

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ: LRH 24 O 9 - 1996/4



BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung

einer von der

ÖWGES, Österreichische Wohnbauges. m.b.H.,

8010 Graz, Schillerplatz 4,

errichteten Wohnanlage

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Prüfungsauftrag	3
2.	Rechtliche Grundlagen und Organe der Gesellschaft	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Stammkapital und Gesellschafter	5
2.3	Organe der Genossenschaft	6
3.	Bautechnische Prüfung	8
3.1	Prüfungsumfang	8
3.2	Planer, Projektanten, Bauaufsicht	10
3.3	Baubeschreibung - Technische Daten	11
3.4	Ansuchen, Bescheide, Bewilligungen - Daten	13
3.5	Baukosten	14
3.6	Planung (ohne Haustechnik)	18
3.6.1	Allgemeines	18
3.6.2	Entwurf	18
3.6.3	Einreichplanung	20
3.6.4	Ausführungsplanung	20
3.7	Prüfung von Honorarnoten (ohne Haustechnik)	22
3.8	Vergabe von Leistungen	27
3.9	Massen- und Schlußrechnungsprüfung	29
3.9.1	Allgemeines	29
3.9.2	Baumeister	31
3.9.3	Professionisten	40
3.10	Baudurchführung	54
3.10.1	Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführung - Leistungsverzeichnis - Ausführung	54
3.10.2	Qualität der Ausführung	54
3.10.3	Einhaltung von Baufristen und Baukosten/Skontierträge	55
3.10.4	Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	55
3.11	Haustechnik	58
4.	Zusammenfassung	78

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl.Nr. 59/82 in der Fassung, 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 von der

*„ÖWGES, Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft m. b. H.,
8010 Graz, Schillerplatz 4“*

errichteten Wohnanlage

*8605 Kapfenberg,
Dr.-Alfons-Gorbach-Hof Nr. 6, 8, 10*

durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung, die im Oktober 1996 begonnen wurde, war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes unter dem Gruppenleiter **Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer** beauftragt.

Die Prüfung wurde im hochbautechnischen Bereich von **Dipl.-Ing. Herbert Unger** und im haustechnischen von **Ing. Reinhard Just** durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage waren das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. Nr. 77/89, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, LGBl. Nr. 80/89 i.d.g.F., 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 Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde 1974 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

„ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H.“

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

Gegenstand und **Zweck** des Unternehmens sind alle Baumaßnahmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sowie dessen Durchführungsverordnungen.

Der **örtliche Geschäftsbereich** erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

2.2 STAMMKAPITAL UND GESELLSCHAFTER

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 2 Millionen.

<u>Gesellschafter</u>	<u>Stammeinlage</u>
* Österr. Wohnbaugenossenschaft, reg. gemeinnützige Ges.m.b.H.	S 800.000,--
* Raiffeisenlandesbank	S 600.000,--
* Steiermärkische Bank- und Sparkassen AG	S 200.000,--
* Versicherungsanstalt der Österr. Bundesländerversicherungs-AG	S 200.000,--

* Bischöfliches Siedlungswerk	S 100.000,--
* Raiffeisenverband Steiermark	S 100.000,--

2.3 ORGANE DER GESELLSCHAFT

- a) Geschäftsführer
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Geschäftsführer

Die Gesellschaft hat ein Kollegium von vier Geschäftsführern und zwar den hauptberuflich tätigen

Prok. Dir. Franz Rossmann

und die ehrenamtlich tätigen

Dipl. Vw. Dr. August Menzinger

Gen. Dir. Dr. Rudolf Pieber

Gen. Dir. Dr. Erich Ofner.

Für die Geschäftsführung besteht eine eigene Geschäftsanweisung.

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages aus zehn Mitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer. Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>Funktion</u>
HR Dr. Karl Weihs	Vorsitzender
Dir. Mag. Friedrich Lengger	Vorsitzenderstv.
Dir. Alois Krenn	Mitglied
Dir. Ing. Roman Leitgeb	Mitglied
Dr. Leopold Mittelbach	Mitglied
Landesdirektor Fritz Trafler	Mitglied
Generaldirektor Josef Kassler	Mitglied
Christa Schatz	Mitglied
Direktor Dr. Hans Vollmann	Mitglied

vom Betriebsrat delegiert:

Obmann Helmut Grabner

Ing. Heinz Goldeband

Maria Kracher

Paul Schuster

Elisabeth Wurzinger

c) Generalversammlung

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Generalversammlung mindestens einmal jährlich stattzufinden.

3. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

3.1 PRÜFUNGSUMFANG

Die stichprobenweise **Überprüfung umfaßte** die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung.

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

Die Prüfung inkludierte 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 Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen.
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges.
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen.
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien.
- * Überprüfung auf Ausführungsmängel.

- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen).
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher.

b) Quantitätskontrolle

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

3.2 PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Bebauungsplanung: Arch. Dipl.-Ing. Gartler, Graz
- * Büroleistung (Architektur): ÖWGES
- * Örtliche Bauaufsicht: ÖWGES
- * Bodengutachten: Dipl.-Ing. R. Rath, Mürzzuschlag
- * Statik: Dipl.-Ing. R. Rath, Mürzzuschlag
- * Bauphysik: ÖWGES
- * Vermessung: Dipl.-Ing. H. Kukuvec, Graz
- * Heizung: Fa. Ing. R. Hötzl, Graz
- * Sanitär: Fa. Ing. R. Hötzl, Graz
- * Elektro: TB Ing. I. Rieger, Wies

3.3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Prüfobjekt - eine aus 3 Objekten mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Einstellplätzen bestehende Wohnanlage - stellt einen Teil des Gesamtprojektes Kapfenberg - „Schimpelhof“ dar.

Dieses Gesamtprojekt besteht gemäß einem bereits im Jahre 1980 erstellten Bebauungsplan aus 2 Abschnitten.

Die Planung des bereits fertiggestellten 1. Abschnittes erfolgte durch die SG Ennstal; der 2. Abschnitt, der insgesamt rund 120 Wohneinheiten vorsieht, wird derzeit von der ÖWGES realisiert.

Die o. a., 3 Stiegehäuser aufweisende und L-förmig geplante Wohnanlage stellt den ersten Bauabschnitt (Hof 6) des 2. Abschnittes dar; der zweite Bauabschnitt wird derzeit ausgeführt.

Die vollunterkellerte Wohnanlage - mit einer bebauten Fläche von rund 620 m² und einem umbauten Raum von rund 7600 m³ - weist 3 Wohngeschoße und eine (für den 2. Bauabschnitt) erweiterbare, innerhalb des o. a. L-förmigen Grundrisses situierte Tiefgarage auf; oberhalb dieser Tiefgarage wurde ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Größe (Wohnnutzfläche) der 19 Wohneinheiten bewegt sich zwischen rund 60 und 100 m²; die Gesamtwohnutzfläche der 3 Häuser beläuft sich auf rund 1600 m².

Das nahezu ebene, rechteckige Grundstück („Apfelmoar“-Ost) weist eine Fläche von rund 25.000 m² auf und liegt an der nordöstlichen Gemeindegrenze der Stadtgemeinde Kapfenberg.

Die zulässige Bebauungsdichte des laut Flächenwidmungsplan als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesenen Areals beträgt max. 0,8 - die vorhandene 0,6.

Die Verkehrserschließung der in der KG Deuchendorf gelegenen Wohnanlage erfolgt über den Rainweg von Norden.

Konstruktion

- * Tragwerksystem: Mauermassenbau
- * Gründung: Flachgründung (Plattenfundamente)
- * Kellermauerwerk: Stahlbeton 25 cm, 30 cm
- * Außenwände ab EG: Porosierte Hochlochziegel (HLZ) 38 cm
- * Innenwände: HLZ 12, 25 cm; Vollziegel 25, 38 cm
- * Geschößdecken: Stahlbetonplatten
- * Dachkonstruktion: Stahlbetonplatten, Flachdach (Warmdach); Satteldach
- * Fenster: Holz - 2-Scheiben-Isolierglas

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Abwasserbeseitigung: Städtischer Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Städtischer Kanal
- * E-Versorgung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Stadtwerke Kapfenberg
- * Heizung: Warmwasser - Zentral (Energieträger: Gas)
- * Gasversorgung: Stadtwerke Kapfenberg

3.4 ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN

- * Widmungsbewilligung: 23.10.1991
- * Baubewilligung: 27.11.1991
- * Gutachten FA I b: 3.4.1991
- * Förderungsansuchen: 24.1.1992
- * 1. Techn. Gutachten RA 14: 20.1.1992
- * 2. Techn. Gutachten RA 14: 13.8.1992
- * Positive Begutachtung durch den
Wohnbauförderungsbeirat: 12.2.1992
- * Förderungszusicherung: 27.8.1992
- * Baubeginn (lt. Meldung). 13.7.1992
- * Rohbaubeschau: 24.2.1993
- * Bauende (lt. Wohnungsübergabe). 6.12.1993
- * Benützungsbewilligung: 12.4.1994
- * Bauzeit lt. Vorgabe (Förderungszusicherung): 18 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: rd. 17 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 11.12.1995 bzw. 20.6.1996

3.5 BAUKOSTEN

Die **angemessenen Gesamtbaukosten** für die aus 3 Häusern bestehende Wohnanlage waren - ausgehend von einer Nettofläche von 1.591,64 m² bzw. einer förderbaren Bruttofläche von 2047,49 m² - laut Förderungszusicherung vom 27. August 1992 mit **S 34,252.000,--** ermittelt worden.

Das Darlehen des Landes wurde hiebei mit S 21.285.000,-- limitiert; dieser Betrag ergab sich aus den Darlehensanteilen für die Wohnungen (S 20,381.000,--) und jenen für die Tiefgarage (S 904.000,--).

Vom Wohnbauträger wurden 2 Endabrechnungen eingereicht. Die Vorlage der 1. Endabrechnung bei der Aufsichtsbehörde erfolgte am 19. Dez. 1995; die darin - bei gleichen Flächen wie bei der Förderungszusicherung - **ausgewiesenen Gesamtbaukosten** beliefen sich auf **S 33,238.442,52**. Der in der Förderungszusicherung **vorgegebene Kostenrahmen** wurde damit **um rund S 1,014.000,-- bzw. rund 3 % unterschritten**.

Ein Vergleich der tatsächlichen Gesamtbaukosten ohne den Anteil für PKW-Einstellplätze (S 3.057.000,-- = Herstellungskosten, Honorare, Finanzierung, UST und dgl.) zu den maximal wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten ergibt Minderkosten von S 390.557,48 bzw. 1,28 %.

Die **zweite**, gegenüber der ersten korrigierte und mit 20. Juni 1996 datierte **Endabrechnung**, die bei der Aufsichtsbehörde am 8. Juli 1996 einlangte, weist Gesamtherstellungskosten von **S 33,438.820,75** aus.

Die Differenz zur ersten Endabrechnung beträgt somit plus S 200.378,23.

Damit wurde der seinerzeit in der Förderungszusicherung **vorgegebene Kostenrahmen** „nur“ mehr **um rund S 813.000,-- bzw. rund 2,4 % unterschritten**; die Unterschreitung der wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten belief sich hiebei auf S 190.179,25 bzw. 0,62 %.

Diese Rechnungskorrektur ergab sich deswegen, weil vom Wohnbauträger die anteilige Einrechnung von diversen Kosten (Baumeister, Haustechnik, Honorare) für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage berichtigt wurde.

Hiezu ist zu vermerken, daß (nur) die erstvorgelegte Endabrechnung von der Aufsichtsbehörde geprüft und auch akzeptiert wurde. Die rund ein halbes Jahr später gelegte zweite Endabrechnung wurde von der o. a. Behörde nicht behandelt.

Da die vom Wohnbauträger vorgenommene Korrektur zum Teil dem Grunde nach richtig ist, wäre diese - nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes - prinzipiell anzuerkennen.

In der nachstehend angeführten Kostenaufgliederung wird daher von den in der zweiten Endabrechnung ausgewiesenen Beträgen ausgegangen.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** beliefen sich auf rund **S 680.000,--**.

Der **Verpflichtung**, dem Interesse der Wohnungswerber betreffend Skontierzielung bestmöglich nachzukommen, wurde vom Wohnbauträger **gut entsprochen**.

Ebenfalls **hervorzuheben** ist, daß **keine Baukreditkosten anfielen bzw. verrechnet wurden**; vielmehr wurde sogar ein Betrag von rund S 19.000,-- zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber erzielt.

Kritikwürdig hingegen ist, daß die **Vorlage der Endabrechnung verspätet** erfolgte.

Die hierfür in den „weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung unter Punkt 14 vorgegebene maximale Frist [spätestens ein Jahr nach Wohnungsübergabe (6. Dezember 1993)] wurde - bezugnehmend auf die ersteingereichte Endabrechnung - um rund 1 Jahr überschritten.

Die genaue Einhaltung der diesbezüglich vorgegebenen Frist wird nahegelegt.

KOSTENGEGENÜBERSTELLUNG

a) Gesamtbaukosten laut Förderungszusicherung	S 34,252.000,--
b) Gesamtbaukosten laut 1. (Rechtsabteilung 14 geprüfter) Endabrechnung	S 33,238.442,52
c) Gesamtbaukosten laut 2. (ungeprüfter) Endabrechnung	S 33,438.820,75

Aufgliederung der Gesamtbaukosten laut c:

A) Reine Baukosten	S 20,673.250,84
B) Haustechnik und Einrichtung	S 3,550.770,75
C) Nebenkosten	S 787.802,94
* Σ A, B, C = Herstellungskosten	<u>S 25,011.824,53</u>
D) Kosten für Preisberichtigung	---
minus Kosten PKW-Ein- und Abstellplätze	S -2,280.000,--
plus Winterbaumehrkosten	S 24.422,96
* Gesamtbaukosten ohne Anteil PKW-Ein- und Abstellplätze	<u>S 22,756.247,49</u>
E) Honorare und Bauverwaltungskosten	S 3,205.010,34
Summe A - E	<u>S 25,961.257,83</u>
Anteil USt. A - C	<u>S 4,439.455,54</u>
	<u>S 30,400.713,37</u>
F) Finanzierungskosten	S - 18.892,62
G) Skontierträge	
a) Skonti – 679.667,68	
b) Rücklage 708.636,00	
Tatsächliche Gesamtbaukosten ohne Anteil PKW-Ein- und Abstellplätze	S 30.381,82
H) Herstellungskosten für PKW-Ein- und Abstellplätze (inkl. Honorare, Finanzierung, USt. und dgl.; ermittelt durch Aufteilungsschlüssel	S 3,057.000,--
Tatsächliche Gesamtbaukosten mit Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze	S 33,438.820,75

Die vom Landesrechnungshof vorgenommene Überprüfung dieser vom Wohnbauträger in der 2. Endabrechnung ausgewiesenen „tatsächlichen Gesamtbaukosten mit Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze“ **ergab eine** - in den Prüfpunkten 3.7 (Honorare ohne Haustechnik), 3.9 (Massen- und Schlußrechnungsprüfung ohne Haustechnik) sowie 3.11 Haustechnik im Detail dargelegte - **Rechnungskorrektur von rund S 390.000,--.**

Der o. a. Korrekturbetrag wurde dem Wohnbauträger zur Kenntnis gebracht und von diesem auch akzeptiert. Zudem ist eine Korrektur von S 192.616,04 vorzunehmen, die sich aus einer - nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes - für das prüfungsgegenständliche Wohnobjekt ungerechten Kostenaufteilung der [mit dem 2. Bauabschnitt (12 Wohneinheiten) gemeinsamen] Tiefgarage ergibt (siehe Prüfpunkt 3.9). Der o. a. Betrag ist daher dem 2. Bauabschnitt anzulasten.

Eine **weitere Korrektur** ist im Zuge der Parteienabrechnung vorzunehmen. Diese betrifft in der o. a. Endabrechnung nicht berücksichtigte Beträge **von S 326.244,51 und S 580.000,--**, die von der Stadtgemeinde Kapfenberg als Zuschüsse (siehe Punkt 3.9; Kostenbeteiligung Kanal, Übernahme der Zufahrtsstraße in das öffentliche Gut) an den Wohnbauträger überwiesen wurden.

Hiebei ist der Betrag von **S 326.244,51** den Wohnungseigentumsbewerbern des 1. Bauabschnittes **zur Gänze** und der - auch andere Bauabschnitte betreffende - **Zuschuß von S 580.000,--** dem o.a. Bauabschnitt **anteilmäßig gutzuschreiben.**

Anschließend wird noch angemerkt, daß die Korrekturbeträge von

- * S 192.616,04 (ungerechte Kostenaufteilung)
- * S 326.244,51 (Kostenbeteiligung Gemeinde an Kanal)
- * anteiliger Zuschuß von S 580.000,-- für Straße

vom Landesrechnungshof bei der Berichtigung der Honorare (Pkt. 3.7) nicht als (die Bemessungsgrundlage) mindernde Faktoren berücksichtigt wurden.

3.6 PLANUNG (ohne Haustechnik)

3.6.1 Allgemeines

Wie bereits unter Punkt 3.3 dargelegt, lag der gegenständlichen, von der ÖWGES vorgenommenen und vom Landesrechnungshof zu prüfenden Planung eine von Arch. Dipl.-Ing. Gartler im Jahre 1980 erstellte Bebauungsplanung über das Großprojekt „Schimpelhof“ zugrunde; dadurch war der Rahmen für die Planung des Prüfobjektes teilweise vorgegeben.

3.6.2 Entwurf

Die vollunterkellerte Wohnanlage wurde durch Kuppelung von 3 Häusern als annähernd gleichschenkeliges -L konzipiert.

Der ungefähr OW-orientierte Schenkel umfaßt die mit Flachdächern versehenen und jeweils 3 Wohngeschoße aufweisenden Stiegen 1 und 2. Der NS-Schenkel der Wohnanlage (Stiege 3) wurde mit Satteldach und 4 Wohngeschoßen (4. Geschoß = Dachgeschoß) geplant.

Die Erschließung der hofseitig (schenkelinnenseitig) situierten Tiefgarage erfolgt über getrennte Ein- und Ausfahrten; die hierfür erforderlichen Rampen befinden sich im Schenkelgelenk bzw. an der Südseite der Stiege 3. Die Besucherparkplätze wurden an der Ostseite der o. a. Stiege vorgesehen.

Aus den Prüfunterlagen ist ersichtlich, daß eine zukünftige Bebauung - grenzend an die Südseite der Stiege 3 und parallel zu den Stiegen 1 und 2 - vorgesehen ist, wodurch sich letztendlich eine U-förmige Wohnanlage ergeben wird. Der derzeitige im Hof und oberhalb der Tiefgarage befindliche Spielplatz wird dann, gleich wie die Tiefgarage, westseitig erweitert werden.

Sowohl die **Bebauung** als auch die **Baukörpergliederung** sind als **gut gelungen** einzustufen.

* **Kellergeschoße**

In den **Kellergeschoßen** (KG) der 3 Häuser wurden 2 Schutzräume, die für die Wohnanlage erforderlichen technischen Räumlichkeiten, Wasch- und Trockenräume, Kinderwagenabstellplätze sowie Abstellräume eingeplant.

Die Erschließung der über 2 Lichtkuppeln (auch) natürlich belichteten Tiefgarage ist jeweils direkt von den Kellergeschoßen der einzelnen Häuser aus möglich.

Die **Planung der Kellergeschoßgrundrisse** ist sowohl **aus funktioneller als auch raumökonomischer sowie konstruktivökonomischer Sicht gut**.

* **Wohngeschoße**

Die 3 Häuser wurden als Ein- bis Dreispänner ausgebildet. Abgesehen vom Haus 1, das über alle 3 Geschoße als Zweispänner geplant wurde, weisen die beiden anderen Häuser jeweils in den diversen Geschoßen mehrfach eine unterschiedliche Wohnungsanzahl (Haus 2: EG und 2. OG Einspänner, 1. OG Zweispänner/Haus 3: EG, 2. OG, DG Zweispänner, 1. OG Dreispänner) und somit verschiedene Grundrisse auf.

Die **Grundrißgestaltung sämtlicher Wohnungen** ist **funktionell**, gut überlegt und erfolgte augenscheinlich **unter Bedachtnahme auf raum- und konstruktivökonomische Überlegungen**.

Auch die Proportionen der Balkone, die Ausrichtung der Räume sowie die dargestellten Möblierungsvorschläge deuten auf ein offensichtliches Verständnis für eine **wohnpraxisnahe Planung** hin.

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese, die ursprünglichen Intentionen des sozialen Wohnbaues gezielt treffende Vorgangsweise, nämlich die Schaffung gut funktionierender Wohnungsgrundrisse - in gediegener, technisch erprobter Bauweise - zu angemessenen Preisen, den diesbezüglichen Vorstellungen der Wohnungswerber mehrheitlich entgegenkommt.

Dem Wohnbauträger ist somit zu attestieren, daß die Zielvorstellung des sozialen Wohnbaues und die von ihm diesbezüglich zu erwartenden Bringleistungen gut realisiert wurden.

3.6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform**; mit der die Pläne ausreichend ergänzenden Baubeschreibung wurden die für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten einschlägigen Vorgaben im wesentlichen deklariert.

Hervorzuheben - weil über dem üblichen Planungsstandard - sind die sorgsam und offensichtlich fachkundig verfaßten Kanalpläne, in denen auch Kanalschnitte dargestellt wurden.

Gleichfalls positiv anzumerken ist der (selten anzutreffende) Umstand, daß die geplanten Größen der Schutzraumflächen auf Grundlage einer (nachvollziehbaren) Berechnung ermittelt wurden.

3.6.4 Ausführungsplanung

Die **Polier- und Detailplanung** erfolgte **umfassend** und entsprach im wesentlichen der bereits gut durchdachten Einreichplanung.

Anzuerkennen ist das augenscheinliche Planungsbestreben, hochbautechnisch bewährten und wirtschaftlichen Detaillösungen - gegenüber demonstrativ-individuell-, „handgestrickten“ Konstruktionen - den Vorzug zu geben.

Zusammenfassend ist die prüfungsgegenständliche, formal durchschnittliche **Planung** als **solide, professionell** sowie als gute Ausgewogenheit der Kriterien Form, Funktion, Konstruktion und Kosten zu sehen.

Den - zumindest im sozialen Wohnbau - einzuhaltenden Grundsätzen von „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ wurde hinsichtlich Planungstätigkeit gut nachgekommen.

3.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird angemerkt, daß weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen - im Gegensatz zum Wohnbauförderungsgesetz 1984 bzw. dessen Richtlinien - eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmender Abrechnungsmodalitäten aufscheinen.

Die diesbezügliche Prüfung durch den Landesrechnungshof bezog sich daher auf die **Üblichkeit und Angemessenheit** der verrechneten Honorare (Gebührenordnungen) sowie auf deren **rechnerische Richtigkeit**.

Festgestellt wird, daß - ausgehend von den o. a. Kriterien - die beim prüfungsgegenständlichen Wohnobjekt **verrechneten Honorare grundsätzlich fair und richtig ermittelt** wurden.

Die vom Landesrechnungshof bei den Honoraren für die Büroleistung, die örtliche Bauaufsicht und die Bauverwaltung vorgenommenen und nachstehend **dargelegten Berichtigungen** ergaben sich **infolge von Rechnerkorrekturen** (siehe Prüfpunkt 3.9), die eine Reduzierung der Honorarbemessungsgrundlagen und damit direkt verbunden - der Honorare mit sich brachte.

A) Büroleistung (100 % ÖWGES)

Grundlagen für die Honorarberechnung waren:

- * die Gebührenordnung für Architekten (GOA) 1991 § 33 a (**minus 20 % Nachlaß**)
- * 3 % Nebenkostenverrechnung
- * ein Ausbauverhältnis von 60/100
- * Nettoherstellungskosten von S 25,011.824,53

Basierend auf diesen (prinzipiell korrekt angenommenen) Grundlagen ergab sich für die Büroleistung ein richtig **errechnetes Honorar** von **S 1,308.118,00**.

Bedingt durch die vorerwähnten, vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturen der Nettoherstellungskosten (=Honorarermessungsgrundlage) ergibt sich - bei ansonsten gleichen Honorarermessungsgrundlagen und der Abrechnungsmodalität des Wohnbauträgers folgendes - nachstehend ermitteltes, **anzuerkennendes Honorar**:

* berichtigte Nettoherstellungskosten: S 24,736.225,81 (siehe Prüfpunkt 3.9)

20 Mio. 6,45 %

Differenz 0,2 % bei 10 Mio.

30 Mio. 6,25 %

$$\frac{0,2\%}{10} \times 4,74 \text{ Mio.} = 0,09\%$$

$$6,45\% - 0,09\% = 6,36\% = 100\% \text{ Büroleistung}$$

100 % Büroleistung	6,36 %
- 20 % Nachlaß	- 1,27 %
	5,09 %
+ 3 % Nebenkosten	0,15 %
	<u>5,24 %</u>

$$5,24\% \text{ von S } 24,736.225,81 = \underline{\underline{\text{S } 1,296.178,00}}$$

Die Differenz zwischen den verrechneten und dem zu verrechnenden Honorar beträgt bei der Büroleistung minus S 11.940,--.

Korrekturbetrag Büroleistung minus S 11.940,--

B) Örtliche Bauaufsicht (100 % ÖWGES)

Grundlagen für die Honorarberechnung waren:

- * die GOA 1991 § 33 b (100 %)
- * 3 % Nebenkostenverrechnung
- * ein Ausbauverhältnis von 60/100
- * Nettoherstellungskosten von S 25,036.247,49

Die höhere Bemessungsgrundlage (Nettoherstellungskosten) für die Honorarermittlung der örtlichen Bauaufsicht gegenüber der Büroleistung ergab sich als Folge der (zulässigen) Einrechnung von anzuerkennenden Winterbaumehrkosten.

Ausgehend von den o. a. Grundlagen wurde vom Wohnbauträger für die örtliche Bauaufsicht ein - ebenfalls prinzipiell richtig **errechnetes** - **Honorar von S 916.327,--** ermittelt.

Unter Bedachtnahme auf die bereits unter Punkt A) angeführte, vom Landesrechnungshof vorgenommene Reduzierung der Nettoherstellungskosten auf S 24,760.648,77 ergibt sich ein - bei ansonsten gleicher Abrechnungsmodalität und wie nachstehend aufgezeigt zu errechnend - **anzuerkennendes Honorar:**

20 Mio. 3,70 %

Differenz 0,3 % bei 10 Mio.

30 Mio. 3,40 %

$$\frac{0,3\%}{10} \times 4,76 \text{ Mio.} = 0,14\%$$

$$3,70\% - 0,14\% = 3,56\% = 100\% \text{ örtliche Bauaufsicht}$$

100 % Örtliche Bauaufsicht	3,56 %
+ 3 % Nebenkosten	0,11 %
	<u>3,67 %</u>

$$3,67\% \text{ von S } 24,760.648,77 = \text{S } \underline{\underline{908.716,--}}$$

Die Differenz zwischen dem bei der örtlichen Bauaufsicht verrechneten und dem zu verrechnenden Honorar beläuft sich auf minus S 7.611,--.

Korrekturbetrag örtliche Bauaufsicht minus S 7.611,--.

C) Bauphysik (100 % ÖWGES)

Für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden vom Wohnbauträger - trotz 20 % Nachlaßgewährung beim Honorar für die Büroleistung - anerkennenswerterweise keine Kosten beansprucht bzw. verrechnet.

D) Statische Berechnung, konstruktive Bearbeitung

(100 % Dipl.-Ing. Rath)

Vertragsrechtliche Grundlage für die o. a. Arbeiten war ein mit 28. April 1992 gelegtes Honorarangebot mit Kostenaufschlüsselung. Der Angebotspreis belief sich auf S 242.080,-- exkl. USt. und ergab sich aus der Multiplikation von 1591 m² Wohnnutzfläche und S 110,-- Quadratmetereinheitssatz plus Pauschalpreis je PKW-Einstellplatz (S 8.000,--), plus 3 % Nebenkosten, plus Kosten für 10 (angenommene) Baustellenbesuche.

In diesem Angebot war vom Offertleger ausbedungen, daß die Abrechnung nach tatsächlichen Massen bzw. Aufwand erfolgen wird.

Verrechnet wurden letztendlich S 240.000,-- exkl. USt.

Da bei den Prüfunterlagen keine Endhonorarnote vorhanden war, konnte die Errechnung dieses Betrages vom Landesrechnungshof nicht genau nachvollzogen werden; es kann jedoch festgestellt werden, daß die **Größenordnung des verrechneten Honorars gerechtfertigt** war.

E) Bauverwaltung (100 % ÖWGES)

Die **verrechneten Bauverwaltungskosten** beliefen sich auf **S 895.321,--**; die Berechnungsgrundlagen hierfür waren 3 % der Nettoherstellungskosten einschließlich der Winterbaumehrkosten inklusive USt. (S 29,844.046,15 inkl. USt.).

Aufgrund der vom Landesrechnungshof auf S 29,514.981,28 inkl. USt. berichtigten Bemessungsgrundlage ergibt sich ein für die Bauverwaltung **anzuerkennendes Honorar** von **S 885.449,--**.

Korrekturbetrag Bauverwaltung minus S 9.872,--.

Die bei den Honoraren vorzunehmende **Gesamtkorrektur** beträgt somit **S 29.423,--**.

3.8 VERGABE VON LEISTUNGEN (ohne Haustechnik)

(allgemeine Feststellungen; im Detail siehe Prüfpunkt 3.9)

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt diesbezüglich einzuhaltenden Vorgaben waren der § 3 Abs. 3 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 sowie die hierzu erlassene Durchführungsverordnung (§ 1).

Laut der o. a. Verordnung hat die Vergabe von Leistungen u. a. auch gemäß der nachstehenden Bestimmung (§ 1 Abs. 2) zu erfolgen:

„Die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen sollen möglichst einheitlich und, soweit als zweckmäßig, den jeweils geltenden Önormen entsprechend festgelegt werden. Jedenfalls anzuwenden sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Önormen betreffend Haft- und Deckungsrücklässe. Die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges muß gesichert sein.“

Die o. a. Bestimmung ist wenig präzise („...sollen möglichst einheitlich ...“, „...soweit als zweckmäßig ...“) und eröffnet den diese Bestimmung zu Befolgenden - selbst bei nur durchschnittlichem Argumentationsvermögen - diversen Freiraum für individuelle Interpretationen und (möglicherweise nur aufwendig zu widerlegende) subjektive Begründungen hierfür.

Trotzdem gibt es nach dem Verständnis des Landesrechnungshofes selbst bei überdurchschnittlichen Argumentationsvermögen - **keine guten Gründe**, Vorgaben der **ÖNORM A 2050 nicht einzuhalten**.

Dies umso mehr, als in dieser Norm speziell und zweckmäßig die „Vergabe von Leistungen“ (der § 1 der o. a. Durchführungsverordnung nimmt Bezug auf die „Vergabe von Leistungen“) im Detail geregelt ist.

Im konkreten Fall wurde diese Norm - ohne guten Grund - teilweise nicht eingehalten.

Dies betraf einen (wesentlichen) Bereich des Punktes 4.2 (Eröffnung von Angeboten); darin ist u. a. vorgegeben:

„... alle Teile eines Angebotes sind nach Möglichkeit so zu kennzeichnen, z. B. in besonderer Weise zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre ...“

Festgestellt wird, daß die **o. a. Vorgabe** der Angebotskennzeichnung - trotz zweifelsfrei gegebener Möglichkeit - **generell nicht eingehalten** wurde.

Angesichts des hierfür erforderlichen geringen Zeitaufwandes und des Umstandes, daß die Kennzeichnung von Angeboten bei anderen im sozialen Wohnbau tätigen Wohnbauträgern seit Jahren zum üblichen Standard zählt, ist diese, dem größten Wohnbauträger der Steiermark unterlaufene Fehlleistung umso weniger verständlich.

Daher wird nachdrücklich angeregt, künftighin Angebotskennzeichnungen vorzunehmen.

Abgesehen von der **o. a. Unterlassung** und **2 unzulässigen, freihändigen Vergaben** ist dem Wohnbauträger - soweit retrospektiv überprüfbar - insgesamt eine gute Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zu attestieren.

3.9 MASSEN - und SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

(ohne Haustechnik)

3.9.1 Allgemeines

Vorweg wird vermerkt, daß sowohl die Baumeister- als auch die diversen Professionistenarbeiten zu Festpreisen ausgeschrieben und angeboten wurden.

Daher fielen **generell keine Kostenerhöhungen** an.

Die Aktivität der örtlichen Bauaufsicht hinsichtlich Massen- und Schlußrechnungsprüfung ist - trotz einzelner Fehlleistungen - insgesamt positiv zu sehen.

Dies betrifft gleichermaßen die Genauigkeit der einzelnen Rechnungsprüfungen als auch die Anordnung von Regiearbeiten, die Anerkennung von Zusatzleistungen und deren Preisangemessenheit sowie die Verfolgung des Verursacherprinzips bei Auftreten von Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen.

Kritikwürdig ist, daß Zusatzleistungen vielfach nicht schriftlich angeboten - und wie erforderlich schriftlich bestellt - sondern **offensichtlich nur mündlich beauftragt wurden.**

Der (nicht anzustrebende) Begleiteffekt derartiger Unterlassungen ist, daß allfällige divergente Auffassungen betreffend Preiswürdigkeit vom Auftraggeber erst nach Fertigstellung der Arbeiten und nach Rechnungslegungen ausgefochten werden können.

Leicht nachvollziehbar ist, daß derartige (vermeidbare) Umstände mehrheitlich den Auftragnehmern zum Vorteil gereichen.

Daher wird nahegelegt, künftighin Zusatzleistungen schriftlich - und dies **vor** Leistungsausführung - zu bestellen.

Überdies wird empfohlen, die - hinsichtlich Fachkompetenz und Professionalität zweifelsfrei gegebenen - Fähigkeiten tunlichst nicht durch Demonstration von (unangebrachtem) Improvisationsvermögen zu zeigen.

In den nachstehenden Prüfpunkten werden - ohne spezielles Aufzeigen ordnungsgemäß erfüllter Vorgaben sowie ohne Anführen von nicht prüfungsrelevanten Daten - nur die Fakten aufgezeigt, die von einschlägigen Vorgaben abweichen bzw. jene, die für eine Gesamtübersicht relevant sind.

Die nachfolgend angeführten Beträge exkludieren die Umsatzsteuer; die diversen Angebots- und Schlußrechnungssummen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte Beträge zu sehen.

3.9.2 Baumeister (Firma Hoppaus und Hasslinger, Frohnleiten)

- a) Auftrag: S 13,304.654,40
- b) Schlußrechnung: S 13,375.819,85
- c) Differenz a - b: + S 71.165,45 (+ 0,5 %)
- d) Anmerkung:

Die öffentliche Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erregte bei den potentiellen Bietern bestenfalls peripheres Interesse. Dies zeigt der Umstand, daß von 8 ursprünglich an der Angebotslegung interessierten Firmen letztendlich nur von 4 Firmen Offerte gelegt wurden.

Anläßlich der Angebotsprüfungen wurden diverse „Einsparungen“ (Entfall einiger Positionen) vorgenommen, wodurch sich beispielsweise der Angebotsbetrag des später beauftragten Billigstbieters um rund S 730.000,-- reduzierte; die Differenz zum zweitgereihten Bieter belief sich nach Angebotsprüfung auf rund 5,6 % (vor Angebotsprüfung 3,4 %).

Nach (zulässigen) Preisverhandlungen mit dem Billigstbieter wurde von diesem - unter der Voraussetzung einer Pauschalvergabe - ein zusätzlicher Nachlaß von 4 % gewährt. Derart ergab sich eine Auftragssumme von S 13,304.654,40.

Außer diesem Betrag wurde im Auftragsschreiben u. a. auch fixiert bzw. ausdrücklich betont, daß im Einheitspreis der Positionen 06.02.06 GZ (Betonrohre Ø 800) und 06.03.01 EZ (Asbestzementrohre Ø 500) auch die dazugehörigen Erdarbeiten beinhaltet sind.

Da - wie aus den Ausschreibungsunterlagen ersichtlich - ursprünglich keine Pauschalvergabe (die eine hierfür angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlung sowie eine vollständige Leistungserfassung erfordert) beabsichtigt war, wurde vom Landesrechnungshof diesbezüglich eine stichprobenweise Überprüfung vorgenommen.

Festgestellt wird, daß im gegenständlichen Fall diese für eine Pauschalvergabe unabdingbar erforderlichen Voraussetzungen (mit ausreichender Genauigkeit) gegeben waren.

Bei der Überprüfung der - in der (2.) Endabrechnung mit S 13,375.819,85 ausgewiesenen (und vom Wohnbauträger geprüften) - Baumeisterschlußrechnung durch den Landesrechnungshof wurden hingegen Fehlverrechnungen festgestellt.

Hiezu ist anzumerken, daß sich der o. a. Betrag aus der Summierung dreier von der Baufirma gelegter, vom Wohnbauträger geprüfter und zum Teil anteilmäßig auf 2 bzw. 3 Bauabschnitte aufgeteilter Rechnungen ergab.

1) Rechnung vom 30.11.1993 (Kabelkünetten)

- * unkorrigierter Rechnungsbetrag: S 145.920,--
- * vom Wohnbauträger korrigierter Rechnungsbetrag: S 82.848,--
- * anteilmäßige Kosten: S 33.216,--

Die Ermittlung der für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage anerkannten bzw. verrechneten Kosten erfolgte korrekt.

2) Rechnung vom 30.11.1993 (Regenwasserkanal)

- * unkorrigierter Rechnungsbetrag: S 451.974,--
- * vom Wohnbauträger korrigierter Rechnungsbetrag: S 275.598,72

Die o. a. Rechnung wies insgesamt 3 Leistungen aus; die vom Wohnbauträger vorgenommene relativ einschneidene Korrektur von S 176.375,28 bzw. 39 % ergab sich durch die (gerechtfertigte) ersatzlose Streichung zweier im Pauschalauftrag enthaltener Leistungen (mit diesbezüglichem Hinweis) und durch eine Einheitspreiskorrektur

[S 1.750,-- auf S 1.556,-- (jeweils exkl. 4 % Nachlaß)] der allein verbliebenen und mit 183 lfm verrechneten Rohrgrabenaushubposition (für Betonrohre Ø 800).

Hiezu wird festgestellt, daß der vom Wohnbauträger anerkannte und in der, der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung inkludierte **Betrag von S 275.598,72 für den Rohrgrabenaushub nicht anzuerkennen** war.

Dies deswegen, weil diese Leistung - im Gegensatz zu den 2 nicht anerkannten Leistungen - (sogar) **ausdrücklich** und als Zusatz auf der ersten Seite des Auftragschreibens als nicht gesondert honorierbarer Teil der Position 06.02.06 GZ (Betonrohre Ø 800 **einschließlich Erdarbeiten**) ausbedungen war.

Aus diesem Titel ist eine **Rechnungskorrektur** von minus S 275.598,72 + 20 % USt. (=S 330.718,46) vorzunehmen.

Obwohl unter den gegebenen Umständen vordergründig irrelevant, ist zudem zu vermerken, daß **auch die rechnerische Ermittlung des vom Wohnbauträger anerkannten Betrages** von S 275.598,72 **unrichtig** war.

(Die sich aus der Multiplikation von 183 lfm × S 1.556,-- Einheitspreis minus 4 % Nachlaß tatsächlich ergebenden Kosten betragen S 273.358,08).

Der vom Wohnbauträger anerkannte Positionspreis wäre - ausgehend vom korrigierten Einheitspreis (S 1.556,-- minus 4 % Nachlaß) - dann rechnerisch richtig, wenn die Verrechnungslänge für den Rohrgrabenaushub nicht wie in der Rechnung ausgewiesen 183 lfm, sondern 184,5 lfm betrüge.

Die letztangeführte Laufmeterlänge scheint - durch eine vom Wohnbauträger von 183 lfm auf 184,5 lfm vorgenommene Korrektur - in einer an die Stadtgemeinde Kapfenberg übermittelten Rechnung auf.

Diese Rechnung ist eine Kopie jener, die von der Baufirma an den Wohnbauträger gelegt wurde.

Der Unterschied zwischen den beiden Rechnungen besteht allein darin, daß unterschiedliche Korrekturen vorgenommen worden waren, wobei die Rechnung an die Stadtgemeinde offensichtlich zuerst „behandelt“ und das Produkt (Einheitspreis \times Laufmeter) der Rohrgrabenposition in die der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung falsch ($184,5 \times EH \neq 183 \times EH$) übernommen wurde.

Zudem wurden bei der, der Stadtgemeinde vorgelegten Rechnung die beiden in der Baumeisterschlußrechnung vom Wohnbauträger nicht anerkannten Leistungen („im Pauschale enthalten“) nicht korrigiert.

Derart ergab sich ein - gegenüber der Stadtgemeinde - ausgewiesener Rechnungsbetrag von S 402.053,76.

Die Erhöhung der Laufmeter für den Rohrgrabenaushub um - gegenüber der Schlußrechnung - 1,5 m ist ausschließlich als rechenkosmetische Operation zu sehen.

Der Grund, warum überhaupt die prüfungsgegenständliche Wohnanlage betreffende Rechnungen an die Stadtgemeinde Kapfenberg gesandt wurden, waren 2 schriftliche Ansuchen des Wohnbauträgers an die Gemeinde betreffend Kostenbeteiligung.

Das **erste**, mit 20. August 1992 datierte **Ansuchen** betraf den o. a. Regenwasserkanal \varnothing 800. Hierin wurde argumentiert, daß für die vom Wohnbauträger errichtete Siedlung ein Regenwasserkanal \varnothing 300 ausreichend wäre und gleichzeitig ersucht, den Mehraufwand auf \varnothing 800 durch eine Kostenbeteiligung abzugleichen.

Diesem Ansuchen wurde von der Stadtgemeinde mit Schreiben vom 3. November 1992 stattgegeben, wobei die Abrechnung dieser anteiligen Errichtungskosten nach tatsächlichen Baukosten ausbedungen war.

Deswegen wurden der Stadtgemeinde Kapfenberg Rechnungen samt Massenaufstellungen übermittelt.

Festgestellt wird, daß diese für die Höhe der Zuschußgewährung relevanten **Rechnungen um S 275.598,72 exkl. USt. überhöht** waren (der o. a. Korrekturbetrag ergibt sich aus der ungerechtfertigten und zusätzlichen Zuerkennung der bereits ohnehin im Baumeisterpauschale enthaltenen Erdarbeiten für den Regenwasserkanal Ø 800).

Derart wurde ein überhöhter Gemeindezuschuß erwirkt.

Dieser am 10. Juni 1994 an den Wohnbauträger überwiesene **Zuschuß** belief sich auf **S 326.244,51**.

Weiters wird festgestellt, daß dieser Zuschuß in der der Aufsichtsbehörde vorgelegten Endabrechnung nicht als baukostenmindernder Faktor berücksichtigt wurde.

Dies bedeutet, daß in der o. a. **Endabrechnung - den Kanal betreffend - um S 656.962,97 inkl. USt.** (Erdarbeiten: S 330.718,46 inkl. USt. plus Zuschuß: S 326.244,51 inkl. USt.) **zuviel verrechnet** wurde.

In diesem Zusammenhang erscheint noch aufzeigenswert, daß die **gesamten tatsächlichen Kosten** zuzüglich der ungerechtfertigten Kosten (Erdarbeiten Kanal) für die Herstellung des Regenwasserkanals **ausschließlich** dem prüfungsgegenständlichen **1. Bauabschnitt zugeordnet und nicht anteilmäßig** auf die anderen Bauabschnitte **aufgeteilt** wurden.

Dies wahrscheinlicherweise deswegen, weil im Pauschalauftrag der Baumeisterarbeiten für den 1. Bauabschnitt die Kosten für die Gesamtanlage beinhaltet waren und es verabsäumt wurde, das Pauschale um die den anderen Bauabschnitten zuzuordnenden Kosten zu verringern. Derart wurde der 1. Bauabschnitt kostenanteilmäßig von Haus aus benachteiligt. Eine zusätzliche Benachteiligung ergab sich durch die unzulässige Verrechnung (Doppelverrechnung) der Erdarbeiten, die im

übrigen - bei zulässiger Verrechnung - auch anteilmäßig aufzuteilen gewesen wären.

Das vorerwähnte zweite, mit 9. August 1993 datierte Ansuchen des Wohnbauträgers an die Gemeinde betraf den Anschluß der Außenbeleuchtung ans öffentliche Stromnetz, die Übernahme der Aufschließungsstraße ins öffentliche Gut sowie eine Kostenbeteiligung für die Straßenerrichtung der internen Aufschließungsstraße innerhalb der Wohnsiedlung „Apfelmoar“.

Auch diesem zweiten Ansuchen wurde von der Stadtgemeinde Kapfenberg durch das **Zugeständis eines einmaligen Förderungsbeitrages** in der Höhe von S 580.000,-- entsprochen.

Festgestellt wird, daß **weder der o. a. Betrag, noch ein Anteil davon** als kostenmindernder Faktor **in der** der Aufsichtsbehörde vorgelegten zweiten **Endabrechnung ausgewiesen** wurde.

Obzwar dieser in der Endabrechnung nicht deklarierte Förderungsbeitrag für die Prüfung der Baumeisterarbeiten nicht gleich ursächlich relevant ist wie jener für den Kanal, zeigt die vom Landesrechnungshof dargelegte Vorgangsweise des Wohnbauträgers **eher eine Tendenz** in die Richtung, **gewährte Zuschüsse** in der, dem Förderungsgeber vorgelegten Endabrechnung **nicht auszuweisen, als** diese - unter Bedachtnahme auf eine (anzustrebende) Kostenminimierung - **auszuweisen**.

3) Rechnung vom 31.1.1995

- * unkorrigierter Rechnungsbetrag: S 13,219.625,09
- * korrigierter Rechnungsbetrag: S 13,188.546,05
- * anteilmäßige Kosten: S 13,067.005,13

Diese Rechnung ist die Hauptrechnung der Baumeisterarbeiten. Der o. a. Betrag ergab sich aus der (nachträglich) um die Außenanlagen (rund

S 275.000,--) des Wohnobjektes und die Tiefgarage reduzierten Pauschalauftragssumme (S 13,304.654,40) sowie diversen (preisangemessenen) Zusatzleistungen (rund S 156.000,--) und geringfügigen Regiearbeiten (rund S 2.000,--).

Die in der Schlußrechnung angeführten Zusatzleistungen, die nahezu bei jeder Position Einheitspreiskorrekturen aufwiesen (Grund für die Preiskorrekturen: kein vorher gelegtes Zusatzangebot) betrafen die Außenanlagen.

Die Differenz zwischen der korrigierten Schlußrechnungssumme (b) und den anteilmäßigen Kosten (c), die als Teil der Baumeistergesamtschlußrechnung ausgewiesen wurden, ergab sich durch die **korrekt vorgenommene Aufgliederung der Kosten des Kanals.**

Dieser mit S 237.004,80 in der Pauschalsumme der Baumeisterarbeiten des prüfungsgegenständlichen 1.Bauabschnittes (1.BA) mit 19 Wohneinheiten (WE) vollständig enthaltene Betrag wurde - im Gegensatz zum vorerwähnten Regenwasserkanal \varnothing 800 - aliquot und rechnerisch richtig auf den 2. BA (12 WE) und 3.BA (8WE) aufgeteilt. (S 72.924,55 + S 48.616,37 = S 121.540,92).

Gleich wie beim Regenwasserkanal \varnothing 800 wurde jedoch wohnbauträgerseits bei der Aufteilung der anteiligen **Kosten** für die **Tiefgaragenverkehrsflächen** von diesem (sachlich richtigen) Prinzip der Kostenzuordnung abgegangen und die hierfür aus dem Pauschalvertrag der Baumeisterarbeiten fiktiv ermittelten Kosten von S 240.966,-- **ausschließlich und unter den gegebenen Umständen ungerechtfertigterweise dem Prüfobjekt zugeordnet.**

Darlegung der Gegebenheiten:

- * die Tiefgarage des Prüfobjektes (1.BA) weist (bei 19 WE) 19 Einstellplätze auf
- * die Zufahrt bzw. Ausfahrt erfolgt über getrennte Rampenanlagen
- * die für den 2.BA (12 WE) geplante und in Bau befindliche Tiefgarage ergibt sich grundsätzlich durch eine (bereits ursprünglich vorgesehene) Erweiterung der Tiefgarage des 1. Bauabschnittes
- * d.h., die Erschließung der 12 Tiefgarageneinstellplätze für den 2. Bauabschnitt ist nur über die Tiefgarage des 1. Bauabschnittes möglich
- * daher erscheint es nach dem Dafürhalten des Landesrechnungshofes auch angebracht, die Kosten der für die Erschließung **beider** Tiefgaragen erforderlichen baulichen Vorkehrungen (im wesentlichen 2 Rampen) kostenmäßig aufzuteilen
- * ausgehend von der o.a. denkschlüssigen Meinung und den vom Wohnbauträger für die Verkehrsflächen ermittelten Betrag von S 289.159,20 inkl. USt. ist diese Aufteilung wie nachstehend dargelegt vorzunehmen:

Einstellplätze B 1 : 19

Einstellplätze B 2 : 12

Einstellplätze : 31

fiktive Verkehrsflächen - Anteilskosten für B 2

S 289.159,20 : 31 Plätze x 12 Plätze = **S 111.932,70 inkl. USt.**

Die in der gegenüber der Aufsichtsbehörde für den 1. Bauabschnitt mit S 33.438.820,75 inkl. USt. ausgewiesenen "tatsächlichen **Gesamtbaukosten** mit Anteil für PKW - Ein- und Abstellplätze" sind daher **um minus S 111.932,70 zu berichtigen.**

Aufzeigenswert ist in diesem Zusammenhang, daß die Differenz der Baumeisterabrechnungen zwischen der ersten und zweiten Endabrechnung (s.Prüfpkt. 3.5) genau dem o.a. Betrag entsprach; d.h., daß vom Wohnbauträger ursprünglich (in der ersten Endabrechnung) eine gerechte, aliquote Kostenaufteilung der Verkehrsflächen vorgenommen worden war.

Bei den vom Wohnbauträger der Aufsichtsbehörde für die Baumeisterarbeiten bzw. in der 2.Endabrechnung ausgewiesenen Kosten sind somit folgende Minuskorrekturen vorzunehmen:

- a) Rohrgrabenaushub Ø 800 : - S 330.718,46 inkl. USt.
 - b) Zuschuß Stadtgemeinde für Kanal Ø 800: - S 326.244,51 inkl. USt.
 - c) Anteil Verkehrsflächen Tiefgarage B 2: - S 111.932,70 inkl. USt.
- Gesamtkorrektur - S 768.895,67 inkl. USt.**

ad b)

Der o.a. Betrag ist deswegen ausschließlich dem 1. Bauabschnitt zuzuordnen, weil diesem Abschnitt (ungerechterweise) auch die Gesamtbaukosten für die Herstellung des 183m langen Regenwasserkanals Ø 800 aufgebürdet wurden.

Zudem ist - unabhängig von den Baumeisterarbeiten - der von der Stadtgemeinde Kapfenberg für die Straßenerrichtung udgl. zugestandene einmalige Förderungsbetrag (S 580.000,--) dem prüfungsgegenständlichen 1. Bauabschnitt als kostenmindernder Faktor noch anteilmäßig gutzuschreiben.

3.9.3 Professionistenarbeiten

* Estrich (Fa. Pölzl/Deutschlandsberg)

- a) Angebot: S 433.785,--
- b) Auftrag: S 433.785,--
- c) Schlußrechnung: S 442.144,25
- d) Anmerkung:

Die Ausschreibungsmassenermittlung erfolgte ausreichend genau. Die geringfügige Differenz zwischen a) bzw. b) und c) ergab sich durch eine (nicht schriftlich gelegte) Zusatzleistung von S 18.252,89.

Diese Zusatzleistung (Aufpreis für höherwertige Wärmedämmung) war deswegen erforderlich, weil planungsseitig (Wohnbauträger) die **Fußbodenkonstruktionshöhe teilweise unter nicht ausreichender Berücksichtigung von darin zu verlegenden Leitungen** festgelegt worden war.

* Zimmermann (Fa. Fröhlich/Kapfenberg)

- a) Angebot: S 731.755,--
- b) Auftrag: S 661.299,--
- c) Schlußrechnung: S 709.788,38
- d) Anmerkung:

Die beauftragte Fa. Fröhlich war sowohl nach Angebotsprüfung als auch nach "Angebotsbereinigung" (Entfall von Positionen) jeweils knapp hinter der Fa. Pregartner, Graz, an 2. Stelle gereiht.

Die Angebotsbeträge der beiden Firmen beliefen sich hiebei nach Angebotsprüfung auf S 731.755,-- bzw. S 728.303,-- sowie nach "Angebotsbereinigung" auf S 696.105,-- bzw. S 688.602,50.

Im Zuge der Billigstbieterermittlung wurden vom Wohnbauträger Preisverhandlungen durchgeführt.

Derartige Preisverhandlungen waren gemäß § 1 Abs. 7 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 mit dem erst- und zweitgereihten Bieter zulässig, wobei vorgegeben war, daß die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereihten Bieter zu führen sind.

Festgestellt wird, daß vom ursprünglich erstgereihten Bieter ein Nachlaß von 3,8 % (Angebotspreis S 662.435,83) gewährt und vom zweitgereihten Bieter - via zwei Telefaxnachrichten - zwei "Nachlaßgewährungsübungen" vollzogen wurden.

Hiebei ergab der erste Nachlaß von 4 % (Fax vom 22. Mai 1992) einen Angebotspreis von S 668.260,80; wie ersichtlich war dieser Angebotspreis um rd. S 6.000,-- über jenem des ursprünglichen Billigstbieters (nach 3,8 % Nachlaßgewährung).

Beim zweiten, mit Telefax vom 8.7.1992 und 5 % ausgewiesenem Nachlaß ergab sich für die Fa. Fröhlich letztendlich ein Angebotspreis von S 661.299,--; damit lag die Angebotssumme der o.a. ursprünglich sowohl nach Angebotsprüfung als auch Angebotsbereinigung an zweiter Stelle gereihten Firma um rd. S 1.000,-- unter jener der Fa. Pregartner (S 662.435,83).

Obwohl - anhand der Prüfunterlagen - die Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei den dargelegten Preisverhandlungen für den Landesrechnungshof nur partiell nachvollziehbar ist, kann - unter Bezugnahme auf den o.a. Sachverhalt - begründet davon ausgegangen werden, daß die **abschließenden Verhandlungen - entgegen den einschlägigen Vorgaben - nicht mit dem ursprünglich erstgereihten Bieter** durchgeführt wurden.

Abgesehen vom zweimaligen - wovon einmal erfolglosen - Angebotsunterbietungsversuch der Fa. Fröhlich ergibt sich der o.a. Schluß insoferne (nahezu) zwingend, als nicht einsichtig ist, warum ein ursprünglicher Billigstbieter (der sein Interesse an der Zuschlagserteilung bereits durch eine Nachlaßgewährung von 3,8 % dokumentiert hat) wegen eines - in Relation zur Auftragssumme - marginalen Differenzbetrages von rd. S 1.000,--, auf die Ausführung der Arbeiten verzichten sollte.

Die **Differenz von rd. 7,3 % zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme** ergab sich als **Folge einer teilweise unvollständigen Leistungserfassung** (die **Zusatz- bzw. Regiearbeiten** beliefen sich auf S 66.135,83 bzw. **rd. 10 % der ursprünglichen Auftragssumme**).

Im Zusammenhang mit der Schlußrechnungslegung bzw. -prüfung ist **kritikwürdig**, daß **Regiearbeiten als Nachtragsangebote** und nicht als Regiearbeiten **ausgewiesen** wurden (Pos. NA 5 = Regiearbeit = S 35.701,76).

* **Dachdecker** (Fa. Isolit/Graz)

- a) Angebot: S 675.250,--
- b) Auftrag: S 675.250,--
- c) Schlußrechnung: S 689.341,27
- d) Anmerkung:

Bemerkenswert an dieser beschränkten Ausschreibung bzw. an deren Angebotsergebnis (6 Firmen eingeladen; 5 Offerte gelegt) ist die überaus große Preisdifferenz zwischen dem erst- und den nachgereihten Bietern (Differenz: Billigstbieter zum zweitgereihten bzw. fünftgereihten = 41,3 % bzw. 84,1 %).

* **Spengler**

- a) Angebot: S 515.908,33
- b) Auftrag: S 377.335,--
- c) Schlußrechnung: S 307.804,65
- d) Anmerkung:

Zur beschränkten Ausschreibung der o.a. Arbeiten wurden sieben Firmen eingeladen; Angebote wurden nur von drei Firmen gelegt.

Zwecks Hintanhaltung derart unbefriedigender Bieterbeteiligungen wird angeregt, das Interesse der seitens des Wohnbauträgers für eine Angebotslegung in Frage kommenden Firmen vor der Einladung zur Offertlegung auszuloten.

Die große Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf eine Einsparung zurückzuführen und ergab sich durch den Entfall einer teuren Aufpreisposition (Aufpreis: Kupfer auf verzinktes Blech).

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und die **Leistungserfassung** erfolgten **ungenau** (der Schlußrechnungsbetrag ist um rd. 40 % geringer als die Auftragssumme; die Zusatzleistungen beliefen sich auf rd. 24 % der Schlußrechnungssumme).

* **Schlosser** (Fa. Pressler/Knittelfeld)

- | | |
|--------------------|--|
| a) Angebot: | S 986.440,-- |
| b) Auftrag: | S 889.418,58 |
| c) Schlußrechnung: | S 927.783,35 (Anteil B1: S 873.042,32) |
| d) Anmerkung: | |

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ist auf diverse Angebotsbereinigungen zurückzuführen. Trotz insgesamt guter Übereinstimmung zwischen dem Auftrags- und dem Schlußrechnungsbetrag ist eine **verbesserungswürdige Genauigkeit** der Ausschreibungsmassenermittlung bzw. Leistungserfassung festzustellen. Dies ist u.a. daraus zu ersehen, daß der **Anteil der Zusatzleistungen 8,2 % der Schlußrechnungssumme** betrug.

Die Differenz zwischen dem Gesamtschlußrechnungsbetrag und dem, für den prüfungsgegenständlichen 1. Bauabschnitt verrechneten Betrag ergab sich durch eine korrekt vorgenommene und auf die insgesamt 31 Wohneinheiten (B 1: 19 WE; B 2: 12 WE) bezogene aliquote Kostenaufteilung der Garagentore (Leistungsverzeichnis Tiefgarage Pos. 6, S 141.414,--).

Die o.a. **Vorgangsweise** war grundsätzlich richtig, jedoch insoferne **inkonsequent**, als die beiden Bauabschnitten dienlichen **2 Rampenüberdachungen samt Subkonstruktionen** (Leistungsverzeichnis Tiefgarage Pos. 1; 2; 3a - f; Gesamtkosten S 123.710,30) monetär **ausschließlich dem 1. Bauabschnitt zugeordnet** wurden.

Unter Weiterverfolgung des vom Wohnbauträger bei den Garagentoren richtig demonstrierten Prinzips der aliquoten Kostenaufteilung ist der für den 1. Bauabschnitt ermittelte Schlußrechnungsbetrag von S 873.042,32 um die für Errichtung der Rampenüberdachungen entstandenen Kosten zu reduzieren.

* Gesamtkosten S 123.710,30 für 31 Wohneinheiten

* **Korrekturbetrag** = anteilige Kosten für 12 Wohneinheiten =

$$= S 123.710,30 : 31 \text{ Wohneinheiten} \times 12 \text{ Wohneinheiten} = S \mathbf{47.887,86}$$

Der in der gegenüber der Aufsichtsbehörde ausgewiesene **Endabrechnungsbetrag** („tatsächliche Gesamtbaukosten mit Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze“) von S 33,438.820,75 inkl. USt. ist daher **um** den o. a. Betrag (**S 57.465,43 inkl. USt.**) **zu mindern**.

* **Tischler - Fenster** (Fa. Zöscher/Mürzhofen)

a) Angebot: S 1,327.200,--

b) Auftrag: S 1,194.480,--

c) Schlußrechnung: S 1,190.835,--

d) Anmerkung:

Die o.a. Firma war nach rechnerischer und sachlicher Angebotsprüfung nur an 2. Stelle gereiht (Billigstbieter: Fa. Reif/Oberwölz; Angebotsbetrag S 1,302.640,--).

Nach zulässigen - vom Landesrechnungshof anhand der Prüfunterlagen im Detail nicht nachvollziehbaren - Preisverhandlungen wurden von der Fa. Zöscher ein 10%iger und vom Angebotsbilligstbieter ein (nur) 3%iger Nachlaß gewährt.

Derart ergaben sich nach diesen Preisverhandlungen nachstehende Angebotsbeträge:

Fa. Zöscher:	S 1,194.480,--
Fa. Reif:	S 1,263.560,--

Inwieweit diese - unter Bedachtnahme auf einen absolvierten Preiswettbewerb - unüblich großzügige (10 %) Nachlaßgewährung der Fa. Zöscher auf ein extensives Verhandlungsgeschick des Wohnbauträgers oder auf mangelndes Angebots-Kalkulationsvermögen der vorerwähnten Firma zurückzuführen ist, kann vom Landesrechnungshof nicht beurteilt werden.

* **Tischler - Türen** (Fa. Herritsch/Graz)

a) Angebot:	S 690.460,--
b) Auftrag:	S 596.326,67
c) Schlußrechnung:	S 598.255,82

d) Anmerkung:

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich durch eine Änderung der Beschläge, die Minderkosten bewirkte, sowie durch den (vom Wohnbauträger aus Einsparungsgründen vorgenommenen) Verzicht, an bereits bauseits vorhandenen Eisengeländern (funktionell entbehrliche), Holzhandläufe aufzubringen und durch einen (im Zuge nachträglicher, mit dem Billigstbieter und späteren Auftragnehmer durchgeführten Preisverhandlungen erzielten) 3 %igen Nachlaß.

* Glaser (Fa. Kohlhauser/Kapfenberg)

- a) Angebot: S 308.093,--
- b) Auftrag: S 297.236,--
- c) Schlußrechnung: S 288.240,--
- d) Anmerkung:

Der o.a. Schlußrechnungsbetrag inkludiert u.a. auch die Überdachung der beiden Tiefgaragenrampen, die hierfür verrechneten Kosten betragen S 23.903,--.

Dieser, vom Wohnbauträger ausschließlich dem 1. Bauabschnitt angelastete Betrag, ist anteilmäßig - und zwar im Verhältnis 19 Wohneinheiten zu 12 Wohneinheiten - dem 2. Bauabschnitt zuzuordnen. (Begründung hierfür, wie Baumeister- und Schlosserarbeiten).

Rechnungskorrektur minus S 23.903,--: (19 Wohneinheiten + 12 Wohneinheiten) x 12 Wohneinheiten = S 9.252,77 exkl. bzw. S 11.103,33 inkl. USt.

* **Fliesen** (Fa. Krasser/Groß St. Florian)

a) Angebot:	S 449.340,--
b) Auftrag:	S 684.100,-- (S 313.220,-- + 370.880,--)
c) Schlußrechnung:	S 683.845,--
d) Anmerkung:	

Die überaus große Differenz zwischen der Angebots- und der Auftrags- bzw. Schlußrechnungssumme begründet sich darin, daß vom o.a. Billigstbieter der Fliesenlegerarbeiten - 6 ½ Wochen nach Hauptangebotslegung - ein Variantenangebot gelegt wurde. Dieses via Fax übermittelte Angebot wies einerseits die Position 7 des Hauptangebotes (Stufenplatten) als kostengünstigere Variante und andererseits diverse Fliesenlegerleistungen aus, die ursprünglich als Steinmetzarbeiten geplant waren.

Die Auftragssumme von S 684.100,-- ergab sich somit aus dem Hauptangebot minus der Position 7 (S 449.340,-- minus S 136.120,-- = 313.220,--) und dem Variantenangebot von S 370.880,-- einschließlich der Variante zur Position 7 (S 109.880,--). Hiezu ist anzumerken, daß die dargelegte Vorgangsweise des Wohnbauträgers betreffend Variantenangebot eine **freihändige Vergabe** darstellte. Die Kriterien für die Zulässigkeit von freihändigen Vergaben sind im § 1 (5) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 reglementiert; darin ist u.a. der Gesamtwert mit maximal S 200.000,-- limitiert.

Festgestellt wird, daß im gegenständlichen Fall keines der Kriterien zutraf und die **freihändige Vergabe** der im Variantenangebot offerierten Leistungen daher **unzulässigerweise** erfolgte; hierfür wäre eine beschränkte Ausschreibung erforderlich gewesen.

* **Maler und Anstreicher** (Fa. Tobler/St. Stefan ob Leoben)

- a) Angebot: S 357.725,--
- b) Auftrag: S 308.125,--
- c) Schlußrechnung: S 329.518,49
- d) Anmerkung:

Bei der beschränkten Ausschreibung der o.a. Arbeiten wurden 6 Firmen zur Angebotslegung eingeladen; nur 2 Firmen folgten dieser Einladung.

Betreffend Hintanhaltung derart unbefriedigender Bieterbeteiligungen wird auf die vom Landesrechnungshof bei den Sprenglerarbeiten getätigte Anregung verwiesen.

Die Differenz zwischen der Angebots- und der Auftragssumme ergab sich im wesentlichen durch den Entfall einer (teuren) Aufzählungsposition (Alphatone Beschichtung). Die Differenz zwischen der Auftrags- und der Schlußrechnungssumme ist auf Zusatzleistungen, die sich insgesamt auf S 28.468,-- beliefen (das sind rd. 8,6 % des Schlußrechnungsbetrages) zurückzuführen.

Ein derart hoher Prozentsatz an erforderlich gewordenen Zusatzleistungen weist auf eine **verbesserungswürdige Ausschreibungsleistungserfassung** hin.

Im o.a. Schlußrechnungsbetrag ist u.a. auch der Anstrich der Tiefgaragenrampen-Überdachungskonstruktion einschließlich der Geländer enthalten; die hierfür verrechneten Kosten belaufen sich auf S 26.080,--. Gleich wie beim Baumeister, Schlosser und Glaser sind die **o.a. Kosten**

zwischen den Nutznießern, d.h. 1. und 2. Bauabschnitt **anteilmäßig aufzuteilen**.

Demnach sind S 10.095,48 bzw. S 12.114,58 inkl. USt. dem 2. Bauabschnitt anzulasten.

Der vom Wohnbauträger beim Förderungsgeber für den prüfungsgegenständlichen 1. Bauabschnitt eingereichte **Endabrechnungsbetrag** ist daher **um S 12.114,58 inkl. USt. zu reduzieren**.

* **Fußbodenbeläge** (Fa. Strauch/Leoben)

- a) Angebot: S 498.376,-- (S 426.232,--)
- b) Auftrag: S 426.232,--
- c) Schlußrechnung: S 461.305,24
- d) Anmerkung:

Zum Angebotsabgabetermin (15.04.1992) dieser beschränkt vorgenommenen Ausschreibung langten - bei 6 eingeladenen Firmen - 4 ausgepreiste Offerte ein.

Nach rechnerischer und sachlicher Angebotsprüfung wurde die Fa. Strauch mit einem Angebotsbetrag von S 498.376,-- als Billigstbieter ermittelt. Die Differenz zum zweitgereihten Bieter betrug rd. 14,6 %. Genau 1 Monat nach Angebotsabgabetermin wurde vom o.a. Billigstbieter ein Alternativangebot zum Hauptangebot gelegt. Diese kostengünstigere Alternativleistung, deren Angebotspreis sich auf S 426.232,-- belief, wurde letztendlich beauftragt. Auf wessen Initiative hin dieses Alternativangebot gelegt wurde, ist für den Landesrechnungshof anhand der Prüfunterlagen nicht feststellbar.

Feststellbar ist hingegen, daß diese **Vorgangsweise** des Wohnbauträgers **nicht korrekt** war und eine unter den gegebenen Umständen **unzulässige, freihändige Vergabe** darstellte.

Sinn und Zweck einer Ausschreibung ist die Billigstbieterermittlung für speziell ausbedungene Leistungen - im Wettbewerbsweg und damit unter Bieterkonkurrenz.

Ausgehend von diesen Vorgaben ist es wenig denkschlüssig, einen Angebotsbilligstbieter für **spezielle** Leistungen über eine Ausschreibung zu ermitteln, um diesen dann mit **anderen** - aufgrund eines (ohne Wettbewerbsbedingungen), ein Monat später gelegten Alternativangebotes - als den ursprünglich ausgeschriebenen Leistungen zu beauftragen.

Trotz des grundsätzlich aner kennenswerten Bemühens des Wohnbauträgers um Kostenminimierung, ist das damit verbunden gewesene Negieren vergaberelevanter Vorgaben vom Landesrechnungshof zu kritisieren.

* Jalousien (Fa. Raum und Sonne/Kapfenberg)

- a) Angebot: S 163.411,--
- b) Auftrag: S 163.411,--
- c) Schlußrechnung: S 163.411,--
- d) Anmerkung: keine

* Grundschatz (Fa. Krobath/Feldbach)

- a) Angebot: S 39.728,--
- b) Auftrag: S 39.728,--
- c) Schlußrechnung: S 39.728,--
- d) Anmerkung:

Die o.a. Arbeiten wurden - nach Anforderung und Legung eines Kostenvoranschlages - zulässigerweise freihändig vergeben.

* Außenanlagen (Fa. Tiefbau/Bruck/Mur)

- a) Angebot: S 623.968,--
- b) Auftrag: S 623.968,--
- c) Schlußrechnung: S 657.566,77 (S 449.871,39)
- d) Anmerkung:

Die Differenz zwischen der Angebots- bzw. Auftragssumme und den, dem prüfungsgegenständlichen 1. Bauabschnitt verrechneten Kosten von

S 449.871,39 ergab sich durch **eine richtig vorgenommene, anteilmäßige Kostenaufteilung** des Schlußrechnungsbetrages von S 657.566,77 auf insgesamt 3 Bauabschnitte.

Die vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpkt. 3.9 vorgenommenen Korrekturen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der anteilig vorzunehmenden Zuschußaufteilung (S 580.000,--) - auf insgesamt minus S 849.579,01 inkl. USt.

3.10 BAUDURCHFÜHRUNG

3.10.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die **Übereinstimmung** der o. a. Punkte ist insgesamt **gut**.

3.10.2 Qualität der Ausführung

Die zum Prüfzeitpunkt **sichtbare Ausführungsqualität** ist **insgesamt gut**.

Nachstehende **Mängel** wurden festgestellt:

- * vielfach Putz- bzw. Mauerwerkrisse (vornehmlich in Stiegenhaus- und Wohnungseingangsbereichen)
- * optisch unzureichende Ausführung der Betonoberflächen von Kellerfußböden (speziell Haus Nr. 10)
- * Ausführung der Anschlüsse Wandverputz - (gespachtelte) Fundamentplatte (bestenfalls) schlecht improvisiert (KG)
- * unzureichende Sichtbetonqualität der Stahlbetonwangen in den Eingangsvordachbereichen
- * vielfach offene dauerelastische Kittfugen bei Stiegenhaustreppen (Anschlüsse: Trittstufen - Setzstufen-Wangen)
- * teilweises Abblättern von Gebäudesockelanstrichen

Die o. a. Mängel wurden dem seinerzeit für Wohnanlage verantwortlichen Bauaufsichtsorgan des Wohnbauträgers am 2.10.1996 vor Ort aufgezeigt.

Die **Behebung** dieser **Mängel** wurde verbindlich **zugesagt**.

3.10.3 Einhaltung von Baufristen und Baukosten; Skontierträge

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von maximal 18 Monaten wurde **um 1 Monat unterschritten**.

Die tatsächlichen **Gesamtbaukosten** waren - bezogen auf die 2. Endabrechnung und ohne Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Korrekturen - um **rund S 813.000,-- geringer** als der laut Förderungszusicherung vorgegebene Kostenrahmen.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** beliefen sich - wie bereits unter Punkt 3.5 vermerkt - auf **rund S 680.000,--**.

Der **Verpflichtung**, dem Interesse der Wohnungswerber betreffend Skontierzielung bestmöglich nachzukommen, wurde vom Wohnbauträger **entsprochen**.

Die drei o. a. positiven Ergebnisse sind allein den Aktivitäten des Wohnbauträgers zuzuordnen.

3.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die Prüfung betreffend die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht erfolgte nach folgenden Kriterien:

1. Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung, der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen

6. Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen

7. Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

ad 1. (Vorschriften, Auflagen)

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden im wesentlichen **eingehalten**.

ad 2. (Ausführungsqualität)

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist **insgesamt gut**.

ad 3. (Ausschreibung - Planung - Ausführung)

Die diesbezügliche **Übereinstimmung** ist **ausreichend gut** gegeben.

ad 4. (Baufristen)

Die vorgegebene **Bauzeit** wurde **unterschritten**.

ad 5. (Massen- und Rechnungsprüfungen; Zusatzleistungen)

Diese Prüfungen erfolgten insgesamt **mit Sachkenntnis, Objektivität und angemessener Genauigkeit**. **Zu beanstanden** sind vornehmlich **Kostenfehlzuordnungen**.

ad 6. (Haftung)

Die Kosten für Schadensbehebungen an (während der Bauphase) bereits fertiggestellten Bauteilen wurden **korrekterweise** dem Verursacherprinzip nach verrechnet.

ad 7. (Bautagebuchführung, Baukontrolltätigkeit)

Die Aufzeichnungen in dem vom Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnetem Bautagebuch wurden in überaus komprimierter Form, allerdings unter Anführung der wesentlichsten Eckdaten, verfaßt.

Ein (grobes) **Nachvollziehen des Baugeschehens** ist damit **gegeben**.

Anzuerkennen (weil vielfach nicht Standard) ist, daß - zumindest vielfach - Professionisteneinsätze vermerkt wurden.

Nicht vermerkt wurden hingegen die **Baustellenkontrollen der örtlichen Bauaufsicht**.

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 9 h der „weiteren Bedingungen und Erläuterungen“ zur Förderungszusicherung verwiesen, in dem ausdrücklich vorgegeben ist, daß Durchführungen von Kontrollen bzw.

Anwesenheiten der örtlichen Bauaufsicht durch schriftliche Vermerke in den Bautagebüchern nachzuweisen sind.

Trotz dieser fehlender Eintragungen kann aufgrund der insgesamt guten Qualität des Gesamtwerkes eine zumindest ausreichende Frequenz der Baustellenkontrollen angenommen werden.

Es wird nahegelegt, bei künftigen Bauvorhaben derartige Vermerke zu tätigen. Zwecks Minimierung des hierfür erforderlichen (ohnehin geringen) Zeitaufwandes erschiene die Verwendung einer Abkürzung bzw. eines Symbols in Verbindung mit einer Legende (z. B. Seite 1 Bautagebuch - Legende: * = Baustellenkontrolle) hilfreich.

Das, wie bereits angeführt, betreffend einschlägige Aufzeichnungen stark minimalisierte Bautagebuch weist zudem auch **keine Eintragung** über die am 24.2.1993 erfolgte **Rohbaubeschau** auf. Ein derartiges Ereignis ist im Bautagebuch unbedingt zu vermerken.

Unter Zugrundelegung der eingangs angeführten Bewertungskriterien ist die **Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht** - auch unter Bedachtnahme auf die vom Landesrechnungshof in Zusammenhang mit der Bautagebuchführung und der anteiligen Kostenzuordnung aufgezeigten Mängel - **insgesamt positiv** zu sehen.

3.11 HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat im haustechnischen Bereich die Planung, Vergabe sowie Ausführung und Abrechnung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten samt der Tiefgaragenentlüftung hinsichtlich Wirtschaftlich-, Zweckmäßig- und Sparsamkeit stichprobenweise überprüft.

Vorweg wird festgehalten, daß über Wunsch der Wohnbauvereinigung bei Fragen und Aufklärungsgesprächen der jeweilige Fachplaner vom Landesrechnungshof direkt angesprochen wurde. Über wesentliche Mängel wurde die Wohnbauvereinigung unverzüglich informiert.

3.11.1 Planung

Sämtliche haustechnische Planungen wurden von Sonderfachleuten (Planungsbüro bzw. Technisches Büro) durchgeführt.

Eine Überprüfung der Planungen ergab folgendes:

Als Projektierungs- und Bauüberwachungshonorar wurde mit den Planern jeweils 3,5 % der Bruttoauftragssumme vereinbart. Im Honorar sind jeweils zwei Baustellenbesuche für Bauüberwachung und Schlußrechnungsprüfung enthalten, als Fahrtspesen - einschließlich der aufgewendeten Zeit - je Kilometer S 10,-- in Rechnung gestellt. Für die Projektierung und Bauüberwachung der Elektroinstallationsarbeiten wurden S 75.223,70, der Heizungsanlage S 55.631,07 und der Sanitäranlagen (inkl. Tiefgaragenentlüftung) S 75.046,41 (alle Beträge inkl. Ust.) verrechnet.

Zur Höhe der Honorare wird angemerkt, daß diese, an den „Honorarrichtlinien für Technische Büros“ gemessen, beträchtliche Nachlässe (ca. 66 %) enthalten und als „Billigangebote“ bezeichnet werden können. Den Aufzeichnungen der Fachplaner ist zu entnehmen, daß die jeweils zwei vorgesehenen Baustellenbesuche nicht ausreichen und weitere - ohne Vergütung - erforderlich waren.

Zur Vergabe der Projektierungsarbeiten des Heizungs- und Sanitärprojektes (inkl. Tiefgaragenentlüftung) wird festgehalten, daß diese keinem Technischen Büro sondern einer planenden - nicht anbietenden - Firma übertragen wurde. Laut telefonischer Auskunft der Handelskammer, Sektion Gewerbe, vom 19. November 1996 besitzt diese Firma lediglich eine Gewerbeberechtigung für die Planung von Gas-, Wasser-, und Zentralheizungsanlagen (Oberstufe). Die planende Firma hatte daher keine Gewerbeberechtigung für die Planung von Lüftungsanlagen (einschließlich Klima-Anlagen). Zum Zeitpunkt der damals gültigen Gewerbeordnung wäre gemäß § 103 bzw. 108 (1) eine Gewerbeberechtigung für die Herstellung von Lüftungsanlagen (einschließlich Klima-Anlagen) der Oberstufe (geförderte Luftmenge über 3000 m³/Stunde) nötig gewesen.

Vom Planungsbüro wurde als Nachweis der Gewerbeberechtigung eine von der Handelskammer Steiermark am 8. August 1991 ausgestellte „Nachsicht vom Befähigungsnachweis“ und eine „Bestellung zum Vorsitzenden der Prüfungskommission für das gebundene Gewerbe - Aufstellung von Lüftungsanlagen der Unterstufe“ vom 13. Oktober 1994 vorgelegt. Es erscheint dem Landesrechnungshof daher als „nahezu denkunmöglich“, der Firma die Qualifikation zur Planung von Lüftungsanlagen abzusprechen, de jure kann diese „Nachsicht vom Befähigungsnachweis“ bzw. „die Bestellung zum Vorsitzenden der Prüfungskommission“ die Gewerbeberechtigung selbst **nicht** ersetzen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung, künftig vor Erteilung von Aufträgen eine Prüfung der Gewerbeberechtigung, wie auch in der ÖNORM A2050 gefordert, durchzuführen (siehe auch Kritikpunkte Planung, Ausführung der Arbeiten, Erweiterung der Lüftungsanlage, Bauabschnitt 2).

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im großen und ganzen dem im sozialen Wohnbau (1992) üblichen Standard entsprechen. Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z. B. bei der Haustorsprechanlage, bei den Badschnellheizlüftern, bei der Garagenbeleuchtung, bei den Abluftgeräten sowie bei den Schaltschränken und der CO-Warnanlage der Tiefgaragenentlüftung fehlen bei den ausgeschriebenen Fabrikaten jedoch die Zusätze „oder gleichwertig“.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Vor allem bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden vereinzelt verschiedene Leistungen **pauschaliert** ausgeschrieben, so z. B. die Auslässe (Schuko-Steckdosenauslaß, Lichtauslässe) bei der Wohnungsinstallation.

Der Landesrechnungshof steht dieser - sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung - gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne **nachweislich** zur Verfügung gestellt werden, um eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschriebenen Massen zu ermöglichen.

Bei der gegenständlichen Ausschreibung war dies jedoch **nicht** der Fall. Die Planunterlagen wurden vom Projektanten erst nach der Ausschreibung in nur einfacher Ausfertigung direkt der ausführenden Firma geliefert. Das elektrotechnische Projekt lag bei der Wohnbauvereinigung nicht auf und mußte erst von der ausführenden Firma angefordert werden. Außerdem sind den Unterlagen keine „Projektpläne“ über die Blitzschutzanlage zu entnehmen, manche Pläne (Fundamentender) haben eher den Charakter von Handskizzen und sind als nicht normgerechte Technische Zeichnungen anzusehen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, die Projektsunterlagen (normgerechte Pläne) in ausreichender Ausfertigung vom Projektanten zu verlangen, damit alle Anbieter diese erhalten und ein Büroexemplar bei der Wohnbauvereinigung aufliegt.

Die **Qualität der Planungen** gibt teilweise Anlaß zur Beanstandung. So weichen z. B. bei den Sanitärinstallationsarbeiten (Rohrleitungen) die verrechneten von den ausgeschriebenen Maßen (Längen, Stückzahlen) bis zu 50 % ab. Außerdem waren die Regenwasserablaufleitungen in der Ausschreibung überhaupt nicht enthalten. Diese stellen gemäß Abrechnung einen Wert von rund S 105.000,-- , d. s. ungefähr 10 % der Kosten der gesamten Sanitäranlagen dar

- * Hinsichtlich der Übereinstimmung der Planungen mit den Regeln der Technik und dem Wohnbauförderungsgesetz bzw. der Durchführungsverordnung ist in einigen Punkten Kritik angebracht.

Die Kritikpunkte betreffen:

- Elektroinstallationsarbeiten (Anordnung der Überspannungsableiter)
- Tiefgaragenentlüftung (Konzeption und Einbindung der CO-Warnanlage, Schaltschrankplanung)

Elektroinstallationsarbeiten

Bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten ist zu bemängeln, daß außer in den Allgemeinverteilern zusätzlich für jede Wohnungseinheit sowohl hoch- als auch niedertarifseitig sogenannte „Überspannungsableiter“ vorgesehen wurden. Laut Aussage des Technischen Büros habe es sich dabei um eine „Vorschreibung“ des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) gehandelt. Dem Schriftverkehr zwischen dem EVU und dem Technischen Büro vom 17. Oktober 1996 ist zu entnehmen:

„Anlässlich der Besprechung vom 30. Jänner 1992 wurden für das Objekt Schimpelhof Bau 1 die Überspannungsableiter für jede Wohnungsanlage nach dem Fi-Schutzschalter festgelegt.

Für den Einbau eines zentralen Übergangsschutzes besteht diese Möglichkeit seit 1995.“

Dazu wird vom Landesrechnungshof ausgeführt, daß durch einen Erlaß des Bundesministeriums vom 31. Jänner 1991 für Wirtschaftliche Angelegenheiten eine „verbindliche“ Festlegung gewitterexponierter Lagen in Österreich im Sinne des § 18.1.1 der ÖVE-EN 1, Teil 1/89 erfolgte und damit ein Überspannungsschutz unter bestimmten Voraussetzungen vorgeschrieben wurde.

Ab diesem Zeitpunkt war die Thematik „Überspannungsschutz“ unter Fachleuten und in diversen Fachausschüssen (ÖVE, VEÖ) ein heißes Thema mit vielen Fragezeichen. Insbesondere die Fragen, ob überhaupt, in welcher Form und in welchen Netzen vor oder nach dem FI Überspannungsableiter einzubauen sind, wurden etwa bis Herbst 1991 heftig diskutiert.

Interessierten Technikern war es durchaus möglich, über Anforderung beim jeweiligen EVU zu diversen Sitzungsprotokollen, beispielsweise des VEÖ (Verbandes der Elektrizitätswerke Österreichs) oder des ÖVE (Österreichischen Verbandes für Elektrotechnik) Zugriff zu erlangen. So hat unter anderem ab Herbst 1991 Dipl.-Ing. Franz Zankel, Vorsitzender des Fachausschusses EN im Österreichischen Verband für Elektrotechnik, österreichweit Vorträge über das Thema „Wann ist ein Überspannungsschutz auszuführen?“ gehalten. Aus diesem Vortrag geht hervor:

„Wird die gegenständliche Verbraucheranlage aus einem ausschließlich unterirdisch verlegten Niederspannungskabelnetz versorgt, so erübrigt sich jede weitere Frage. Es ist dann keine Maßnahme zum Überspannungsschutz vorgeschrieben. Es besteht zufolge dieser Versorgungslage ein inhärenter Überspannungsschutz.“

Offiziell (somit für jedermann öffentlich zugänglich und dadurch **jeweiliger Stand bzw. anerkannte Regel der Technik**) wurde dieses Thema auch in der „ÖVE-Verbandzeitschrift „e & i“ im Februar 1992 auf Seite 199 ff abgehandelt (Verfasser Dipl.-Ing. Mörx, Mitarbeiter im Fachausschuß EN „Elektrische Niederspannungsanlagen“ im ÖVE). ÖVE-Mitglieder erhalten diese Zeitschrift automatisch, Nichtmitglieder können diese Fachpublikation (Springer-Verlag) über alle Buchhandlungen beziehen. Diesem Artikel ist zu entnehmen, daß:

„die aus dem Netz kommende Überspannungsstoßenergie bereits an der Wurzel der Verbraucheranlage abgeleitet werden sollte.“

Dies ist nach der Vorschriftenlage ÖVE-EN 1, Teil 1/89, § 18.1.3 und § 3.1.9 „nach dem Hausanschlußkasten einschließlich der Hauptleitung“. Demnach wäre die Anordnung von (überwachten) Überspannungsableitern in

den Allgemeinverteilern (am Beginn der Steigleitungen) allein ausreichend gewesen.

Im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz in der geltenden Fassung heißt es unter § 2:

„Als **normale Ausstattung** gilt eine Ausstattung, die bei **größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes** unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei **einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik**, ..., den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht; ...“

Aufgrund vorangeführter Fakten kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß es Ende Jänner 1992 (Zeitpunkt des Verfassens der Ausschreibungstexte) für den Planer unter Umständen fraglich war, ob und in welcher Form Überspannungsableiter eingebaut werden müssen. Spätestens jedoch im März 1992, das ist der Zeitpunkt der „Einladung zur Angebotsabgabe“ oder vor der Vergabe der Arbeiten im Juli 1992 war es unzweifelhaft „Stand der Technik“, daß für Verbraucheranlagen nur ein Satz **Überspannungsableiter** (am Beginn der Abnehmeranlage und nach dem Hausanschluß) genügt. Somit war die zusätzliche **Ausführung „für jede Wohnung hoch- und niedertarifseitig“** (wie vom EVU „vorgeschrieben“) **nicht wirtschaftlich.**

Kritisiert wird vor allem das zuständige Elektroversorgungsunternehmen, da diesem die Rechtslage - spätestens nach Kenntnisnahme des Rundschreibens Nr. 65/91 vom 17.12.1991 des Verbandes der Elektrizitätswerke Österreichs - bekannt hätte sein müssen (Beilage 1/1 - 1/2) und das „ungeprüfte“ Zurkenntnisnehmen einer unzulässigen „Vorschreibung“ des EVUs durch den Fachplaner.

Der „nicht wirtschaftliche“ (verlorene) Aufwand beträgt für 19 Wohneinheiten ca. S 78.600,-- (inkl. USt).

Tiefgaragenentlüftung

Beim gegenständlichen Bauvorhaben (1. Bauabschnitt) ist die Garage mit einer Fläche von ca. 470 m² (19 Abstellplätze, je eine getrennte Rampe für Zu- und Abfahrt) ausgewiesen. Der zur Zeit in Bau befindliche zweite Bauabschnitt sieht eine Garagenerweiterung um 12 Abstellplätze mit einer Fläche von ca. 295 m² vor. Die Zufahrt erfolgt durch die Garage des ersten Bauabschnittes.

Gemäß der Steiermärkischen Bauordnung bzw. Baugesetz 1995 handelt es sich - bei Betrachtung beider Bauabschnitte (Gesamtfläche ca. 765 m²) - um eine sogenannte „geschlossene Mittelgarage ohne natürliche Lüftung“. Somit ist eine entsprechend dimensionierte, mechanische Abluftanlage zwingend vorgeschrieben. CO-Warnanlagen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen erst bei Garagen mit einer Nutzfläche > 2000 m² erforderlich. Trotzdem wurde eine CO-Warnanlage projektiert und ausgeführt. Die Kosten dafür betragen für den ersten Bauabschnitt ca. S 73.000,-- (netto) und für den zweiten ca. S 26.000,-- (netto), zusammen rund S 120.000,-- (inkl. USt).

Der Landesrechnungshof ist - wie schon zuvor bei den Überspannungsableitern - der Meinung, daß die Wirtschaftlichkeit im Sinne des schon zitierten § 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes **nicht** gegeben ist. Wer letztendlich für die Installation der nicht erforderlichen CO-Warnanlage verantwortlich ist, kann vom Landesrechnungshof aufgrund divergierender Aussagen des Fachplaners und der Wohnbauvereinigung nicht verifiziert werden.

Zur Planung der CO-Warnanlage und deren Einbindung in die Steuerung der Lüftungsanlage ist folgendes auszuführen:

Der § 17 (2) der zum Zeitpunkt der Ausschreibung geltenden Steiermärkischen Garagenordnung schreibt folgendes vor:

„Mechanische Abluftanlagen müssen in jedem Lüftungssystem mindestens zwei gleich große Ventilatoren haben, die bei gleichzeitigem Betrieb die erforderliche Gesamtleistung erbringen. Jeder Ventilator muß aus einem eigenen Stromkreis gespeist werden, an dem andere elektrische Anlagen nicht angeschlossen werden dürfen.“

In der Fußnote zu diesem Absatz heißt es:

„Wegen der Wichtigkeit der Abluftanlage muß eine möglichst große Betriebssicherheit gewährleistet sein. Von besonderer Bedeutung ist dies bei Tiefgaragen.“

Die Vorschrift, jeden Ventilator aus einem eigenen Stromkreis anzuspiesen, wurde nicht eingehalten, da zwar zwei getrennte Sicherungsorgane für die jeweiligen Motoren vorhanden sind, diese jedoch **nur von einem** Fehlerstromschutzschalter (FI) gespeist werden. Laut ÖVE-EN 1 ist ein Stromkreis „als geschlossene Strombahn zwischen Stromquelle und Verbrauchsmittel“ definiert. Die Stromquelle ist das speisende Netz, daher ist die Lösung mit nur einem Fehlerstromschutzschalter nicht vorschriftsgemäß. Weiters wurde die Ansteuerung der Motoren in doppelter Ausführung (in 2 Schaltschränken enthalten) vorgesehen. Der Landesrechnungshof hält einen Schaltschrank (Position 2.1.002) für entbehrlich, da die gesamte Steuerung (inklusive CO-Warnanlage) in Position 2.1.13 enthalten ist.

Die Beschreibung der Abluftgeräte (Ventilatoren) Position 2.01.001 ist ebenfalls mangelhaft und insofern irreführend, da 2 Ventilatoren mit je einer Luftmenge von 5000 m³/Stunde ausgeschrieben wurden. Laut Garagenordnung ist eine Gesamtluftmenge von 5000 m³/Stunde erforderlich; dies bedeutet, daß jedes Ventilatoreinzelement lediglich eine Luftmenge von 2500 m³/Stunde zu erbringen hat. Letztendlich wurde die Anlage auch so ausgeführt (siehe auch Kritikpunkte in den Abschnitten Vergabe, Ausführung der Arbeiten und Abrechnung).

3.11.2 Vergabe von Leistungen

Sämtliche haustechnischen Professionistenleistungen wurden beschränkt ausgeschrieben. Es kann festgehalten werden, daß die Wertgrenzen von beschränkten Ausschreibungen gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingehalten wurden.

Zur Anbieteröffnung, Kennzeichnung der Angebote, Aufbewahrung der Angebotkuverts usw. ist festzustellen, daß die Mängel, die im Bericht schon unter Punkt 3.8 aufgezeigt wurden, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen. Insbesondere die Tatsache, daß die Angebote nicht gemäß der ÖNORM A 2050 Punkt 4.22 so gekennzeichnet sind, daß ein nachträgliches Auswechseln festzustellen wäre und daß ein Alternativenbot bei den Sanitärinstallationsarbeiten (inklusive Tiefgaragenentlüftung) im Anbieteröffnungsprotokoll nicht dokumentiert wurde, wird kritisiert.

Zu den im Angebotsschreiben vorgegebenen Fertigstellungsfristen ist anzumerken, daß diese mit „voraussichtlich“ ohne weitere Datumsangabe angeführt wurden. Eine allfällige Pönalforderung gemäß Punkt 11 des Angebotschreibens ist damit ad absurdum geführt.

Weiters wird bemängelt, daß laut Anbieteröffnungsprotokoll die Anbieteröffnung lediglich von einer Person und nicht wie ÖNORM-mäßig vorgesehen, durch zwei Personen vorgenommen wurde (Beilage 2/1 und 2/2).

Aus den vorangeführten Tatsachen (Nichtdokumentieren des Alternativenbotes, Nichtkennzeichnen der Angebote) hält es der Landesrechnungshof für nicht ausgeschlossen, daß das Alternativangebot „Tiefgaragenentlüftung“ zum Zeitpunkt der Anbieteröffnung nicht vorlag. Dem Landesrechnungshof ist daher eine Aussage hinsichtlich eines korrekten Vergabevorganges bei dieser Ausschreibung **nicht** möglich.

Desweiteren wurde die Prüfung der Angebote auf Vollständigkeit nur unzureichend durchgeführt. So sind bei verschiedenen Angeboten etliche Positionen von den anbietenden Firmen nicht ausgepreist worden, sondern wurden mit Vermerken versehen wie z. B.:

- * Heizungsinstallationsarbeiten, Anbot der Firma Fuchs, Positionen 1.06.009 und 1.06.10 „wird vom GVU (Gasversorgungsunternehmen) durchgeführt“.
- * Sanitärinstallationsarbeiten, Firma Brandl (beauftragte Firma), bei Positionen 1.05.009 bis 1.05.14 Lohn: „Montage durch den Spengler“, weiters bei Positionen 2.1.003 und 2.1.019 „Bauseits durch Elektriker“.

In der fachlichen Angebotsbewertung des Spartenplaners (Beilage Haustechnik 3.1 bis 3.2) wurde auf diese Mängel zum Teil hingewiesen. Trotz des Hinweises des Fachplaners wurde die Unvollständigkeit der Angebote seitens der Wohnbauvereinigung bei der Angebotsbewertung nicht berücksichtigt (Beilage 4/1 und 4/2) bzw. es unterblieb eine Prüfung, ob das Auslassen dieser Positionspreise Einfluß auf die Bieterreihung hatte. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hätten die unvollständig ausgepreisten Angebote ausgeschieden bzw. diese Positionen bei den übrigen Anbietern herausgerechnet werden müssen. Bei den Sanitärinstallationsarbeiten ist die nach Wertung der Wohnbauvereinigung knapp zweitbietende Firma ohne Berücksichtigung des Variantenangebots als billigstbietende Firma anzusehen und wäre somit außerdem in den „Genuß“ der Möglichkeit des Preisverhandelns (wie es auch durchgeführt wurde) gekommen. Auch unterblieb eine fachliche Beurteilung des Variantenangebots mangels genauer Spezifikation. Das Variantenangebot besteht laut Angebotsschreiben lediglich aus einer Seite (ein Preisblatt). Weiters wird auf die Kritikpunkte in den Abschnitten Ausführung der Arbeiten und Abrechnung hingewiesen.

Kritisch muß auch angemerkt werden, daß die rechnerische Korrektur der Angebote teilweise nicht normgerecht (ÖNORM A2050 Pkt. 4,325) erfolgte. So wurde z.B. beim Angebot „Heizungsinstallationsarbeiten“ der (nicht beauftragten) Firma Fuchs auf Seite 20 eine falsche Korrektur der Summen und bei den Positionen 2.02.009 und 2.02.015 keine Korrektur der Positionspreise, sondern eine **unzulässige** Korrektur der Einheitspreise vorgenommen.

Zur Vergabe ist noch festzuhalten, daß vor Auftragserteilung (Auftragsschreiben vom 28. Juli 1992) ein Nachtragsoffert (Schreiben vom 13. Juli 1992) über die offenbar vom Planer vergessenen Regenwasserablaufleitungen in der Höhe von ca. S 80.000 (inkl. USt.) gelegt wurde. Dieses Offert wurde vom Fachplaner zwar auf Preisangemessenheit (Preisbasis Hauptanbot) jedoch nicht auf Stichhaltigkeit der Massen geprüft. Dieses Nachtragsoffert blieb im Auftragsschreiben unberücksichtigt und die gemäß „Allgemeine Vertragsbedingungen“ (Beilage 5) erforderliche Massengarantie wurde von der ausführenden Firma nicht verlangt.

Dies ist insofern von Bedeutung, da in der Schlußrechnung für diese vergessenen Regenwasserablaufleitungen rund S 120.000 (inkl. USt.) in Rechnung gestellt wurden. Bei Vorliegen einer vertragsgemäß vorgesehenen Massengarantie hätte der das Nachtragsoffert übersteigende Betrag von ca. S 40.000 (inkl. USt.) nicht vergütet werden müssen.

Dem Landesrechnungshof ist bei seiner Prüfung weiters aufgefallen, daß bei allen beschränkten Ausschreibungen von den Firmen Unkostenbeiträge für die Angebote eingehoben wurden (Nachnahme bei Versand).

In der ÖNORM A 2050 heißt es unter Punkt 2.7 „Beistellung und Kosten der Angebotsunterlagen“:

„**Bei öffentlicher Ausschreibung kann** für die Unterlagen ein die Herstellungskosten (Papier-, Druck- bzw. Vervielfältigungskosten) **deckendes Entgelt verlangt werden. Bei beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe sollen alle Unterlagen kostenlos abgegeben werden**, wobei für solche, die zurückzustellen sind, eine entsprechende Sicherstellung verlangt werden kann.“

Die Bestimmung der ÖNORM, daß bei **beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe** alle Unterlagen **kostenlos** abgegeben werden **sollen**, ist lediglich eine Empfehlung und schließt nicht aus, daß trotzdem ein Entgelt eingehoben wird. Der Landesrechnungshof will und kann sich auch in keiner Weise in die Geschäftspolitik der Bauvereinigung einmengen, vertritt jedoch den Standpunkt, daß auch in diesen Fällen - wie bei der öffentlichen Ausschreibung - ein die Herstellungskosten **deckendes Entgelt die Obergrenze** sein müßte.

Vergleicht man jedoch die von der ÖWGES den Firmen für die Angebotunterlagen in Rechnung gestellten Kosten mit Kopierpreisen einer gewerblichen Lichtpausanstalt, so liegt die Preisgestaltung der ÖWGES wesentlich darüber.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese Erträge („Kopienaufschläge“) nach dem Gemeinnützigkeitsprinzip dem jeweiligen Bauvorhaben (gleich wie die Erträge aus Skonti) gutzuschreiben sind.

Abschließend wird zu den Abschnitten 3.11.1 Planung und 3.11.2 Vergabe von Leistungen zusammenfassend festgehalten, daß fast alle festgestellten Mängel bereits anlässlich einer im Jahre 1989 vorgenommenen Prüfung (GZ: LRH 24 O 5-1987/3) vorgefunden und aufgezeigt worden sind.

3.11.3 Ausführung der Arbeiten und Abrechnungen

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und Abrechnungen der Heizungs-, Sanitär- (inkl. Tiefgaragenentlüftung) und Elektroinstallationsarbeiten ergab ohne spezielles Aufzeigen ordnungsgemäß erfüllter Vorgaben - es werden nur jene Fakten aufgezeigt, die von den einschlägigen Vorgaben abweichen - folgendes:

- * **Aufmaßlisten** und **Ausführungspläne** sind grobteils vorhanden, wenngleich diese teilweise erst bei den Fachplanern angefordert werden mußten (Elektroinstallationsarbeiten, Tiefgaragenentlüftung) und nicht den Rechnungen angeschlossen waren. Außerdem haben manche Planausfertigungen eher Skizzencharakter als Ähnlichkeiten mit normgerechten Plänen (z.B. Blitzschutzanlage-Fundamentender „Pläne“).
- * Bei den **Sanitärinstallationsarbeiten** sind die Aufmaßblätter (Blatt 1 bis 90) mit 2. Juni 1993, die Abnahme mit 17. Juni 1993 datiert. Abgesehen davon, daß es unmöglich ist, das Aufmaß in einem Tag vollständig zu kontrollieren, ist dem Bautagebuch der Baufirma zu entnehmen, daß „Innenputzarbeiten“ und „Schließen der Installationsschächte“ der „Stiegen 1 und 2“ bereits im Februar bzw. April 1993 erfolgten, sodaß ein Aufmaß und eine Kontrolle der Rohinstallation zum Zeitpunkt 2. Juni 1993 bzw. 17. Juni 1993 als nicht plausibel erscheint.
- * Beim **Aufmaß der Elektroinstallationsarbeiten** ist festzustellen, daß bei der Massenerfassung der Allgemeininstallationen vereinzelt (durch Projektsabweichungen) Mehrmassen - trotz der im Bericht

zitierten (wenn auch nicht realisierten) Massengarantie - mit anderen Forderungen (Mindermassen) und Gegenforderungen des Auftragnehmers im Zusammenhang gebracht und schließlich in Form von „Verhandlungspaketen“ gleichsam vergleichsweise bereinigt wurden.

Der Landesrechnungshof vermißt im Zusammenhang mit der Vereinbarung von sogenannten „Paketlösungen“ die fehlende Transparenz der Entscheidungsfindung und es wird angeregt, die für die Entscheidung maßgeblichen Kostenelemente in Hinkunft nachvollziehbar festzuhalten.

- * Zur **Ausführung** der **Elektroinstallationsarbeiten** ist zu bemerken, daß die Blitzschutzanlage nicht der Vorschrift „ÖVE-E49/1988“ entsprechend ausgeführt wurde, da die „Metallteile“ bei der Garagenein-/ausfahrt, welche außerhalb des „Schutzbereiches“ liegen, nicht in die Blitzschutzanlage miteingebunden sind. Außerdem wurde bei der Installation der Sicherheitsfluchtwegbeleuchtung der Garage die notwendige Einweisung bzw. Information des Betreibers über die regelmäßig durchzuführende Funktionsprüfung (u.a. auch Entladung der Batterien) nicht durchgeführt (Prüfbuch fehlt).

- * Bei der **Heizungsanlage** ist zu bemängeln, daß die Gasspürwarnanlage (Pos. 1.06.019) zwar bei der Heizzentrale verrechnet, jedoch nicht ausgeführt wurde. Des weiteren wurden etliche, teilweise gravierende, sicherheitstechnische Mängel beim Heizungsverteiler festgestellt. So ist der gemäß ÖVE-EN1, Teil 1/1989 § 4 vorzusehende Schutz gegen „direktes Berühren“ nicht

gegeben, da der Unterteil einer „NEOZED“-Sicherung mit blanken Klemmstellen frei zugänglich war. Außerdem waren bei diesem Verteiler offene - nicht durch Stopfen verschlossene - Einführungslöcher vorhanden, sodaß die erforderliche Schutzart nicht mehr gegeben war. Weiters war der Querschnitt des Schutzleiters der Verbindung Verteilertüre-Grundgehäuse nicht mit dem gemäß ÖVE-EN1/Teil 1989 § 21, Pkt. 3.1.2 erforderlichen Querschnitt von $4 \text{ mm}^2 \text{ Cu}$ (ungeschützte Verlegung) ausgeführt.

- * Der Ausschreibung der **Tiefgaragentlüftung** ist zu entnehmen, daß die Steuerung der zwei Ventilatoren als energiesparende Folgeschaltung (Motor 1 zzgl. fallweise Motor 2) gesteuert von der Stufenauswerteelektronik der CO-Warnanlage vorgesehen war („Ventilatoren mit vorwärtsgekrümmten Schaufeln“, „automatischer Anlauf des zweiten Ventilators bei Ausfall des ersten Ventilators“ etc.).

Der am Lüftungsgerät direkt vorgesehene Reparaturschalter wurde nicht ausgeführt, sondern ist lt. Aussage der Lieferfirma bedingt durch den Hand-Aus-Ein-Schalter am Schaltschrank entbehrlich. Dies stellt nach Ansicht des Landesrechnungshofes ebenfalls einen sicherheitstechnischen Mangel dar, da der im Schaltschrank eingebaute Schalter auch in Null-Stellung durch die Schaltuhr überbrückt wird und somit keine verlässliche Ausschaltung im Reparaturfall gewährleistet ist.

In der dem Landesrechnungshof während der Prüfung übermittelten Stellungnahme der Lieferfirma wird auf die erläuternde Beilage zum Alternativangebot verwiesen. Eine solche Erläuterung kann jedoch dem Alternativangebot nicht beigelegen

sein, da dieses lediglich aus einer Seite (nämlich ein Preisblatt) bestand.

Die für die Brandschutzklappen notwendigen und wichtigen Revisionsöffnungen wurden nicht ausgeführt, die Segeltuchstutzen waren beim Lüftungsgerät gequetscht und die Deflektorhaube wurde in vereinfachter Form ohne Preisabzug ausgeführt. Desweiteren wurden 40 m² Isolierungen von Lüftungskanälen (im Wert von rd. S 29.400,-- inkl. USt.) verrechnet, obwohl diese nicht ausgeführt worden sind.

Eine überschlägige lufttechnische Messung seitens der Landesbaudirektion, Fachabteilung IV b, welche geeignete Meßgeräte besitzt, ergab, daß die Lüftungsanlage überhaupt nicht eingeregelt war. Ein Regulierungs- bzw. Wartungsprotokoll über die innerhalb der Gewährleistung verrechneten Wartungen war nicht vorhanden. Dem Prüfbuch der CO-Warnanlage ist lediglich das Datum der Inbetriebnahme zu entnehmen, durchgeführte Wartungen sind nicht eingetragen, sodaß angenommen werden muß, daß diese auch nicht erfolgt sind.

Die vorangeführte, überschlägige Luftmengenmessung läßt befürchten, daß die Anlage letztendlich im Vollausbau (2. Bauabschnitt inkludiert) voraussichtlich die erforderliche Luftmenge ohne gravierende Umbauten/Ergänzungen nicht erbringen kann.

- * Auf die Diskrepanz der Luftmengenangaben (Ausschreibung/ Ausführung) der Ventilatoren wurde bereits im Abschnitt 3.11.1 hingewiesen. Ein Preisabzug ist bei der Schlußrechnung nicht vorgenommen worden.

- * Bei seiner Prüfung mußte der Landesrechnungshof weiters feststellen, daß für die Erweiterung der Tiefgaragenentlüftung (2. Bauabschnitt) seitens der Wohnbauvereinigung eine Firma beauftragt wurde, die weder zum Zeitpunkt der „Einladung zur Angebotsabgabe“ noch bei der Auftragsvergabe im Besitz der erforderlichen Gewerbeberechtigung (jetzt „Lüftungsanlagenbauer Handwerk“) war.

- * Der Landesrechnungshof hat bereits während seiner Prüfung (Baustellenbesuch am 23. Oktober 1996) die wesentlichen (vor allem sicherheitstechnischen) Mängel der Wohnbauvereinigung und den Fachplanern mitgeteilt. Die Mängel wurden bereits teilweise behoben, eine Gutschrift über die nicht ausgeführte Isolierung bereits erteilt. Trotz mehrerer Urgezen des Landesrechnungshofes wurden folgende Punkte (Baustellenbesuch am 4. März 1997) noch nicht erledigt:
 - ⇒ Folgeschaltung der Ventilatoren
 - ⇒ Verlegung eines Co-Fühlers in den Bauabschnitt 2
 - ⇒ Auflegen eines Prüfbuches für die Sicherheitsbeleuchtung
 - ⇒ Preisabzug für nicht durchgeführte Wartungen
 - ⇒ Einbindung der Metallteile der Garageneinfahrt in die Blitzschutzanlage
 - ⇒ Richtiger Schutzleiteranschluß der Verteilertüre beim Heizungsverteiler
 - ⇒ Ausführen eines zweiten FI

- * In der zum Zeitpunkt der Errichtung des ersten Bauabschnittes in Kraft gewesenen Bauordnung heißt es im § 27 Prüfungen:

„Der Bauwerber der Garage hat die ... mechanischen Lüftungsanlagen, CO-Warnanlagen und elektrischen Anlagen vor Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen und“.

Eine solche Abnahme wurde seitens der Wohnbauvereinigung nicht veranlaßt.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung - auch in ihrem eigenen Interesse - die beim Bauabschnitt I unterlassenen Prüfungen der mechanischen Lüftungs-, CO-Warn- und elektrischen Anlage der Garage, insbesondere hinsichtlich der Erbringung der erforderlichen Luftmenge (Leistungsabnahme), durch einen Sachverständigen nachzuholen.

Zur Aufteilung (Endabrechnung WBF 8a) der haustechnischen Tiefgaragenkosten auf die Bauabschnitte I und II stellt der Landesrechnungshof fest, daß die von der Wohnbauvereinigung getroffene Aufteilung der Entlüftungs- und Elektroinstallationskosten aufgrund der vorliegenden Abrechnungsunterlagen nicht nachvollziehbar ist. Auch ein Gespräch mit der Bauleitung am 17. März 1997 ergab keine nachvollziehbare Berechnungsgrundlage. Es wurde eingestanden, daß beispielsweise der Anteil der Tiefgaragenentlüftung „geschätzt“ wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshof ist die Tiefgarage (BA I und BA II) als eine „gemeinsame/allgemeine/sonstige Einrichtung“ anzusehen. Dies läßt sich auch aus der Tatsache der gemeinsamen Verrechnung der Stromkosten (ein Zähler für die gesamte Tiefgarage) ableiten.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die bisherige Aufteilung der Kosten, welche den gegenständlichen Bauabschnitt I ungleich mehr belastet, nach

Vorliegen der Endabrechnung des Bauabschnittes II zu revidieren und neu (nach Abstellplätzen/WE wie bisher) zu berechnen. Den Wohnungseigentümer-Bewerbern des Bauabschnittes I ist eine dementsprechende Gutschrift auszustellen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Prüfungsgrundlage (Prüfpunkt 1)

Landesrechnungshof - Verfassungsgesetz

Geprüfter Wohnbauträger (Prüfpunkt 1)

„ÖWGES“, Österreichische Wohnbauges.m.b.H., 8010 Graz, Schillerplatz 4

Prüfungsauftrag (Prüfpunkt 1)

Bau- und kostenmäßige Prüfung der Wohnanlage 8605 Kapfenberg,

Dr. Alfons-Gorbach-Hof Nr. 6, 8, 10

Prüfungsmaßstäbe (Prüfpunkt 1)

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1989 und diesbezügliche Durchführungsverordnung; Steiermärkische Bauordnung; Förderungszusicherungsbedingungen; einschlägige ÖNORMEN

Prüfobjekt (Prüfpunkt 3.3)

Drei 3 bzw. 3 ½ geschoßige, vollunterkellerte Wohnhäuser mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen und ebenso vielen PKW-Einstellplätzen (Tiefgarage); Wohnnutzflächen rund 60 bis 100 m²; Summe der Wohnnutzflächen rund 1600 m²; bebaute Fläche rund 620 m²; verbauter Raum rund 7.600 m³; Bauzeit: Juli 1992 - Dezember 1993

Aufgabenteilung Hochbau (Prüfpunkt 3.7)

Büroleistung: 100 % ÖWGES

Örtliche Bauaufsicht: 100 % ÖWGES

Baukosten (Prüfpunkt 3.5)

Vom Wohnbauträger wurden bei der Aufsichtsbehörde 2 Endabrechnungen (27. August 1992 und 20. Juni 1993) eingereicht. Die Prüfung der Aufsichtsbehörde umfaßte nur die erste, jene des Landesrechnungshofes beide Endabrechnungen.

- a) Angemessene Gesamtbaukosten lt. Förderungszusicherung:
S 34,252.000,-- inkl. USt.
- b) Ersteingereichte Gesamtbaukosten:
S 33,238.442,52 inkl. USt.
(Unterschreitung des Kostenrahmens lt. a) rd. 3%)
- c) Zweiteingereichte Gesamtbaukosten:
S 33,438.820,75 inkl. USt.
(Unterschreitung des Kostenrahmens lt. a) rd. 2,4 %)

Die nachstehenden Feststellungen beziehen sich auf die zweiteingereichte Endabrechnung.

Abgesehen vom positiven Aspekt der **Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten**, ist der im Zuge der Bauabwicklung erzielte **Skontibetrag** (rd. S 680.000,--), sowie die Tatsache, daß **keine Baukreditkosten** anfielen bzw. verrechnet wurden, als - im Interesse der Wohnungseigentumsbewerber - **anerkennenswerte Leistung des Wohnbauträgers** zu sehen.

Kritikwürdig hingegen ist, daß die für die **Vorlage der Endabrechnung** maximal vorgegebene **Frist** - bezogen auf die ersteingereichte Endabrechnung - um rd. ein Jahr **überschritten** wurde.

Die vom Landesrechnungshof vorgenommene Überprüfung der vom Wohnbauträger in der 2. Endabrechnung ausgewiesenen „tatsächlichen Gesamtbaukosten mit Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze“ ergab nachstehende (im Detail unter den Prüfpunkten 3.7, 3.9 und 3.11 nachvollziehbare) **Korrekturen**:

- * **Fehlverrechnungen** bei den Baumeister- und Haustechnikarbeiten einschließlich daraus folgenden Berichtigungen von Honoraren und Bauverwaltungskosten: **rd. minus S 390.000,-- inkl. USt.**; diese Korrektur wurde vom Wohnbauträger bereits anerkannt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

- * **Unrichtige Kostenzuordnung zwischen 2 Bauabschnitten**: **rd. minus S 193.000,-- inkl. USt.** (diese, die zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt anteilig aufzuteilenden und die gemeinsam zu erschließende Tiefgarage betreffenden Kosten wurden ausschließlich und ungerechtfertigterweise dem prüfungsgegenständlichen 1. Bauabschnitt zugeordnet); der o.a. Betrag ist auf diesbezügliche Berichtigungen bei den Baumeister-, Schlosser-, Glaser-, sowie Maler- und Anstreicherarbeiten zurückzuführen.

- * Unberücksichtigter Kostenbeitrag der Stadtgemeinde Kapfenberg für Regenwasserkanal Ø 800 **rd. minus S 326.000,-- inkl. USt.**

Die Summe der o.a. und bei der End- bzw. Parteienabrechnung zu berücksichtigende Gesamtkorrektur beträgt somit rund minus S 909.000,-- inkl. USt.

Eine weitere Kostenreduzierung ist aufgrund eines von der vorerwähnten Gemeinde für die Zufahrtsstraße gewährten und in der Endabrechnung nicht berücksichtigten Zuschusses von insgesamt S 580.000,-- vorzunehmen; der für den 1. Bauabschnitt **anteilige Betrag** ist den Wohnungseigentumsbewerbern zusätzlich zum Gesamtkorrekturbetrag **gutzuschreiben**.

Planung (Prüfpunkt 3.6)

Die gegenständliche, wohnpraxisnahe und unter Bedachtnahme auf raum- und konstruktivökonomische Überlegungen erstellte **Planung** ist sowohl vom Entwurf als auch von der Einreich- und Ausführungsplanung als **gut** zu sehen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese, die ursprünglichen Intentionen des sozialen Wohnbaues gezielt treffende Vorgangsweise, nämlich die Schaffung gut funktionierender Wohnungsgrundrisse - in gediegener, technisch erprobter Bauweise - zu angemessenen Preisen, den diesbezüglichen Vorstellungen der Wohnungswerber mehrheitlich entgegenkommt.

Honorare (Prüfpunkt 3.7)

Die **Honorarermittlungen** erfolgten **grundsätzlich korrekt**. Die vom Landesrechnungshof bei den Honoraren vorgenommene **Korrektur** von insgesamt **rund minus S 29.000,--** ergab sich als Folge von Rechnungsberichtigungen, die eine Reduzierung der Honorarbemessungsgrundlage mit sich brachten.

Vergabe von Leistungen (Prüfpunkt 3.8)

Die diesbezüglichen **Vorgaben** wurden **im wesentlichen eingehalten**. **Zu beanstanden** sind **generell nicht vorgenommene Angebotskennzeichnungen**, sowie zwei- unter den gegebenen Umständen - **unzulässige freihändige Zuschlagserteilungen**.

Massen- und Schlußrechnungsprüfungen (Prüfpunkt 3.9)

Diese **Prüfungen** erfolgten **insgesamt mit angemessener Genauigkeit** und hierfür angebrachter **Objektivität**.

Die vom Landesrechnungshof vorgenommenen **Rechnungskorrekturen** (siehe auch Pkt. 3.5) betragen **rd. minus S 850.000,-- inkl. USt**.

Die bei der Haustechnik und den Honoraren getätigten Korrekturen (rund S 59.000,--) sind in diesem Betrag nicht enthalten. Der o.a. Betrag ergab sich infolge von Fehlverrechnungen, unrichtigen Kostenzuordnungen, sowie der Nichtberücksichtigung eines von der Gemeinde für den Regenwasserkanal Ø 800 geleisteten Kostenbeitrages.

Baudurchführung (Prüfpunkt 3.10)

Die **Baudurchführung** erfolgte **professionell und gut**. Ebenfalls als **insgesamt gut** ist die **sichtbare Qualität der Ausführung** zu werten; die Behebung diverser, vom Landesrechnungshof festgestellter Mängel wurde vom Wohnbauträger verbindlich zugesagt.

Der Führung der Bautagebücher sollte künftighin verstärkte Beachtung zukommen.

Haustechnik

Planung (Prüfpunkt 3.11.1)

Hinsichtlich der Übereinstimmung der Planung mit den Regeln der Technik und den Wohnbauförderungsrichtlinien ist in einigen Punkten Kritik angebracht. Die Kritikpunkte betreffen die Anordnung der Überspannungsableiter bei den Elektroinstallationsarbeiten, die Konzeption der CO-Warnanlage und deren Einbindung in die Steuerung der Lüftungsanlage und die Schaltschrankplanung bei der Tiefgaragen-entlüftung.

Vergabe von Leistungen (Prüfpunkt 3.11.2)

Sämtliche haustechnischen Professionistenleistungen wurden beschränkt ausgeschrieben, die diesbezüglichen Wertgrenzen gemäß der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1989 eingehalten. Die Genauigkeit der ausgeschrieben Leistungen und Massen ist teilweise unzulänglich (Sanitärinstallation).

Die Vorgaben der ÖNORM A 2050 (Angebotseröffnung, Kennzeichnung der Angebote, Dokumentieren von Variantenangeboten, rechnerische Korrektur) wurden nicht eingehalten. Daher ist nicht nachvollziehbar, ob die Vergaben korrekt erfolgten (Sanitärinstallationsarbeiten/Tiefgaragen-entlüftung).

Die festgestellten Mängel (in den Abschnitten 3.11.1 und 3.11.2) wurden bereits anlässlich einer im Jahre 1989 vorgenommenen Prüfung vorgefunden und aufgezeigt.

Ausführung der Arbeiten und Abrechnung (Prüfpunkt 3.11.3)

Abgesehen von vereinzelten Diskrepanzen zwischen Plänen und Aufmaßlisten, sind auch Ausführungs- und Abrechnungsmängel (z.B. nicht ausschreibungsgemäße Ausführung der Tiefgaragenentlüftung), sowie **gravierende sicherheitstechnische** Mängel festzustellen.

Der Landesrechnungshof hat bereits während seiner Prüfung die wesentlichen (vor allem sicherheitstechnischen) Mängel der Wohnbauvereinigung und den Fachplanern mitgeteilt. Diese wurden in der Zwischenzeit bis auf einige behoben. (Stand 4. März 1997)

Zur Aufteilung (Endabrechnung WBF 8a) der haustechnischen Tiefgaragenkosten auf die Bauabschnitte I und II stellt der Landesrechnungshof fest, daß die von der Wohnbauvereinigung getroffene Aufteilung - Kosten der Tiefgaragenentlüftung und der Elektroinstallationsarbeiten - anhand der vorliegenden Abrechnungsunterlagen **nicht** nachvollziehbar ist.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß nach Vorliegen der Endabrechnung des Bauabschnittes II eine Neuaufteilung der haustechnischen Kosten erforderlich ist, da zur Zeit der Bauabschnitt I ungleich mehr belastet wird.

Die Schlußbesprechung fand am 28. April 1997 mit folgenden Teilnehmern statt:

Von der ÖWGES, Österreichische Wohnbauges.m.b.H.:

- Aufsichtsratsvorsitzender Hofrat Dr. Karl Weihs
- Prok. Gerhard Königsberger
- Bm. Arnold Böhm

von der Rechtsabteilung 14:

- ORR Dr. Dietlinde Forster
- AS Ing. Franz Neubauer

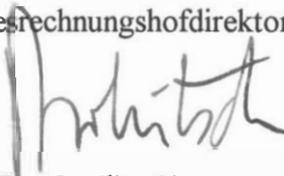
vom Landesrechnungshof:

- Landesrechnungshofdirektor Hofrat Dr. Günther Grollitsch
- Hofrat Dipl.-Ing. Horst Sparer
- OBR Dipl.-Ing. Herbert Unger
- OAR Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 28. April 1997

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Dr. Grollitsch)