstimmung zwischen Ausschreibung und Planung war teilweise nicht gegeben.

Aufgrund fehlender Detailplanungen mußte die örtliche Bauaufsicht zahlreiche Details "Vor Ort" einer Lösung zuführen.

Hinsichtlich der Massen- und Schlußrechnungsprüfung ist zu bemerken, daß diese korrekt und mit angemessener Genauigkeit erfolgten.

Die vom Landesrechnungshof vorgefundenen Fehlverrechnungen sind als gering zu bezeichnen.

Das von der beauftragten Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete Bautagebuch ist von durchschnittlicher Aussagekraft.

Die Frequenz der Baustellenbesuche der örtlichen Bauaufsicht wird als ausreichend angesehen.

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

## HAUSTECHNIK

Die Prüfung der Haustechnik umfaßt die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten, weiters die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

### Planung:

Sämtliche haustechnische Planungen wurden Sonderfachleuten übertragen.

Für die Projektierung bzw. Bauüberwachung der Elektroinstallationsarbeiten wurde ein Pauschalbetrag von S 31.000,-- (ohne UST) in Rechnung gestellt.

Unter Berücksichtigung der in der Rechnung angeführten Teilleistungen errechnete der Landesrechnungshof ein maximales Honorar von S 15.000,-- (ohne UST).

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß das vom Wohnbauträger anerkannte Honorar aufgrund der vom Planer erbrachten Leistungen um S 16.000,-- (ohne UST) überhöht und daher dieser Betrag dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Ferner wird festgestellt, daß das Technische Büro zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten keine Gewerbeberechtigung besessen hat.

Hinsichtlich der Qualität der Planungen wird bemerkt, daß diese bei sämtlichen haustechnischen Gewerken im großen und ganzen den Regeln der Technik entspricht. Bei der Planung der Elektroinstallationsarbeiten muß jedoch bemängelt werden, daß die für eine nachvollziehbare Massenermittlung notwendigen Projektpläne, wie Steigleitungsschemata für Stark- und Schwachstrom,

Verteilerpläne, Blitzschutzpläne und Pläne über den Fundamentender den Akten nicht zu entnehmen waren. Die Gestaltung der Ausschreibungstexte entspricht zum Großteil dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Bemängelt wird hingegen, daß bei etlichen Positionen im Angebot der Sanitär- und Heizungsinstallationsarbeiten bestimmte Fabrikate vorgegeben und gleichwertige Produkte nicht zugelassen wurden.

### Ausschreibung und Vergabe

Hinsichtlich des Ausschreibungs- und Vergabevorganges wird auf die Ausführungen im Kapitel "Einhaltung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989" verwiesen.

### Ausführung der Arbeiten und Abrechnung

Die Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten ergaben keinen Anlaß zu Beanstandungen, hingegen muß bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowohl in zeitlicher als auch in fachtechnischer Sicht Kritik geäußert werden.

- \* Die Rechnungsprüfung durch den Fachplaner erfolgte so spät (Erledigungszeit drei Monate), daß die Skonti in Höhe von rd. S 13.200,-- (ohne UST) nicht geltend gemacht werden konnten.
- \* Bei den Sanitärinstallationsarbeiten wurden bei drei Positionen "+" und "-" Verrechnungen festgestellt.

- \* Die Isolierung der Kaltwassersteigleitungen im Bereich der Einstellplätze wurde nicht ausschreibungsgemäß ausgeführt.
- \* Bei zwei Positionen konnten die verrechneten Massen nicht nachvollzogen werden.
- \* Bei der Schlußrechnungsprüfung wurden von dem Wohnbauträger die verrechneten Planungskosten nicht anerkannt. Die Planungskosten wurden jedoch von einer Zwischensumme abgezogen, in der diese Kosten nicht enthalten waren (Beilage 4).  
Dies bedeutet daher einen ungerechtfertigten Abzug in Höhe von rd. S 22.000,-- (ohne UST).
- \* Die Temperaturfühler bei den geeichten Wärmemengenzählern sind nicht verplombt, sodaß eine Manipulation bei der Wärmemengenerfassung der einzelnen Wohnungen möglich ist.

Der Landesrechnungshof vermerkt positiv, daß die Wohnbauvereinigung eine Schadensbehebung der Isolierung der Kaltwassersteigleitung sowie eine Verplombung der Temperaturfühler unverzüglich veranlaßt hat.

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

Die stichprobenweise Prüfung der Anschlußarbeiten sowie der Anschlußkosten hinsichtlich Einhaltung der Tarifbestimmungen ergab keinen Anlaß zu Beanstandungen.

Die Schlußbesprechung fand am 6.2.1995 mit folgenden Teilnehmern statt:

**von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach:**

Obmann Bm. Wilhelm GRÄBNER

Obmann-Stv. Karl PETINGER

Gerlinde SCHUSTER

Ing. Peter KIPPERER

**von der Rechtsabteilung 14:**

Hofrat Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR. Dr. Dietlinde FORSTER

**vom Landesrechnungshof:**

Landesrechnungshofdirektor

Dr. Günther GROLLITSCH

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

Dr. Hans LEIKAUF

Dipl.Ing. Horst SPARER

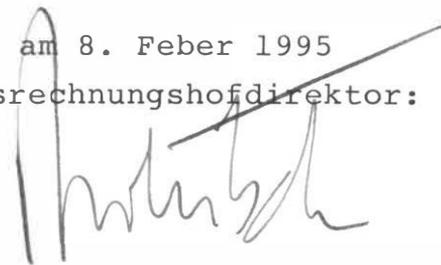
Othmar ROTTENSCHLAGER

Ing. Reinhard JUST

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

Graz, am 8. Feber 1995

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Dr. Grollitsch)