



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

Karmeliterhof

Bautechnische Prüfung

DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.

Sofern nicht anders angegeben handelt es sich bei den im Bericht angeführten Beträgen um Nettobeträge ohne USt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

lrh@stmk.gv.at

T +43 (0) 316 877 2250

F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>

Berichtzahl: LRH 30 K 5/2013-14

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	3
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	4
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	4
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht	5
1.3 Allgemeines, Prüfungsumfang – Unterlagen	5
1.4 Grundlegendes zur LIG	6
2. PROJEKTGRUNDLAGEN	8
2.1 Projektbeschreibung.....	8
2.2 Organisation	10
2.3 Grundsatzentscheidung zur Sanierung	10
2.4 Geprüfte Bauabschnitte bzw. Projektteile	11
2.5 Architekturwettbewerb	12
3. PLANUNG	14
3.1 Projektmanagement und Dokumentation	14
3.2 Chronologie	16
3.3 Baubehördliche Verfahren.....	16
4. AUSSCHREIBUNG / VERGABE / ABRECHNUNG	19
4.1 Allgemeines.....	19
4.2 Kostenermittlung - Übersicht	21
4.3 Grund und Aufschließung.....	22
4.4 Bauwerk-Rohbau.....	22
4.5 Bauwerk-Technik.....	28
4.6 Bauwerk-Ausbau	31
4.7 Einrichtung und Außenanlagen	43
4.8 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung.....	43
4.9 Skonto, Bauschäden, sonst. Abzüge	47
5. AUSFÜHRUNG	48
5.1 Örtliche Bauaufsicht	48
5.2 Thermische Sanierung	50
6. FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS	52
7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	54

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BVergG	Bundesvergabegesetz 2006
EG	Erdgeschoß
HKLS	Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär
HWB _{BGF}	Flächenbezogener Heizwärmebedarf
i.d.F.	in der Fassung
KG	Kellergeschoß
KONZLIEG	Konzeption der Neuausrichtung der Verwaltung und Bewirtschaftung von bebauten Liegenschaften
kWh/m ²	Kilowattstunden pro Quadratmeter
kWh/Jahr	Kilowattstunden pro Jahr
LB-HB	Standardisierten Leistungsbeschreibung Hochbau
LG	Leistungsgruppe
LGBI.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobilien-Gesellschaft mbH
LIPEG	Landesimmobilienprojektentwicklungs-GmbH
LRH	Landesrechnungshof
LV	Leistungsverzeichnis
L-VG	Landes – Verfassungsgesetz 2010
OG	Obergeschoß
ÖNORM	Österreichische Norm
RückLIG	Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TRVB	Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz
USt.	Umsatzsteuer
WDVS	Wärmedämmverbundsystem

KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte das Bauvorhaben „Sanierung und Adaptierung Karmeliterplatz 2 - Karmeliterhof“.

Besteller war das Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 2 - Zentrale Dienste, Projektauftraggeber bzw. Bauherr war die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH.

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung sowie Abrechnung und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche Qualitäts- und Quantitätskontrolle.

Das Projekt „Karmeliterhof“ hatte das Ziel, dass in einem von der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH zu errichtenden Gebäude, alle jugendnahen Vereine im Rahmen eines „Kompetenzzentrums“ nahe der verantwortlichen Fachabteilung zusammengefasst untergebracht werden.

Das Objekt Karmeliterplatz 2 zeigte sich vor Projektumsetzung baulich in einem sehr sanierungsbedürftigen Zustand. Es gab optischen und energetischen Sanierungsbedarf. Insbesondere sanierungsbedürftig war die karmeliterplatzseitig gelegene Fassade.

Der Prüfungsumfang der durch den Landesrechnungshof durchgeführten bautechnischen Überprüfung bezog sich ausschließlich auf die Projektteile Brandschutzmaßnahmen, Barrierefreimachung sowie die thermische Sanierung der Außenhülle.

Für die Sanierung und Adaptierung des Amtsgebäudes Karmeliterplatz 2 wurden per Landtagsbeschluss Kosten in Höhe von € 2.423.000,-- brutto (Preisbasis Oktober 2007) genehmigt. Dies entspricht einem (gerundeten) Nettobetrag von € 2.020.000,--. Der laufend adaptierte Kostenanschlag führte zu geplanten Projektkosten vor Baubeginn von rd. € 1.911.000,-- (Stand April 2009). Die abgerechnete Summe und somit die tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten beliefen sich auf € 1.934.462,02.

Zur Bauabwicklung stellte der Landesrechnungshof zusammenfassend fest, dass die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH alle prüfungsrelevanten Unterlagen vorlegen konnte und die Ausschreibungsanmeldungen ordnungskonform erfolgten. Die Bauvergaben waren – mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten – vergaberechtskonform. In mehreren Gewerken wurde ein hoher Prozentsatz an nicht ausgeführten Positionen festgestellt, welcher auf einen ungenügenden Detaillierungsgrad in der Planung rückschließen lässt. Die Örtliche Bauaufsicht kam ihren Aufgaben in ausreichendem Ausmaß nach.

Der Landesrechnungshof stellte hinsichtlich Barrierefreiheit fest, dass die diesbezüglichen Vorgaben eingehalten wurden, wies jedoch darauf hin, dass die auskragenden Fassaden-Fensterelemente eine mögliche Gefahr für blinde und sehbehinderte Menschen darstellen.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte das Bauvorhaben

Sanierung und Adaptierung Karmeliterplatz 2 - "Karmeliterhof".

Besteller hierbei war das Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 2 - Zentrale Dienste. Projektauftraggeber bzw. Bauherr war die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG).

Die Prüfung umfasste den Projektumsetzungszeitraum von 2008 bis 2012 sowie den vorangegangenen Architekturwettbewerb aus dem Jahr 2003.

Gemäß der Geschäftsverteilung der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit aus dem Geschäftsbereich der Abteilung 4 – Finanzen die Beteiligung an der LIG bei Herrn Landeshauptmann **Mag. Franz Voves**.

Die politische Zuständigkeit für die LIG lag seit ihrer Gründung bei:

- Herrn Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl bis 14. April 2004
- Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic vom 15. April 2004 bis zum 25. Oktober 2005
- Herrn Landeshauptmann Mag. Franz Voves seit 3. November 2005

Hinsichtlich der Umsetzung von Bestellungen der Abteilung 2 – Zentrale Dienste betreffend Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen von Landeshochbauten (z.B. Liegenschaften und Gebäude, die im Eigentum der LIG stehen) entfallen diese ebenfalls in den politischen Zuständigkeitsbereich von Herrn Landeshauptmann Mag. Franz Voves.

1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermei-

derung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der LIG sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Von folgenden zuständigen politischen Referenten wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Herr Landeshauptmann Mag. Franz Voves und
- Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Dr. Bettina Vollath

Die Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet.

Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Dr. Bettina Vollath nahm den gegenständlichen Prüfbericht mit dem Hinweis darauf zur Kenntnis, dass keine sachliche Zuständigkeit der Landesfinanzreferentin gegeben ist.

1.3 Allgemeines, Prüfungsumfang – Unterlagen

Die stichprobenweise Prüfung umfasst die Bereiche Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung sowie Abrechnung und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche Qualitäts- und Quantitätskontrolle.

Die Abrechnungsunterlagen wurden umfassend überprüft.

Der LRH unterstreicht die gute Zusammenarbeit mit der LIG. Durch die Wiedereingliederung des (vorwiegend) technischen Personals der LIG in das Amt der Steiermärkischen Landesregierung (insbesondere in die Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau) traten allerdings Verzögerungen bei der erstmaligen Vorlage der Unterlagen auf. Diese waren durch die Siedlungsmaßnahmen, welche mit der eingehenden Prüfung durch den LRH zusammenfielen, begründet.

Die beigestellten Unterlagen waren in den prüfungsrelevanten Bereichen vollständig und aussagekräftig. Die Nachvollziehbarkeit war gegeben.

1.4 Grundlegendes zur LIG

Das Land Steiermark strukturierte im Jahr 2001 sein Immobilienmanagement neu. Mittels Regierungssitzungsbeschluss vom Mai 2001 wurde die Landesimmobilienprojektentwicklungs-GmbH (LIPEG) errichtet. Deren Aufgabe war die Vorbereitung und Gründung der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG).

Im Oktober 2001 kam es zur Umwandlung der LIPEG und Gründung der LIG.

Wesentliche Zielsetzung war die positive Beeinflussung der stabilitätspolitischen Situation des Landes durch den Verkauf von Landesliegenschaften und die Zentralisierung der Immobilienverwaltung.

Die für die Gründung der LIG ausschlaggebenden Rahmenbedingungen und Zielsetzungen haben sich in den darauffolgenden Jahren jedoch wesentlich geändert.

Vor dem Hintergrund der Verwaltungsreform 2011 - 2015 wurde mit dem Projekt „Konzeption der Neuausrichtung der Verwaltung und Bewirtschaftung von bebauten Liegenschaften (KONZLIEG)“ eine umfassende Untersuchung und Evaluierung dieses Themenbereiches vorgenommen.

Die Situation im Prüfungszeitraum stellte sich folgendermaßen dar: Die LIG erhielt ihre Aufträge ausschließlich vom Land bzw. dessen Dienststellen und diese wiederum nahmen auf Basis von Verträgen Leistungen der LIG in Anspruch. Das Land finanzierte die Gesellschaft somit alleine. Die kaufmännisch-privatwirtschaftlichen Interessen der LIG, insbesondere die Optimierung ihrer finanziellen und wirtschaftlichen Situation, standen den Interessen des Landes, das seine Kosten möglichst gering halten will, entgegen.

Im Zuge der Verwaltungsreform 2011 - 2015 des Landes Steiermark wurden daher die Agenden der LIG neu organisiert. Die nachfolgenden Aufgabenzuteilungen betreffend die Neuorganisation des Immobilienmanagements des Landes wurden im Rahmen des Projektes „Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung (RückLIG)“ erarbeitet und mittels Regierungssitzungsbeschluss vom 20. Juni 2013 genehmigt.

Gemäß RückLIG-Konzept war die Aufgabenzuteilung wie folgt geplant:

Aufgabenbereich LIG:

Die Liegenschaften bleiben vorerst im Besitz der LIG. Die Liegenschaften sollen aber innerhalb der nächsten 20 Jahre in Abstimmung mit der laufenden Verwaltungsreform an das Land Steiermark rückübertragen werden. Weiters verbleiben die mit dem Betrieb der Gesellschaft untrennbar verbundenen Aufgaben bei der LIG. Die LIG wird sich auf eine reine Beteiligungs- bzw. Vermietungsgesellschaft reduzieren.

Aufgabenbereich Abteilung 2 – Zentrale Dienste:

Die Abteilung 2 übernimmt die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung. Dies gilt für alle im Eigentum der LIG sowie des Landes stehenden Liegenschaften. In den Zuständigkeitsbereich der Abteilung 2 fallen nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung auch die Aufgaben des (landesweiten) infrastrukturellen Gebäudemanagements.

Aufgabenbereich Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau:

Die Abteilung 16 besorgt das technische Gebäudemanagement. Die Aufgaben des Energiemonitorings und der Wartungsverträge sind laut Rahmenvereinbarung ebenfalls im Bereich der Abteilung 16 angesiedelt. Gleichzeitig wurden aufgrund der Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung der Abteilung 16 zusätzlich der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften übertragen.

[Anm. LRH:] Derzeit wird das Energiemonitoring von einer Mitarbeiterin der Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik, Fachabteilung Energie und Wohnbau betrieben.

Aufgabenbereich Abteilung 4 – Finanzen:

Die Abteilung 4 verwaltet laut Geschäftseinteilung u.a. die Beteiligung des Landes Steiermark an der LIG und nimmt die damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben wahr. Außerdem wird auf Basis der Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung die Liquidität der LIG sichergestellt.

2. PROJEKTGRUNDLAGEN

2.1 Projektbeschreibung

Laut ursprünglichem Gebäudekonzept für das Amt der Landesregierung war vorgesehen, am Standort Karmeliterplatz 2 die ehemaligen Fachabteilungen der Abteilung 6 (Bildung, Frauen, Jugend, Familien und Integration) konzentriert unterzubringen. Aus dieser Überlegung heraus hat die ehemalige Fachabteilung 6A – Jugend, Frauen, Familie und Generationen (nunmehr: Fachabteilung Gesellschaft und Diversität) das Projekt „Kompetenzzentrum“ initiiert. Dieses Projekt hatte das Ziel, dass in dem von der LIG zu errichtenden Neubau „Karmeliterhof“ alle jugendnahen Vereine im Rahmen eines „Kompetenzzentrums“ nahe der verantwortlichen Fachabteilung zusammengefasst untergebracht werden.

Das Objekt Karmeliterplatz 2 zeigte sich vor Projektumsetzung baulich in sehr sanierungsbedürftigem Zustand. Der Brandschutz gemäß den technischen Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz (TRVB) war nicht gegeben. Es gab optischen und energetischen Sanierungsbedarf. Insbesondere sanierungsbedürftig war die karmeliterplatzseitig gelegene Fassade.

Gemäß Projektbeschreibung der LIG bestanden die Projektziele in der *„behindertengerechten bzw. brandschutztechnischen Adaptierung des Bestandes Karmeliterplatz 2, inkl. Erneuern der veralteten Sanitäreanlagen“* sowie der *„Gestaltung und Sanierung der Fassade Karmeliterplatz 2 zum Karmeliterplatz inkl. thermischer Sanierung des gesamten Gebäudes.“*

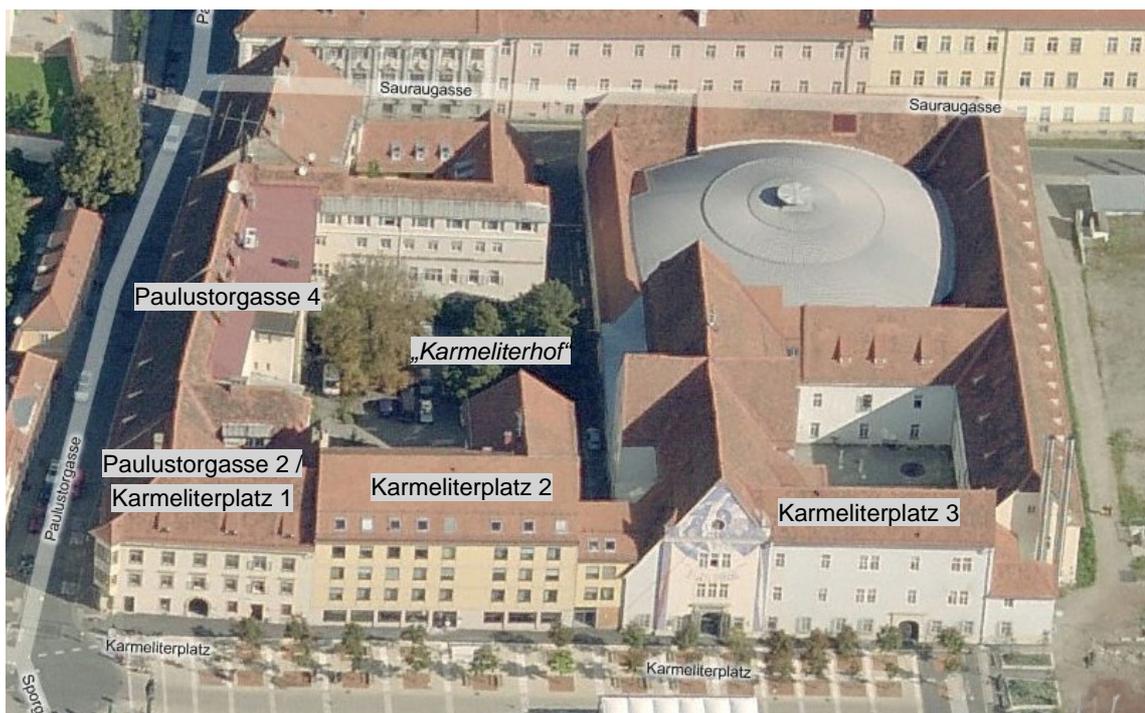
Diese Ziele wurden LIG-intern in folgende Maßnahmen gegliedert:

- B2** Umbau der Fassade Karmeliterplatz 2 zum Karmeliterplatz inkl. thermischer Sanierung des gesamten Gebäudes.
- B3** Brandschutztechnische Adaptierung des Bestandes (Brandabschnitte, Brandmeldeanlage etc. laut Brandschutzkonzept).
- B4** Behindertengerechtigkeit und barrierefreie Zugänglichkeit des Bestandes. Der bestehende Aufzug im Objekt Karmeliterplatz 2 wird rückgebaut und durch einen neuen, behindertengerechten Aufzug ersetzt. Im Objekt Karmeliterplatz 2 wird der Niveauausgleich vom Karmeliterplatz zum Gebäude mittels innen liegender Rampe im Eingangsbereich vorgenommen. Im Zuge der Errichtung der barrierefreien WCs werden die bestehenden veralteten Sanitäreanlagen erneuert.

LIG-intern wurde für die umseitig genannten Bauvorhaben die **Projektnummer 030_10** zugeordnet.

Folgende zusätzliche Maßnahmen (**Projektnummer 030_05**) wurden aufgrund der Projektdurchführung „Karmeliterhof“ geplant:

- A1** Wiedererrichtung bzw. Neubau des Hofgebäudes und damit Zusammenschluss der Bestandsgebäude Karmeliterplatz 2 und Paulustorgasse 4, damit die Ausnutzung der möglichen Bebauungsdichte von 2,5 gegeben ist.
- A2** Ergänzung des Bestandsgebäudes Paulustorgasse 4 mittels Zubau.
- B1** Nutzungsänderung von Teilen der Erdgeschoße der Häuser Karmeliterplatz 1 und Karmeliterplatz 2 von Büro zu Gastronomie sowie Umbau der Erdgeschoßflächen im Karmeliterplatz 2.



Stand vor Projektumsetzung; Quelle: www.bing.com/maps

Der Prüfungsumfang der durch den LRH durchgeführten bautechnischen Überprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Projektteile B2, B3 und B4 (Projektnummer 030_10) – somit die Brandschutzmaßnahmen, die Barrierefreimachung sowie die thermische Sanierung der Außenhülle.

2.2 Organisation

Der Karmeliterhof wurde als Kompetenzzentrum der Fachabteilung Gesellschaft und Diversität für die Bereiche Jugend, Frauen und Familie konzipiert und im Juli 2010 eröffnet.

Neben insgesamt 16 Jugend-Organisationen sind an diesem Verwaltungsstandort mittlerweile die Abteilung 6 - Bildung und Gesellschaft sowie die Referate der Fachabteilung Gesellschaft und Diversität, die in den Handlungsfeldern Jugend, Frauen und Familie ihre Schwerpunkte haben, situiert.

Als weiterer „Zugang“ zu Jugendlichen und Familien befindet sich im Erdgeschoß die Familien- und Kinderinfostelle (Fachabteilung - Referat für Gesellschaft und Generationen) sowie die Jugendinfostelle von LOGO.

2.3 Grundsatzentscheidung zur Sanierung

Der Landtag Steiermark hat in seiner Sitzung am 20. Jänner 2009 auf Basis des Angebotes der LIG vom 26. Juni 2008 die Sanierung und Adaptierung (Brandschutz, Barrierefreimachung und thermische Sanierung der Außenhülle) des Amtsgebäudes Karmeliterplatz 2 im Gesamtumfang von brutto € 2.423.000,-- (Preisbasis Oktober 2007) genehmigt.

Gemäß dem Regierungssitzungsantrag mit der GZ A2-28.00-13/2002-22 sollte die Finanzierung über eine Zuschlagsmiete auf eine Laufzeit von 30 Jahren mit jährlichen Kosten von rd. € 148.000,-- inkl. USt. (ab dem 11. Jahr rd. € 123.300,--) erfolgen. Hinzu kommt eine während der ersten 10 Jahre anfallende USt. auf den Altbestand von jährlich rd. € 35.000,--.

Im Gegenzug sollen infolge der thermischen Sanierung der Gebäudehülle Energiekosten von jährlich rd. € 19.000,-- inkl. USt. sowie aus Flächenänderungen im LIG-Bestand Mietaufwendungen von jährlich rd. € 19.200,-- entfallen.

Die LIG hat die Auswirkungen der thermischen Sanierung bauphysikalisch berechnen lassen. Demnach reduziert sich die Energiekennzahl des Gebäudes von 108 kWh/m² auf 36 kWh/m² und Jahr. Die Reduzierung des Energieverbrauches wurde mit jährlich rd. € 16.000,-- ermittelt.

Aufgrund dieser Berechnung war beabsichtigt ein Förderansuchen an die Kommunalkredit Austria AG zu stellen, wobei von einer Förderungshöhe von ca. € 150.000,-- ausgegangen wurde.

2.4 Geprüfte Bauabschnitte bzw. Projektteile

B2 – Umbau der Fassade und thermische Sanierung Karmeliterplatz 2:

Die Fassade des Hauses Karmeliterplatz 2 wurde umgebaut und saniert. Basis hierfür bildete der im Jahr 2003 durchgeführte Architekturwettbewerb (siehe Kapitel 2.5).

Die bestehenden Fensteröffnungen wurden vergrößert und ergänzt. Die Öffnungen wurden statisch mittels einer Stahlkonstruktion abgefangen und anschließend neue Fassadenelemente eingebaut.

Die Idee der neuen Fassade war laut der planenden Architekten eine Neuinterpretation der Eigenheiten des „Grazer Fensters“¹ mit dem Ziel eine moderne offene Arbeitswelt zu schaffen.

Die außenliegenden, leicht vorgesetzten und fast raumhohen Fenster wurden leicht verdreht und gekippt montiert. Dies hat den Effekt, dass der Platz und die umgebenden Gebäude in verschiedenen Ausschnitten und Richtungen auf der neuen Fassade gespiegelt werden. Ziel war es, eine Fassade zu schaffen, welche selbstbewusst Modernität bzw. eine moderne Arbeitshaltung vertritt und sich gleichzeitig durch Anlehnung an traditionelle Vorbilder und Haltungen in das Gesamtensemble des Stadtbildes einfügt.

Das restliche Gebäude Karmeliterplatz 2 wurde thermisch saniert. Die Fenster bleiben in Größe und Lage erhalten, wurden aber gegen neue Fenster (Alu-Dreh-Kippflügel) getauscht.



Fassade Karmeliterplatz 2, Visualisierung Stand Wettbewerb 2003; Quelle: LIG, Projektbeschreibung

¹ Grazer Fenster (auch Grazer Stock-Fenster oder Hamburger Fenster): Kastenfenster bei dem die äußeren Flügel nach außen und die inneren Flügel nach innen aufschlagen. Die beiden separaten, starren Rahmen des Doppelfensters sind hier konstruktiv zusammengefasst. Es ergibt sich ein geschlossener „Kasten“ aus beiden Glasflächen und dem Rahmen.

B3 – Brandschutztechnische Adaptierung des Bestandes:

Die wesentlichsten Baumaßnahmen erfolgten in diesem Projektteil.

Es wurden im Bestand neue Brandschutztüren eingebaut bzw. Brandabschnitte gebildet. Der gesamte Komplex wurde mit einer Brandmeldeanlage versehen.

Der Brandschutz wurde im Zuge der Einreichung für das Gesamtprojekt Karmeliterhof der zuständigen Behörde mittels Brandschutzkonzept vorgelegt.

B4 – Behindertengerechtigkeit und barrierefreie Zugänglichkeit des Bestandes:

Der bestehende Aufzug im Gebäude Karmeliterplatz 2 wurde rückgebaut und durch einen neuen behindertengerechten Aufzug ersetzt. Der Niveauausgleich vom Karmeliterplatz zum Gebäude wurde mittels innen liegender Rampe im Eingangsbereich vorgenommen.

Der neue Aufzug wird im Bereich der bestehenden WC-Anlage in einem neu errichteten Stahlbetonschacht geführt. Brandschutztechnisch wurde der Aufzug im danebenliegenden Stiegenhaus integriert.

Im Bestandsgebäude Karmeliterplatz 2, und im Neubau A1 (nicht prüfungsrelevant) wurden alternativ barrierefreie WCs eingebaut, um in jedem Geschoß mindestens ein behindertengerechtes WC zugänglich zu haben. Im Zuge dessen wurden sämtliche bestehenden Sanitäranlagen in den Bestandsgebäuden saniert.

2.5 Architekturwettbewerb

Die LIG lobte bereits im Februar 2003 einen geladenen Architekturwettbewerb für die Fassadengestaltung sowie die Umstrukturierung des Erdgeschoßes im Haus Karmeliterplatz 2 aus.

Ursprünglich waren fünf Wettbewerbsteilnehmer geladen. Da die Teilnahme am Hearing verpflichtend, jedoch ein Einreicher nicht anwesend war, wurden Projekte von vier Architekturbüros beurteilt.

Als Siegerprojekt ging das Projekt einer Grazer Ziviltechniker GesmbH hervor. Dieses wurde später auch mit dem Gesamtprojekt – insbesondere mit den prüfungsgegenständlichen Teilprojekten barrierefreie Erschließung, brandschutztechnische Maßnahmen sowie thermische Sanierung – beauftragt.

Die Jury beurteilte das Projekt auszugsweise wie folgt:

„Baukünstlerische Kriterien: Die generellen Gestaltungselemente werden schlüssig aus dem historischen Kontext abgeleitet. [...] Die großen Fensterkästen des Entwurfs erzeugen wiederum eine reliefartige Wirkung und bleiben im Kontext mit den umgebenden Lochfassaden.

„Funktionelle Kriterien: Für die Arbeitsräume/Büroräume in den Obergeschoßen lässt die vorgeschlagene Transparenz, offenbare Fenster und eine starke Innen/Außenbeziehung erwarten. [...]“

„Ökologische/Ökonomische Kriterien: Die energetische Lösung kommt ohne aufwendige Technik aus und optimiert trotzdem die energetische und bauphysikalische Situation. Die Überwärmungssituation erscheint durch die vorgehängten Screens mit Seilabspannungen technisch gelöst, ist aber auf ihre Praxistauglichkeit bei der weiteren Detailberechnung zu verifizieren (Lüftungsklappen, Querdurchlüftung). [...]“

Auf die Überwärmungssituation wird im Bericht im Kapitel „Örtliche Bauaufsicht“ noch genauer eingegangen.

Zur Gestaltung der Fassade stellt der LRH fest, dass diese zwar einer modernen und zeitgemäßen Interpretation des historischen „Grazer Fensters“ folgt, aber den eigentlichen „Gebäudeinhalt“ – nämlich den eines Kompetenzzentrums für Jugendvereine – nicht erkennen lässt.

3. PLANUNG

3.1 Projektmanagement und Dokumentation

Die Baubetreuung erfolgte durch die LIG.

Dem LRH wurden betreffend Projektmanagement folgende Dokumente vorgelegt:

- Projektauftrag
- Projektbeschreibung
- Projektstatusbericht
- div. Kostenermittlungen
- Protokolle zu Projektauftraggebersitzungen

Ein Projekthandbuch wurde nicht vorgelegt.

Als zentrales Dokument für die Projektabwicklung erachtet der LRH die Führung eines Projekthandbuches als unverzichtbar. In diesem sollen die Projektziele definiert werden sowie die vertragsgemäße Einhaltung von Terminen und Fristen, die Einhaltung des Kostenrahmens sowie die Einhaltung definierter Qualitätskriterien überwacht werden. Das Projekthandbuch definiert und dokumentiert für alle Projektbeteiligten den Umgang mit den während des Projektfortschrittes entstandenen Daten. Die formalen Grundlagen der Projektkommunikation, -information, und -dokumentation sind ebenso Teil des Projekthandbuches.

Der LRH ist der Meinung, dass die Einführung eines Projekthandbuches zielführend ist.

Der Umfang dieses Projekthandbuches soll in Relation zum Projektumfang stehen. Projektmanagement darf nicht Selbstzweck sein, sondern muss schlank und effizient sein.

Wesentliche Inhalte sind aber ein Projektauftrag, ein entsprechendes Kostenmanagement (inklusive Änderungsverfolgung) und Controllingelemente. Diese sind unverzichtbare Bestandteile jedes Projektmanagements.

Positiv hervorgehoben wird, dass obige Dokumente teilweise vorhanden sind. Diese könnten Teil eines Projekthandbuches werden.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Landesimmobilien-Gesellschaft (kurz: LIG) schließt sich der Meinung des Landesrechnungshof (kurz: LRH) grundsätzlich an. In den Projektmanagementstandards der LIG ist bereits seit vielen Jahren die Führung eines Projekthandbuches bei größeren Bauprojekten (A-Projekte) vorgesehen. Die Summe aller baulichen Maßnahmen am Karmeliterplatz/ Paulustorgasse hätte dieser Projektkategorie entsprochen. Allerdings war das „Gesamtprojekt Karmeliterplatz“ ein „Sammelprojekt“, das in mehreren Projekten abgewickelt werden musste. Diese Projekte hatten, abgesehen von der gemeinsamen Liegenschaft, unterschiedliche Rahmenbedingungen. Sie wurden teilweise überschneidend und teilweise hintereinander abgewickelt, hatten unterschiedliche Finanzierungen (Zuschlagsmiete – Eigenmittel LIG) und verschiedene Bestellungsarten (Bestellung durch die A2 – Eigenprojekt der LIG). Auch die Projektarten (Neubau vs. Sanierungen) waren unterschiedlich.

Ein zusammenfassendes gemeinsames Projekthandbuch war daher nicht sinnvoll bzw. wäre jedenfalls sehr unübersichtlich gewesen. Die Führung von Projekthandbüchern für jedes einzelne Teilprojekt wiederum erschien im Verhältnis zum Nutzen nicht zweckmäßig. Es wurden daher, wie es bei kleineren Projekten von der LIG bisher erfolgreich angewandt wurde, die Projektziele aller Teilprojekte in den Kernbereichen Kosten, Termine und Qualitäten laufend verfolgt und getrennt (aber nicht in Form eines Handbuches) dokumentiert. Dass diese Vorgangsweise ausreichend und zielführend war, ist durch die Einhaltung der Projektziele bei allen Teilprojekten bestätigt worden.

3.2 Chronologie

Dem Projektstatus-Dokument der LIG waren folgende Termine zu entnehmen:

- Projektantrag an Besteller 26. Juni 2008
- Erteilung der Baubewilligung 8. Oktober 2008
- Genehmigung Aufsichtsrat LIG 6. November 2008
- Beschluss Landesregierung 15. Dezember 2008
- Beschluss Landtag 20. Jänner 2009
- Bestellung extern 10. Februar 2009
- Projektauftrag LIG-intern 25. Februar 2009
- Auftragserteilung Planer 26. März 2009
- Baubeginn 14. September 2009
- Freigabe Entwurf 17. September 2009
- Übergabe an LIG bzw. Nutzer 10. Mai 2010
- Vorlage der Endabrechnung 31. Jänner 2011

3.3 Baubehördliche Verfahren

Die Einreichung bei der Bau- und Anlagenbehörde – Magistrat Graz, Abteilung 17, erfolgte am 21. Dezember 2007. Die Einreichung bezog sich auf das Gesamtprojekt Karmeliterhof.

Der Baubescheid wurde am 8. Oktober 2008 ausgestellt.

Entsprechend den bewilligten Planungsgrundlagen wurden mit Bescheid Verwaltungsabgaben in Höhe von € 1.626,11 vorgeschrieben.

Die Baubewilligung der Aufzugsanlage erfolgte mit Bescheid der Stadt Graz – Bau- und Anlagenbehörde am 13. April 2010.

Eine Teilbenutzungsbewilligung wurde am 25. Mai 2011 erteilt. Diese bezieht sich auf die prüfungsgegenständlichen Um- und Zubauten sowie eine Änderung der Nutzung von Büro- auf Gastronomiezwecke im Erdgeschoß des Gebäudes Karmeliterplatz 1 und 2. Weiter wurde die Benützung des neu errichteten fünfgeschoßigen Bürogebäudes im Hofbereich bewilligt.

Zum Zeitpunkt der Übergabe bzw. dem Bezug durch die Nutzer lag keine Benützungsbewilligung vor.

Der LRH stellt fest, dass bis zur Erteilung der (Teil-)Benützungsbewilligung ein Zeitraum von nahezu einem Jahr verstrichen ist.

Gemäß § 111 des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG) (i.d.F. LGBl. Nr. 27/2008) sind öffentliche Gebäude barrierefrei herzustellen. Bei Zu- und Umbauten sind auch bestehende bauliche Anlagen, sofern hierdurch keine im Vergleich zu den Kosten der Baumaßnahme unverhältnismäßig hohen Mehraufwendungen entstehen, barrierefrei auszubilden

Aufgrund der Finanzierung des Gebäudes durch das Land Steiermark liegt im gegenständlichen Fall ein öffentliches Gebäude vor und ist daher die ÖNORM B 1600 – Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen einzuhalten.

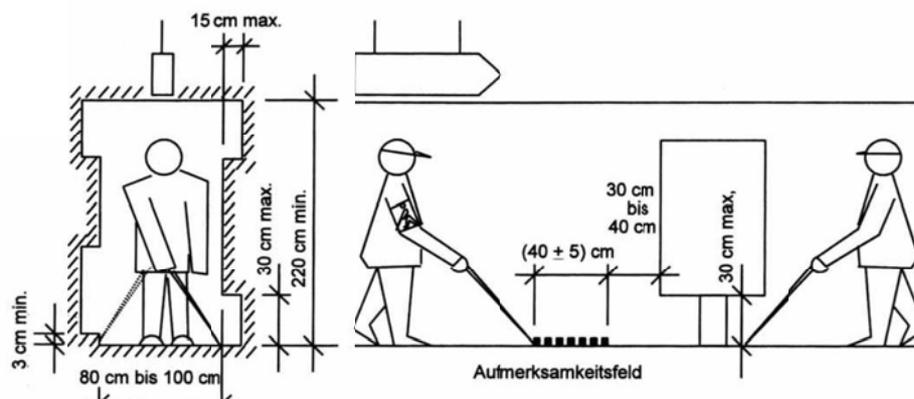
Der LRH überprüfte die Einhaltung dieser Vorgaben beim gegenständlichen Bauprojekt.

Der LRH stellt hinsichtlich der barrierefreien Ausbildung des öffentlichen Gebäudes fest, dass die Vorgaben der ÖNORM B 1600 (Ausgabe 2005-05-01) eingehalten wurden.

Der LRH untersuchte in weiterer Folge die Gestaltung der Fassade betreffend die auskragenden Fensterelemente und deren mögliche Gefahr für blinde und sehbehinderte Menschen.

In der ÖNORM V 2102-1 – Technische Hilfen für sehbehinderte und blinde Menschen, sind unter Pkt. 5.6 die Erfordernisse bei auskragenden oder herunterhängenden Hindernissen im Kopf- und Brustbereich definiert.

Demnach sollen auskragende, freistehende oder herunterhängende Hindernisse mindestens 220 cm über dem Boden montiert werden. Wenn dies nicht möglich ist, muss der projizierte Umriss maximal 30 cm über dem Boden mit einem Blindenstock tastbar sein. Auskragende Hindernisse sollen laut Norm maximal 15 cm in den freien Raum reichen.



Quelle: ÖNORM V 2102-1, Bild 25 – Auskragende, freistehende oder herunterhängende Hindernisse im Kopf- und Brustbereich

Bei seiner Begehung vor Ort konnte der LRH feststellen, dass die Fenster der sog. vorgehängten Kasten-Doppelfassade bis zu 55 cm in den Karmeliterplatz hineinreichen. Die Höhe zur Unterkante beträgt aufgrund des leicht fallenden Niveaus am Karmeliterplatz im Mittel rd. 50 cm.



Der LRH empfiehlt im Einvernehmen mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband Steiermark einen ÖNORM-gerechten Zustand herzustellen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind zu treffen. Beispielsweise könnten nachträglich Bodenindikatoren wie taktile Bodeninformationen (Element mit hohem tastbarem und hörbarem Unterschied sowie mit einem Farbkontrast zum angrenzenden Bodenbelag) eingefräst werden.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Das Bauprojekt und insbesondere die neue Fassade wurde von der Baubehörde in der ausgeführten Form bewilligt und die Benützungsbewilligung erteilt! Bei öffentlichen Bauten ist auf die ÖNorm „B 1600 Barrierefreies Bauen“ mit allen nachgereichten Normen natürlich besonderes Augenmerk zu schenken. Insofern ist dieser Umstand, trotz baurechtlichem Konsens, ein Mangel, der behoben werden muss. Die LIG hat daher umgehend die Abteilung 16 aufgefordert mit dem planenden Architekten Lösungsvorschläge zu erarbeiten, um diese sofort umsetzen zu können und diesen Mangel, in Abhängigkeit von der Witterung, nach Möglichkeit noch 2013 zu beheben.

4. AUSSCHREIBUNG / VERGABE / ABRECHNUNG

4.1 Allgemeines

Die Leistungen aller Gewerke wurden mit Preisangebotsverfahren nach Einheitspreisen ausgeschrieben. Die Leistungsverzeichnisse wurden mit der Standardisierten Leistungsbeschreibung Hochbau (LB-HB), Version 17, 2005-04, herausgegeben vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, erstellt.

Ausgeschrieben wurde das Projekt „030_10 Karmeliterplatz 2_Sanierung und Adaptierung, Karmeliterplatz 2, 8010 Graz“ getrennt nach Gewerke. Als Bauherr trat die LIG Steiermark auf. Die Leistungen wurden in Übereinstimmung mit dem Bundesvergabegesetz 2006 (BVerG) im Unterschwellenbereich zu festen Preisen ausgeschrieben.

Erforderliche Positionen, welche in der Standardleistungsbeschreibung nicht enthalten sind, wurden frei definiert und mit einem „Z“ für Zusatzposition am Ende der Positionsnummer gekennzeichnet.

Die Ausschreibungsunterlagen setzten sich aus „Allgemeine Bestimmungen“, „Angebotsbestimmungen“, „Umstände der Leistungserbringung“, „Zusammenfassende Beschreibung der Leistung“, „Allgemeine Vertragsbestimmungen“, „Besondere Bestimmungen des Auftraggebers“, „Besondere Bestimmungen für den Einzelfall“, einem „Leistungsverzeichnis“ sowie einem „Abgabeexemplar“ zusammen.

Grundsätzlich wird vom LRH festgehalten, dass sämtliche Originalangebote (tlw. mit Datenträgern) inkl. Angebotskuverts vorgelegt wurden. Entsprechende Kennzeichnungen der Angebote gem. § 118 Abs. 4 BVerG, welche ein nachträgliches Auswechseln verhindern sollen, wurden bei allen diesbezüglich relevanten Vergabeverfahren vorgenommen.

Ebenso wurden die erforderlichen Stillhaltefristen sowie die Verständigungen der Zuschlagserteilungen entsprechend eingehalten.

Der LRH empfiehlt für den Umgang mit Datenträgern, dass diese bereits bei Angebotsöffnung auf ihre Lesbarkeit geprüft und als Kopien gesammelt auf einem geeigneten Datenträger (bspw. CD-ROM oder DVD) gesichert werden. Die Originaldatenträger wären zu archivieren und die Weiterbearbeitung der Daten sollte auf Basis dieser Sicherheitskopie erfolgen.

Mit der Schwellenwerteverordnung 2009 vom 29. April 2009 (BGBl. II Nr. 125/2009) wurden die Schwellenwerte für die Durchführung von Direktvergaben, Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung und für nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung per 1. Mai 2009 angehoben. Mit dieser zeitlich bis 31. Dezember 2010 befristeten Maßnahme wollte die Bundesregierung die heimische Wirtschaft ankurbeln.

Diese Verordnung, die ursprünglich befristet war, wurde daraufhin mehrmals verlängert, zuletzt mit der Schwellenwerteverordnung 2012, welche bis 31. Dezember 2013 gültig ist.

Die Schwellenwerte mit Gültigkeit von 1. Mai 2009 bis 31. Dezember 2010 (es gilt das Datum der Einleitung eines Vergabeverfahrens) waren:

- **Direktvergaben** bis zu einem geschätzten Auftragswert von € 100.000,- netto: Direktvergaben von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen sowie von Dienstleistungskonzessionsverträgen sind zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert € 100.000,- netto nicht erreicht (bisher: € 40.000,-).
- **Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung** bei Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen bis € 100.000,- netto: Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge können in einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben werden, wenn der geschätzte Auftragswert € 100.000,- netto nicht erreicht wird (bisher: € 80.000,- bei Bauaufträgen und € 60.000,- bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen)
- **Nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung** bei Bauaufträgen bis € 1.000.000,- netto (bisher: € 120.000,-) und bei Liefer- und Dienstleistungsaufträgen bis € 100.000,- netto (bisher: € 80.000,-).

Auf die Einhaltung der vergaberechtlichen Vorschriften hinsichtlich Art und Wahl des Vergabeverfahrens wird in den folgenden Unterkapiteln genauer eingegangen.

4.2 Kostenermittlung - Übersicht

Die Kostenermittlung wurde nach ÖNORM B 1801-1 – Bauprojekt- und Objektmanagement, in Form einer Baugliederung durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den genehmigten Kostenrahmen, die ursprünglich veranschlagten Kosten sowie die tatsächlich abgerechneten Kosten.

Kostengruppe	Kostenrahmen [€]	Kostenanschlag [€]	abger. Kosten [€]
0 Grund	-	-	-
1 Aufschließung	-	3.000,00	2.843,20
2 Bauwerk-Rohbau	579.331,00	332.500,00	445.130,62
3 Bauwerk-Technik	406.468,00	403.757,04	430.958,99
4 Bauwerk-Ausbau	592.150,00	862.600,00	899.521,88
5 Einrichtung	-	-	2.236,59
6 Außenanlagen	-	-	-
7 Planungsleistungen	252.432,00	223.500,00	231.706,04
8 Nebenleistungen	31.554,00	5.746,93	-85.927,32
9 Reserven	78.317,55	-	-
10 Baubetreuungsleistung LIG	78.897,45	80.092,85	89.034,56
11 Skonto, Bauschäden, Abzüge	-	-	-81.042,54
Gesamtkosten	2.019.150,00	1.911.196,82	1.934.462,02

Für die Sanierung und Adaptierung des Amtsgebäudes Karmeliterplatz 2 wurde per Landtagsbeschluss Nr. 1349 vom 20. Jänner 2009 Kosten in Höhe von € 2.423.000,-- brutto (Preisbasis Oktober 2007) genehmigt. Dies entspricht einem (gerundeten) Nettobetrag von € 2.020.000,--.

Der laufend adaptierte Kostenanschlag führte zu geplanten Projektkosten vor Baubeginn von rd. € 1.911.000,-- (Stand April 2009).

Die abgerechnete Summe und somit die tatsächlichen Projekt-Gesamtkosten beliefen sich auf € 1.934.462,02. Dieser Betrag berücksichtigt die Förderung durch die Kommunalkredit Austria AG, welche in der Kostengruppe 8 „Nebenleistungen“ als Negativbetrag ausgewiesen ist.

Unter Berücksichtigung der Förderung lagen die tatsächlich abgerechneten Kosten rd. 1,2 % über dem Kostenanschlag.

In den folgenden Kapiteln wird auf die jeweiligen Kostengruppen näher eingegangen.

4.3 Grund und Aufschließung

Für die Kostengruppe 0 – Grundkosten fielen keine Ausgaben an.

Die Kostengruppe 1 – Aufschließung wurde mit gesamt € 3.000,-- veranschlagt. Die tatsächlich aufgewendeten Kosten betragen € 2.843,20.

Diese bestehen aus Kosten für Bauwerksuntersuchung sowie für Räumungskosten.

4.4 Bauwerk-Rohbau

Die Leistungen der Kostengruppe 2 – Bauwerk-Rohbau wurden in zwei separaten Ausschreibungen vergeben und zwar in die Baumeisterleistungen für den Abbruch sowie in Baumeisterleistungen betreffend die Fassadenarbeiten für das Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Die Kostengruppe 2 setzte sich aus folgenden Beträgen zusammen (Leistungsgliederung gem. ÖNORM B 1801-1):

Leistungsgruppe	Kostenanschlag [€]	abgerechneter Betrag [€]
Baumeister Abbrucharbeiten	96.500,00	146.940,54
Baumeister WDVS	236.000,00	298.190,07
2 Bauwerk-Rohbau Gesamt	332.500,00	445.130,61

Die Vergabe der Baumeisterleistungen, welche hauptsächlich Abbrucharbeiten betreffen, erfolgte mit geschätzten Kosten von rd. € 96.500,-- als Direktvergabe. Die Angebotsabgabe war mit 21. August 2009 datiert.

Die Baumeisterarbeiten betreffend die WDVS-Fassadenarbeiten wurden in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ausgeschrieben. Die Angebotsöffnung erfolgte am 1. September 2009.

Die Ausschreibung, welche direkt vergeben wurde, enthielt 134 Leistungspositionen, jene die in einem nicht offenen Verfahren ausgeschrieben wurde, umfasste 130 Positionen.

30 Positionen waren bei beiden Ausschreibungen ident.

Auf Ebene der „ausführungsorientierten“ Kostengliederung (Leistungsgliederung gem. ÖNORM 1801-1) waren bei beiden Ausschreibungen folgende Leistungsgruppen (LG) ident:

Baustellengemeinkosten, Abbrucharbeiten, Beton- und Stahlbetonarbeiten, Mauer- und Versetzarbeiten, Putzarbeiten und Regieleistungen.

Lediglich die LG Estricharbeiten, Konstruktiver Stahlbau und Außenwand-Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) kamen nur in einer der jeweiligen Ausschreibungen vor.

Für den LRH ist nicht nachvollziehbar, warum eine Teilung des Baumeister-Gewerkes in zwei getrennte Ausschreibungen erfolgte.

§ 22 Abs. 1 BVergG normiert hierzu folgendes:

„Leistungen können gemeinsam oder getrennt vergeben werden. Eine getrennte Vergabe kann in örtlicher oder zeitlicher Hinsicht, nach Menge und Art der Leistung oder im Hinblick auf Leistungen verschiedener Handwerks- und Gewerbebezüge oder Fachrichtungen erfolgen. Für die Gesamt- oder getrennte Vergabe von Leistungen sind wirtschaftliche oder technische Gesichtspunkte, wie zB die Notwendigkeit einer einheitlichen Ausführung und einer eindeutigen Gewährleistung, maßgebend.“

In den Niederschriften beider Vergaben ist der 10. August 2009 als Tag der Ausschreibung genannt, wobei die Angebotsöffnung der Direktvergabe am 21. August 2009 sowie jene des nicht offenen Verfahrens am 1. September – also nur rd. 1 Woche später – erfolgte.

Der LRH stellt hierzu fest, dass weder ein örtlicher und zeitlicher Aspekt noch die Art der Leistung eine Losteilung rechtfertigte.

In beiden Vergabeverfahren kam ein und dasselbe Unternehmen zum Zug.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Trennung der Baumeisterarbeiten in zwei Ausschreibungen wurde vorgenommen, weil man davon ausging getrennt bessere Angebote zu erhalten. Nur wenige Baufirmen, insbesondere größere, machen beide Arbeiten selbst. Um den Kreis der möglichen Bieter zu erhöhen, die ein konkurrenzfähiges Angebot legen können und nicht in „Sub“ einen anderen Unternehmer in ihr Angebot integrieren und mit einem Aufschlag versehen müssen, wurde diese Teilung gewählt.

Sie widerspricht - wie der LRH selbst bestätigt - nicht dem Bundesvergabegesetz (kurz: BVerG)

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird auf die zwei getrennt vergebenen Beauftragungen näher eingegangen. Insbesondere die Ausschreibungsunterlagen bzw. das dazu gewählte Vergabeverfahren sowie die Abrechnungsunterlagen wurden vom LRH eingehend überprüft.

4.4.1 Baumeister (Abbrucharbeiten)

Die Kostenschätzung für dieses Teilgewerk ergab einen Kostenanschlag von € 96.761,76.

Im Zuge einer Direktvergabe wurde ein Angebot vom bereits beim Projekt „Karmeliterhof“ (Projektnummer 030_05) beauftragten Baumeisterunternehmen eingeholt.

Die LIG begründete das Vergabe-Prozedere gemäß vorliegendem Aktenvermerk vom 27. August 2009 (auszugsweise) wie folgt:

„Vergabevermerk Baumeisterarbeiten

Bei den Baumeisterleistungen handelt es sich um Arbeiten, die aufgrund der Situation im Objekt Karmeliterplatz 2 auf die bereits ausgeschriebenen sowie beauftragten Baumeisterleistungen beim Projekt Karmeliterhof [Anm. LRH: LIG Projektnummer 030_05, Bauteile A1, A2 und B1] anschließen.

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Arbeiten am neu zu errichteten Liftschacht (ab dem 1.OG.) des Gebäudes, sowie den unmittelbar angrenzenden Sanitärzellen. Der neue Liftschacht im EG und KG war Bestandteil der Ausschreibung Karmeliterhof, bei diesem Vergabeverfahren (offenes Verfahren) ging die Fa. [...] als Bestbieter hervor.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung für den Karmeliterhof war die Finanzierung für die Adaptierungsarbeiten (Barrierefreiheit etc.) vom Objekt Karmeliterplatz 2 [Anm. LRH: LIG Projektnummer 030_10, Bauteile B2, B3 und B4] noch nicht sichergestellt, somit war es nicht möglich, diese Leistungen mit auszuschreiben.

Aus Gewährleistungsgründen wurde für diese Leistung nun separat im Zuge einer Direktvergabe von der Fa. [...] ein Angebot eingeholt. Der Kostenanschlag für diese Arbeiten war mit rd. 96.700,- € (Netto) beziffert. Für den Kostenanschlag wurden vom Architekten die Kostenansätze vom Ausschreibungsergebnis Karmeliterhof herangezogen.“

Der LRH kann dieser Begründung nicht folgen, da es sich nach seiner Ansicht um eindeutig abtrennbare und zuordenbare Projekte (geschoßweise Aufteilung) handelt und Beton- und Stahlbetonarbeiten so weit normiert sind, dass eine einheitliche Ausführung gewährleistet wäre. Eine eindeutige Gewährleistungszuordnung wäre möglich.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Da die Schnittstelle nicht eindeutig zu definieren gewesen ist, hätte es aus Sicht der LIG zu Abgrenzungsproblemen bei der Herstellung und besonders im Falle eines Gewährleistungsmangels bei der Zuordnung der Gewährleistungsverantwortung kommen können. Bis jetzt ist aber noch kein Gewährleistungsmangel aufgetreten.

Der Bieter legte ein Angebot in Höhe von € 124.414,31. Es folgte eine Verhandlung mit dem Bieter. Angebotene Leistungen (bspw. Regieleistungen und Aufzugsdemontage) wurden nicht beauftragt sowie ein zusätzlicher Nachlass von 4 % vereinbart. Diese Änderungen wurden im Auftrags-LV berücksichtigt. Es erfolgte eine Vergabe mit einer beauftragten Summe von € 105.673,63.

Der LRH stellt fest, dass das Angebot vor Leistungsreduzierung um rd. 29 % über dem Kostenanschlag lag und das erzielte Ergebnis weit über der für eine Direktvergabe zulässigen Grenze lag. Selbst nach Reduktion der Leistungen sowie der Gewährung eines Nachlasses lag die Vergabesumme über dem zulässigen Betrag von € 100.000,--.

Das gewählte Vergabeverfahren war demnach unzulässig.

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel festgestellt, war auch die Losteilung unzulässig.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Der Auffassung des LRH wäre grundsätzlich zuzustimmen, wenn es sich um ein einziges Projekt gehandelt hätte. Wie eingangs erwähnt, wurden aus verschiedenen Gründen aber mehrere Projekte innerhalb eines Zeitraumes, aber vor allem örtlich zusammenhängend, abgewickelt. Für gleichartige Arbeiten hat es bei einem anderen Teilprojekt bereits ein Vergabeverfahren und damit eine Bestbieterermittlung gegeben. Es wäre daher naheliegend gewesen, diese Arbeiten in Form eines Nachtragsauftrages zu vergeben. Dies war aber aus internen Gründen (die Kostenverfolgung wäre nicht mehr nachvollziehbar gewesen) nicht möglich. Statt eines Nachtrags im Projekt „030_05 Karmeliterplatz 2_Karmeliterhof“ wurde daher ein eigener Auftrag im Projekt „030_10 Karmeliterplatz 2_Sanierung und Adaptierung“ erteilt.

Der LRH empfiehlt, künftig geeignete Vergabeverfahren zu wählen und Losteilungen nur dann vorzunehmen, wenn diese zeitlich und örtlich unabhängig voneinander auszuführen sind oder aufgrund ihrer Komplexität eine einheitliche Ausführung von zwei unterschiedlichen Unternehmen nicht zu erwarten ist.

Der LRH stellte fest, dass es bei der Ausführung der Baumeisterarbeiten zu umfangreichen Änderungen kam, die zu einer massiven Kostenänderung dieses Gewerkes führten.

Aufgrund von u.a. Massenmehrungen wurden seitens des ausführenden Unternehmens drei Nachtragsangebote vorgelegt, welche in zwei Zusatzbeauftragungen mündete. Die Zusatzbeauftragungen führten zu Kosten von € 30.708,91. Der Hauptauftrag selbst wurde mit € 116.231,64 abgerechnet.

Die Gesamtkosten wurden mit €146.940,54 angegeben. Dies bedeutet eine Erhöhung von rd. 51,9 % zu den ursprünglich veranschlagten Kosten.

Auffallend war, dass die Schussrechnung Regieleistungen im Ausmaß von €10.274,16 sowie €3.640,-- für die Demontage eines Aufzuges enthielt. Diese Leistungen waren im ursprünglichen Angebot vor der Beauftragung aus Kostengründen entfernt worden.

4.4.2 Baumeister (WDVS Fassadenarbeiten)

Die Kostenermittlung für die Baumeisterarbeiten betreffend die WDVS-Fassadenarbeiten wurde auf € 224.456,82 veranschlagt. Die Ausschreibung erfolgt in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung gem. BVergG.

Insgesamt wurden sieben Bieter eingeladen, ihr Angebot abzugeben. Dieser Einladung kamen fünf Bieter nach.

Der Kostenrahmen wurde mit € 224.500,-- festgelegt.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 1. September 2009. Die Reihung der Angebote war wie folgt:

Bieter	Nachlass lt. Angebot [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 03	0,00	244.944,81	100,0
Bieter 04	0,00	248.604,98	101,5
Bieter 02	0,00	276.556,32	112,9
Bieter 05	0,00	285.030,38	116,4
Bieter 01	0,00	289.987,33	118,4

Bieter 03 wurde am 21. September 2009 mit einer Auftragssumme von € 244.944,81 mit den WDVS-Fassadenarbeiten beauftragt.

Die Angebote bewegten sich in einer schmalen Bandbreite von rd. 18 %.

In der weiterführenden Kostenermittlung wurde der Kostenrahmen auf 236.000,-- erhöht, da in der ursprünglichen Ausschreibung Leistungen (Kernbohrungen) vergessen wurden.

Hierzu erfolgte eine Angebotseinholung bei drei Unternehmen. Die Vergabe erfolgte als Zusatzauftrag an den Bieter, der bereits die Baumeisterarbeiten durchführte. Die Bestimmungen des Hauptauftrages wurden hierbei aufrecht erhalten.

Aus Sicht des LRH war diese Vorgehensweise dem BVergG entsprechend.

Die Ausschreibung enthielt 130 Positionen, von denen in Folge 61 Positionen (rd. 47 %) nicht ausgeführt wurden. Von den verbleibenden Positionen erfuhren nach Abrechnung 27 Positionen (rd. 39 %) eine Massenänderung von 50 % oder darüber. Zusätzlich wurden fünf Nachtragsangebote seitens des ausführenden Unternehmens eingebracht. Insbesondere Leistungen betreffend die eingangs vergessenen Kernbohrungen wirkten sich bei der Schlussrechnung mit einem Betrag von €29.162,15 aus. Die gesamt beauftragte Leistung wurde schlussendlich um **€298.190,07** erbracht. Dies entspricht Kostensteigerung zur ursprünglichen Auftragssumme von rd. 21,7 %.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass sich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen die Bieterreihung änderte. Bieter 04 ist fiktiver Billigstbieter mit einem Abstand von rd. €3.350,-- zum tatsächlich beauftragten Unternehmen.

In diesem Zusammenhang weist der LRH darauf hin, dass den Ausschreibungsunterlagen unbedingt eine sorgfältige und vollständige Ermittlung des Leistungsumfanges zu Grunde zu legen sind.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Natürlich ist die LIG bei der Abwicklung der Projekte bemüht, diese Forderung bestmöglich zu erfüllen.

Vor allem bei Baumaßnahmen im Bestand ist dies aber nicht immer zur Gänze umsetzbar. Insbesondere die Sanierung der Elektroinstallationen war wesentlich aufwendiger als ursprünglich angenommen und hat dadurch auch bei den Folgegewerken dadurch wesentliche Mehrungen verursacht.

Die LIG hält aber fest, dass die Gesamtkosten trotz Überschreitungen und Massenänderungen bei einzelnen Gewerken durch Einsparungen bei anderen Gewerken und entsprechenden Projektreserven bei allen Projekten eingehalten werden konnten.

4.5 Bauwerk-Technik

4.5.1 Elektroinstallation

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden im Kostenanschlag mit € 202.757,04 angegeben. Als Vergabeverfahren wurde das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung gem. BVergG gewählt.

Insgesamt wurden sechs Bieter eingeladen ihr Angebot abzugeben. Angebote von fünf Bieterern langten ein.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 17. August 2009 und führte zu folgender Angebotsreihung:

Bieter	Nachlass lt. Angebot [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 01	0,00	168.402,50	100,0
Bieter 02	0,00	177.671,70	105,5
Bieter 04	0,00	182.946,40	108,6
Bieter 03	0,00	191.361,70	113,6
Bieter 05	0,00	202.840,15	120,4

Die Angebotssummen der fünf abgegebenen Angebote bewegten sich in einem Bereich von rd. 20 %. Die vertiefte Angebotsprüfung erfolgte durch ein externes Planungsbüro für Elektro-Anlagenplanung. Es wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Als Billigstbieter wurde Bieter 01 beauftragt. Die Auftragssumme wurde mit € 168.402,50 fixiert.

In Summe wurden zehn Nachtragsangebote gelegt, welche in zwei gebündelte Zusatzaufträge mündeten. Die zusätzliche Auftragssumme betrug € 40.913,50.

Die Ausschreibung enthielt 142 Positionen, von denen in Folge 98 Positionen (das sind rd. 69 %) ausgeführt wurden. Durch eine Vielzahl an Nachtragspositionen erhöhte sich die Schlussrechnungssumme auf **€ 206.086,80**, wobei sich die 53 zusätzlichen Positionen mit € 66.974,14 auswirkten.

Ein weiterer Nachtrag wurde außerhalb der obigen Schlussrechnung abgerechnet. Dieser enthielt 20 Positionen mit einem Gesamtnettobetrag von **€ 2.554,05**.

Die Gegenüberstellung der beauftragten Kosten zu den abgerechneten Kosten ergibt eine Kostensteigerung von rd. 24 %. Verglichen mit dem Kostenanschlag betrug die Kostensteigerung rd. 3 %.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der Abrechnungsvergleich zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung führte. Nachtragspositionen konnten hierbei nicht berücksichtigt werden.

Die Ausschreibung und der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

4.5.2 Brandmeldetechnik

Die Vergabe der Brandmeldetechnik erfolgte an dasselbe Unternehmen, welches bereits beim Gesamtprojekt Karmeliterhof beauftragt wurde. Das eingeholte Angebot wurde mit einer Auftragssumme von € 15.972,23 direkt vergeben.

Die abgerechnete Schlussrechnungssumme belief sich auf insgesamt **€16.997,82**.

4.5.3 Aufzug

Die Errichtung sowie die Wartung der Aufzugsanlage erfolgte als Direktvergabe unter Zugrundelegung eines Kostenanschlages von €47.000,--. Als Unternehmen wurde jenes gewählt, welches bereits im Gesamtprojekt Karmeliterhof zum Zug kam.

Das eingeholte Angebot lag geringfügig über der Kostenanschlagssumme. Nach Verhandlungen mit dem Bieter wurde ein Preisnachlass gewährt und der Wartungsvertrag aus der Beauftragung herausgenommen.

Die Schlussrechnungssumme betrug **€41.198,99**.

Der LRH erachtet es aus wirtschaftlicher sowie gewährleistungstechnischer Sicht als sinnvoll, die Leistungen Errichtung und Wartung an denselben Auftragnehmer zu vergeben.

4.5.4 Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär

Die Ausführungsarbeiten betreffend Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär (HKLS) setzte sich aus den zwei Teilprojekten „Sommernachtkühlung K2“ und „Barrierefreiheit K2“ zusammen. In Summe wurden hierfür rd. € 157.000,-- veranschlagt.

Das Angebot für das Teilprojekt „Barrierefreiheit K2“ belief sich inkl. Nachlass auf €65.905,--. Es wurde lediglich bei einem Unternehmen ein Angebot eingeholt. Dies war jenes, welches bereits beim Gesamtprojekt Karmeliterhof beauftragt wurde.

Begründet wurde dies mit der Komplexität sowie den Zusammenhängen und den vielfachen Anschlusspunkten zwischen den Projekten Karmeliterhof und Karmeliterplatz 2. Die Vergabe erfolgte als Direktvergabe.

Die Schlussrechnungssumme betrug inkl. einer Zusatzbeauftragung **€70.741,05**.

Die Vergabe des Teilprojektes „Sommernachtskühlung K2“ erfolgte ebenso an dasselbe Unternehmen als Direktvergabe. Die Angebotssumme belief sich inkl. Nachlass auf €79.845,50.

Die Schlussrechnungssumme belief sich auf **€92.542,47**.

In beiden Fällen erfolgte eine Überprüfung durch ein extern beauftragtes Ingenieurbüro für Haustechnik.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren für den LRH nachvollziehbar. Die Begründungen für die Vergaben waren schlüssig.

4.6 Bauwerk-Ausbau

Die Kosten der Kostengruppe 4 – Bauwerk-Ausbau gliederte sich wie folgt (Leistungsgliederung gem. ÖNORM B 1801-1):

Leistungsgruppe	Kostenanschlag [€]	abgerechneter Betrag [€]
Dachdecker und Spengler	52.474,12	36.674,78
Fliesenleger	32.408,43	20.367,90
Schlosser	91.820,07	63.531,20
Bautischler	51.528,25	77.478,19
Trockenbau	163.665,39	164.650,58
Brandschutzisolierung	---	4.446,24
Maler	54.315,20	63.102,52
Bodenleger	42.817,85	47.555,86
Fenster und Türen	189.145,00	163.902,76
Sonnenschutz	24.741,00	28.780,25
Fassadenbau	143.077,50	188.382,62
Sonstiges	14.800,00	40.649,01
4 Bauwerk-Ausbau Gesamt	860.792,81	899.521,91

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird auf die einzelnen Gewerke näher eingegangen. Insbesondere die Ausschreibungsunterlagen bzw. das dazu gewählte Vergabeverfahren sowie die Abrechnungsunterlagen wurden vom LRH eingehend überprüft.

4.6.1 Dachdecker und Spengler

Für die Dachdecker- und Spenglerarbeiten wurde aufgrund der Höhe der Kostenermittlung (Kostenanschlag: rd. € 52.500,--) eine Direktvergabe durchgeführt.

Acht Firmen wurden eingeladen ihre Angebote abzugeben. Fünf Firmen kamen dieser Einladung nach und legten ihre Angebote.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 2. Oktober 2009. Die Reihung der Angebote war dabei wie folgt:

Bieter	Nettoangebots- summe [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebots- summe inkl. NL [€]	[%]
Bieter 05	44.756,95	0,00	3,00	43.414,24	100,0
Bieter 03	46.733,25	0,00	0,00	46.733,25	107,6
Bieter 04	48.724,63	0,00	3,00	47.262,89	108,9
Bieter 01	75.203,00	0,00	0,00	75.203,00	173,2
Bieter 02	100.328,00	0,00	0,00	100.328,00	231,1

Die drei erstgereichten Angebote bewegten sich in einer relativ engen Preisspanne von rd. 9 %. Es wurde bei allen Bietern schriftliche Anfragen bezüglich möglicher Nachlässe gestellt. Bieter 05 wurde schließlich mit einem Nachlass von 3 % und einer Angebotssumme von € 43.414,24 beauftragt.

Aufgrund diverser entfallener Arbeiten betrug die Schlussrechnungssumme **€36.197,75**. Von den ursprünglich ausgeschriebenen 94 Positionen wurden nur 45 Positionen ausgeführt.

Inkludiert in die Schlussrechnungssumme waren vier Nachtragsangebote wegen geänderter Leistungen sowie Regiearbeiten. Hinzu kam weiters eine Regieabrechnung in Höhe von **€477,03** aufgrund einer Beschädigung der Dachziegel durch einen Monteur. Dies bedeutete eine Reduktion von rd. 15,5 % zu den ursprünglich geschätzten Kosten.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der fiktive Abrechnungsvergleich zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung führte. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

4.6.2 Fliesenleger

Die Fliesenlegerarbeiten wurden aufgrund der geringen Schätzsumme (Kostenschlag: rd. € 32.500,--) im Sinne einer Direktvergabe nach Einholung von sieben Angeboten vergeben. Die vier abgegebenen Angebote bewegten sich in einer relativ engen Preisspanne von rd. 20 %. Ein Bieter legte zusätzlich ein Alternativangebot. Die Angebotsöffnung erfolgte am 6. Oktober 2009. Die Reihung der Angebote war dabei wie folgt:

Bieter	Nettoangebotssumme [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 01	33.296,60	0,00	5,00	31.631,77	100,0
Bieter 02	33.961,90	0,00	2,00	33.282,66	105,2
Bieter 03	36.642,48	0,00	1,00	36.276,06	114,7
Bieter 04	39.851,30	0,00	5,00	37.858,74	119,7

Das von Bieter 04 gelegte Alternativangebot entsprach einer Angebotssumme von € 38.331,30.

Es wurden bei allen Bietern schriftliche Anfragen bezüglich möglicher Nachlässe gestellt. Bieter 01 wurde schließlich mit einem Nachlass von 5 % und einer Angebotssumme von € 31.631,77 beauftragt.

Aufgrund diverser entfallener Arbeiten (Abdekarbeiten, alte Böden abschleifen udgl.) betrug die Schlussrechnungssumme **€ 19.973,50**. Hinzu kam eine Regieabrechnung in Höhe von **€ 394,40**.

Dies bedeutete eine Reduktion zu den ursprünglich geschätzten Kosten von rd. 37 %. Von den ausgeschriebenen 35 Positionen wurden letztendlich nur 16 Positionen ausgeführt.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen dem BVergG.

Die hohe Anzahl an nicht ausgeführten Positionen lässt jedoch auf einen ungenügenden Detaillierungsgrad in der Planung rückschließen.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass sich unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen sowie der angebotenen Nachlässe die Bieterreihung änderte. Bieter 02 ist fiktiver Billigstbieter mit einem Abstand von rd. € 1.930,-- zum tatsächlich beauftragten Unternehmen.

4.6.3 Schlosser

Für die Schlosserarbeiten wurde aufgrund der Höhe der Kostenermittlung (Kostenanschlag: rd. € 91.800,--) eine Direktvergabe durchgeführt.

Neun Firmen wurden eingeladen ihre Angebote abzugeben. Sieben Bieter kamen dieser Einladung nach und legten ihre Angebote.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 17. Dezember 2009 und führte zu folgender Angebotsreihung:

Bieter	Nettoangebots- summe [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebots- summe inkl. NL [€]	[%]
Bieter 03	62.277,00	0,00	4,00	59.785,92	100,0
Bieter 04	83.690,00	0,00	10,00	75.321,00	126,0
Bieter 07	83.398,00	0,00	7,00	77.560,14	129,7
Bieter 05	80.332,00	0,00	0,00	80.332,00	134,4
Bieter 06	88.168,00	0,00	0,00	88.168,00	147,5
Bieter 01	100.604,00	0,00	0,00	100.604,00	168,3
Bieter 02	114.699,00	0,00	3,00	111.258,03	186,1

Es wurden bei allen Bietern schriftliche Anfragen bezüglich möglicher Nachlässe gestellt. Bieter 03 wurde mit einem Nachlass von 4 % schließlich mit einer Angebotssumme von € 59.785,92 beauftragt. Dies bedeutet eine Unterschreitung des Kostenanschlages um rd. 35 %.

Die Schlussrechnungssumme betrug **€ 63.039,69**. Dies bedeutet eine Kostensteigerung zur Auftragssumme von rd. 5 %. Hinzu kam eine weitere Rechnung in Höhe von **€ 491,52**.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

Der LRH führte eine Bietersturzanalyse durch, diese hatte keine Änderung der ursprünglichen Bieterreihung zur Folge. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

4.6.4 Bautischler

Der Kostenanschlag für das Gewerk „Bautischler“ wies einen Betrag von rd. € 51.500,-- aus. Als Vergabeverfahren wurde daher die Direktvergabe gem. BVergG gewählt. Hierbei wurden neun Bieter eingeladen ihre Angebote abzugeben, fünf Bieter kamen dieser Aufforderung nach.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 6. Oktober 2009, die Angebotsreihung war dabei wie folgt:

Bieter	Nettoangebots- summe [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebots- summe inkl. NL [€]	[%]
Bieter 02	49.400,25	0,00	0,00	49.400,25	100,0
Bieter 04	57.916,00	0,00	8,00	53.282,72	107,9
Bieter 05	58.064,90	2,00	0,00	56.903,60	115,2
Bieter 03	82.160,50	0,00	0,00	82.160,50	166,3
Bieter 01	94.417,00	0,00	3,00	91.584,49	185,1

Es wurden bei allen Bietern schriftliche Anfragen bezüglich möglicher Nachlässe gestellt. Bieter 02 wurde ohne weitere Gewährung eines Nachlasses als Billigstbieter bestätigt und mit einer Angebotssumme von € 49.400,25 beauftragt.

Die Ausschreibung enthielt 22 Positionen, von denen in Folge 17 Positionen ausgeführt wurden. Zusätzlich wurden 13 Nachträge seitens des ausführenden Unternehmens gelegt. Hieraus resultierten drei Zusatzbeauftragungen mit in Summe 16 Positionen. Nachträge wurden in Höhe von rd. € 33.150,-- abgerechnet. Das entspricht im Vergleich zum Hauptauftrag (€ 44.327,02) eine Erhöhung in Relation von rd. 75 %.

Der anerkannte Schlussrechnungsbetrag belief sich gesamt auf **€ 77.478,19**.

Im Vergleich zur beauftragten Angebotssumme bedeutet dies eine Erhöhung der Kosten um rd. 57 %.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen dem BVergG.

Die hohe Anzahl an Nachtragspositionen lässt jedoch auf eine wenig detaillierte Planungsgrundlage rückschließen.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der fiktive Abrechnungsvergleich zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung führte. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

4.6.5 Trockenbau

Die Trockenbauarbeiten wurden mit rd. € 163.700,-- kalkuliert und stellten demnach eines der kostenintensiveren Gewerke dar.

Die Vergabe erfolgte in Form eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung gem. BVergG. Insgesamt wurden zehn Bieter eingeladen ihr Angebot abzugeben. Dieser Einladung kamen fünf Bieter nach.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 6. Oktober 2009. Die Reihung der Angebote stellte sich wie folgt dar:

Bieter	Nachlass lt. Angebot [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 03	0,00	138.893,03	100,0
Bieter 04	0,00	146.485,97	105,5
Bieter 05	0,00	156.121,40	112,4
Bieter 02	0,00	177.912,97	128,1
Bieter 01	0,00	184.546,60	132,9

Bieter 03 wurde am 30. Oktober 2009 mit einer Auftragssumme von € 138.893,03 mit den Trockenbauarbeiten beauftragt.

Die Ausschreibung enthielt 67 Positionen, von denen in Folge 42 Positionen ausgeführt, und mit € 124.117,19 abgerechnet wurden. Zusätzlich wurden sieben Nachträge seitens des ausführenden Unternehmens gelegt. Hieraus resultierten vier Zusatzbeauftragungen mit inkl. 28 Positionen und einer Abrechnungssumme von € 40.533,38.

Die gesamt beauftragte Leistung wurde somit um **€ 164.650,57** erbracht. Dies entspricht in etwa der Kostenschätzung bzw. einer Kostensteigerung zur ursprünglichen Auftragssumme von rd. 18,5 %.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevergang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen dem BVergG.

Die Vielzahl von Zusatzaufträgen – diese stellen einen Kostenanteil in diesem Gewerk von rd. 33 % dar – lassen auf eine wenig detaillierte Planungsgrundlage schließen.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der fiktive Abrechnungsvergleich die Wahl des Billigstbieters bestätigte.

4.6.6 Brandschutzisolierung

Der Kostenanschlag für das Gewerk Brandschutzisolierung belief sich auf €27.500,--. Der Kostenanschlag sowie die Ausschreibung beinhalteten sowohl das Gebäude Karmeliterplatz 2 als auch den nicht prüfungsgegenständliche Bauteil A1 (Wiedererrichtung bzw. Neubau des Hofgebäudes). Als Vergabeverfahren wurde die Direktvergabe gemäß BVergG gewählt.

Es wurden fünf Bieter eingeladen ihre Angebote abzugeben, alle fünf Bieter folgten dieser Einladung.

Die Preise der abgegebenen Angebote bewegte sich in einer Spanne von rd. 91 %. Der Billigstbieter wurde mit einer Angebotssumme von gesamt €17.544,-- beauftragt, wobei der Anteil für das prüfungsgegenständliche Projekt €11.322,41 betrug. Diese beinhaltete einen 6%igen Nachlass.

Durch den Entfall diverser Positionen reduzierte sich die Schlussrechnungssumme auf **€4.446,24**.

Der LRH führte aufgrund der geringen Auftragssumme keine Bietersturzanalyse durch.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

4.6.7 Maler

Für die Malerarbeiten wurden voraussichtliche Kosten von €54.315,20 ermittelt. Im Kostenanschlag wurden hierzu €54.300,-- reserviert. Aufgrund der geringen Schätzsumme erfolgte die Vergabe als Direktvergabe gem. BVergG.

Insgesamt wurden neun Bieter zur Angebotsabgabe eingeladen, sieben folgten dieser Einladung. Die Angebotssummen der ersten drei Bieter bewegten sich in einem relativ engen Bereich von rd. 3 %.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 6. Oktober 2009. Die Reihung der Angebote war dabei wie folgt:

Bieter	Nettoangebots- summe [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebots- summe inkl. NL [€]	[%]
Bieter 07	42.649,21	2,00	+ 5,50	40.255,60	100,0
Bieter 05	42.461,46	4,00	+ 3,00	41.134,50	102,2
Bieter 03	41.489,35	3,00	0,00	41.489,40	103,1
Bieter 06	43.875,00	0,00	0,00	43.875,00	109,0
Bieter 01	51.802,70	0,00	5,00	49.212,60	122,3
Bieter 04	58.962,00	0,00	0,00	58.962,40	146,5
Bieter 02	64.886,16	3,00	+ 5,00	61.541,50	152,9

Es wurden bei allen Bietern Anfragen bezüglich zusätzlicher Nachlässe gestellt. Bieter 07 erhöhte seinen angebotenen Nachlass auf insgesamt 7,5 % und wurde in Folge mit einer Angebotssumme von € 40.255,60 beauftragt.

Von den ursprünglich ausgeschrieben 60 Positionen wurden 36 Positionen ausgeführt. Inklusiv Zusatzaufträge (u.a. Beschichtung von Bestandsheizkörper, Parkettversiegelung, Türstocksanierungen) betrug die Schlussrechnungssumme **€63.102,52**.

Es wird festgestellt, dass die abgerechnete Summe um rd. 57 % über der beauftragten Summe bzw. um rd. 16 % über dem Kostenanschlag liegt.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der fiktive Abrechnungsvergleich zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung führte. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

4.6.8 Bodenleger

Der Kostenanschlag für das Gewerk „Bodenlegerarbeiten“ wies einen Betrag von rd. € 42.800,-- aus. Als Vergabeverfahren wurde die Direktvergabe gem. BVergG gewählt. Hierbei wurden neun Bieter eingeladen ihre Angebote abzugeben, fünf Bieter folgten dieser Einladung. Die drei erstgereichten Angebote bewegten sich in einer relativ engen Preisspanne von rd. 5,5 %.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 6. Oktober 2009. Die Reihung der Angebote war dabei wie folgt:

Bieter	Nettoangebots- summe [€]	Nachlass lt. Angebot [%]	Nachlass nach Anfrage [%]	Nettoangebots- summe inkl. NL [€]	[%]
Bieter 03	40.933,50	0,00	3,00	39.705,50	100,0
Bieter 05	42.897,80	3,00	0,00	41.610,87	104,8
Bieter 02	41.879,73	0,00	0,00	41.879,73	105,5
Bieter 04	48.874,90	0,00	0,00	48.874,90	123,1
Bieter 01	50.544,50	0,00	3,00	49.028,17	123,5

Es wurden bei allen Bietern schriftliche Anfragen bezüglich möglicher Nachlässe gestellt. Bieter 03 wurde schließlich mit einem Nachlass von 3 % und einer Angebotssumme von € 39.705,50 beauftragt.

Von den ursprünglich ausgeschriebenen 25 Positionen wurden 19 Positionen ausgeführt. Diverse kleinere Nachtragspositionen wurden in Absprache mit dem Projektauftraggeber verrichtet.

Unklar ist, wieso das Schleifen und Versiegeln des Bestandsparketts nicht bei den Bodenlegerarbeiten mitausgeschrieben, sondern zusätzlich bei den Malerarbeiten als Nachtrag beauftragt wurde.

Der anerkannte Schlussrechnungsbetrag belief sich auf **€ 47.555,86**.

Im Vergleich zur beauftragten Angebotssumme bedeutet dies eine Erhöhung der Kosten um rd. 20 %.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen dem BVergG.

Der LRH verglich die ursprünglichen Angebote mit den tatsächlich ausgeführten Massen. Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der entfallenen Positionen der fiktive Abrechnungsvergleich zu keiner Änderung der ursprünglichen Bieterreihung führte. Nachträge wurden hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt.

4.6.9 Fenster und Türen

Die Kostenermittlung für das Gewerk „Fenster und Fenstertüren aus Aluminium“ führten zu einem Kostenanschlag von rd. € 190.000,--. Als Vergabeverfahren wurde daher das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung gem. BVergG gewählt. Insgesamt wurden zehn Bieter eingeladen ihr Angebot abzugeben. Angebote von vier Bietern langten ein.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 14. August 2009 und führte zu folgender Angebotsreihung:

Bieter	Nachlass lt. Angebot [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 04	0,00	173.553,00	100,0
Bieter 03	0,00	261.062,00	150,4
Bieter 01	0,00	261.666,00	150,8
Bieter 02	0,00	377.172,00	217,3

Auffallend waren die sehr hohen Unterschiede der Angebotspreise die sich allein zwischen erst- und zweitgereihten Bieter auf über 50 % beliefen. Die vertiefte Angebotsprüfung durch den Planer führte jedoch zu keinen Beanstandungen.

Bieter 04 wurde am 4. September 2009 mit einer Auftragssumme von € 173.553,-- mit dem Gewerk „Fenster und Fenstertüren aus Aluminium“ beauftragt.

Die Ausschreibung enthielt 18 Positionen, von denen in Folge zehn Positionen ausgeführt wurden. Die Abrechnungssumme betrug inklusive eines Nachtragsangebotes sowie diverser kleinerer Zusatzarbeiten insgesamt **€ 163.902,76**.

Dies bedeutet eine Einsparung zur ursprünglichen Auftragssumme von rd. 5,6 % bzw. rd. 13,3 % zur Kostenermittlung.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

Der LRH führte aufgrund der großen Angebotsdifferenzen keine Bietersturzanalyse durch.

4.6.10 Sonnenschutz

Die Vergabe für den Sonnenschutz erfolgte auf Basis des Kostenanschlages in Höhe von rd. € 24.700,-- als Direktvergabe.

Es wurden sieben Bieter eingeladen ihre Angebote abzugeben, fünf Bieter folgten dieser Einladung. Die Preissummen der abgegebenen Angebote bewegte sich in einer Spanne von rd. 22 %.

Der Billigstbieter wurde mit einer Angebotssumme von € 25.227,95 beauftragt.

Die abgerechnete Summe betrug schlussendlich **€ 28.780,25**. Diese beinhaltete einen 3%igen Nachlass sowie eine zusätzliche Beauftragung.

Zudem wurde ein Pönale in Höhe von € 4.005,24 einbehalten, welche dem Baukonto gutgeschrieben wurde.

Die Ausschreibung sowie der Vergabevorgang waren aus Sicht des LRH nachvollziehbar und entsprachen den Vorgaben des BVergG.

4.6.11 Fassadenbau

Die vorgehängte Kasten-Doppelfassade wurde im vorliegenden Kostenanschlag mit € 144.000,-- kalkuliert.

Als Vergabeverfahren wurde das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung gem. BVergG gewählt.

Insgesamt wurden zwölf Bieter eingeladen ihr Angebot abzugeben. Angebote von sechs Bietern langten ein.

Die Angebotsöffnung erfolgte am 25. September 2009 und führte zu folgender Angebotsreihung:

Bieter	Nachlass lt. Angebot [%]	Nettoangebotssumme inkl. NL [€]	[%]
Bieter 06	0,00	189.852,00	100,0
Bieter 02	0,00	196.377,00	103,4
Bieter 01	0,00	212.926,00	112,2
Bieter 05	0,00	215.929,00	113,7
Bieter 04	0,00	224.962,50	118,5
Bieter 03	0,00	254.955,00	134,3

Die Angebotssummen bewegten sich in einem Bereich von rd. 34 %.

Als Billigstbieter wurde Bieter 06 beauftragt. Dies war zugleich derselbe Bieter welcher mit dem Gewerk „Fenster und Fenstertüren“ betraut wurde.

Die Auftragssumme wurde mit € 189.852,-- fixiert. Die Überschreitung zum Kostenanschlag war durch Einsparungen bei den anderen Gewerken gedeckt.

Die Ausschreibung enthielt neun Positionen. Regiearbeiten wurden keine geleistet. Es kam nur zu geringfügigen Massenänderungen, sodass der LRH keine Bietersturzanalyse durchführte.

Die abgerechnete Nettosumme betrug **€185.882,62**. Zusätzlich enthielten die Abrechnungsunterlagen eine Rechnung über **€2.500,--** für Arbeiten, welche im ursprünglichen Auftrag nicht enthalten waren.

Es wird festgestellt, dass die abgerechnete Summe annähernd der Auftragssumme entspricht, jedoch um rd. 32 % über dem ursprünglichen Kostenanschlag liegt.

4.6.12 Sonstige Gewerke und Kleinaufträge

Folgende Kleinaufträge mit einer Gesamtbelastung von **€40.649,01** wurden innerhalb der Kostengruppe 4 – Bauwerk-Ausbau abgerechnet:

Auftrag / Leistung	Kostenanschlag [€]	abgerechneter Betrag [€]
Baureinigung	---	152,00
Schließanlage	8.500,00	6.804,98
Sanitärtrennwände	6.300,00	3.376,57
Bautischler, Zargenlieferung	---	2.098,20
Bautischler, Kleinauftrag	---	250,00
Maler, Zwischensiedlung	---	9.328,99
Trockenbau, Kellerabtrennung	---	953,20
Fassade (Schadensfall)	---	17.685,07
Gesamt	14.800,00	40.649,01

Die Vergabe der **Schließanlage** erfolgte als Direktvergabe. Es wurden drei Firmen eingeladen, alle drei Firmen gaben Angebote ab.

Die **Malerarbeiten** für die Zwischensiedlung (in Haus Karmeliterplatz 1 und Paulustorgasse 4) wurden als Folgeauftrag an das mit den Malerarbeiten beauftragte Unternehmen vergeben.

Die Kosten betreffend „Fassade (**Schadensfall**)“ wurden bei der Kostengruppe „Nebenkosten“ gegenverrechnet. Siehe hierzu auch das Kapitel 4.8.2.

4.7 Einrichtung und Außenanlagen

In der Kostengruppe 5 – Einrichtung wurden lediglich Kosten für Beschilderung und diverse Beschriftungen abgerechnet. In Summe waren dies **€2.236,59**.

Für die Kostengruppe 6 – Außenanlagen fielen keine Ausgaben an.

4.8 Planungs-, Neben- und Baubetreuungsleistung

4.8.1 Honorare

Ausgehend von einem Globalbudget für Honorare in Höhe von € 252.432,-- wurden in der Kostengruppen 7 – Planungsleistungen folgende Honorare veranschlagt bzw. abgerechnet:

Auftrag / Leistung	Kostenanschlag [€]	abgerechneter Betrag [€]
Architekturplanung	107.000,00	110.306,15
Tragwerksplanung	8.000,00	9.814,99
Vermessung	3.000,00	---
Elektro-Planung	16.000,00	16.965,05
HKLS-Planung	13.000,00	19.200,00
Bauphysik	12.000,00	10.773,80
Brandschutzplanung	---	4.584,24
Örtliche Bauaufsicht	55.000,00	51.561,81
BauKG	9.500,00	8.500,00
Gesamt	223.500,00	231.706,04

Architekturplanung

Die Beauftragung des Architekturbüros erfolgte auf Basis des Architekturwettbewerbes aus 2003 betreffend die Gestaltung der Süd-Fassade. Dieser wurde erweitert um die Planungsleistungen für barrierefreie Erschließung, brandschutztechnische Maßnahmen sowie thermische Sanierung.

Die Vergabe erfolgte in Form eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter. Der Kostenanschlag für den Hauptauftrag belief sich auf € 98.000,--.

Basierend auf dem Honorarangebot vom 2. März 2009 in Höhe von € 96.905,52 wurde am 3. April 2009 der Architektenvertrag für bauliche Planungsleistungen abgeschlossen.

Die Schlussrechnungssumme entsprach der beauftragten Summe.

Zusätzlich wurden die Leistungen bis zur Einreichung gesondert honoriert. Hierfür wurden € 8.494,94 geleistet. Für Mehrleistung (Erstellung eines Raumbuches) fielen zudem Kosten von € 4.905,68 an.

In Summe wurden die **Architekturleistungen** mit **€ 110.306,15** honoriert.

Auftraggeber gem. BVergG können Aufträge über geistige Dienstleistungen in einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmer vergeben, sofern die Durchführung eines Wettbewerbes auf Grund der Kosten des Beschaffungsvorganges für den Auftraggeber wirtschaftlich nicht vertretbar ist und der geschätzte Auftragswert 50 % des jeweiligen Schwellenwertes (Schwellenwert bis 4. März 2010: € 211.000) nicht erreicht.

Der LRH stellt fest, dass die oben genannten Bestimmungen des BVergG eingehalten wurden.

Tragwerksplanung

Die Vergabe der Tragwerksplanung erfolgte auf Basis des bereits vorliegenden Angebotes aus der Beauftragung für das Gesamtprojekt Karmeliterhof.

Der Planer gewährte – wie beim Hauptangebot – einen Nachlass von 24,5 %.

Der Gesamtbetrag setzte sich aus den Leistungen für das gegenständliche Projekt sowie anteilige Leistungen für das Hauptprojekt zusammen. In Summe betragen die Kosten für die **Tragwerksplanung € 9.814,99**.

TGA-Planung

Die **Elektro-Planung** (inkl. ÖBA) wurde an eine Planungsges.m.b.H. im Zuge eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter vergeben. Die Vergabesumme belief sich auf € 15.659,07.

Die Schlussrechnungssumme betrug aufgrund der geänderten Honorarbemessungsgrundlage **€ 16.965,05**.

Mit der **HKLS-Planung** (inkl. ÖBA) wurde ein Technisches Büro pauschal mit € 15.800,-- beauftragt. Mit der späteren Planung und ÖBA für das Teilprojekt „Sommernachtsskühlung“ wurde dasselbe Unternehmen betraut. Der Pauschalbetrag belief sich auf € 3.400,--.

Die Schlussrechnungssummen für Planung und ÖBA betreffend HKLS betragen somit gesamt **€ 19.200,--**.

Der LRH ist grundsätzlich der Meinung, dass Planungsaufgaben und ÖBA getrennt vergeben werden sollten, damit eine objektive Prüfung gewährleistet ist („4-Augen-Prinzip“).

Bauphysik

Betreffend Bauphysik liegt ein Werkvertrag für bauphysikalische Leistungen vor. Diesem liegt ein Pauschalhonorar in Höhe von € 7.600,-- zuzüglich 3 % Nebenkosten zugrunde. Zusätzlich wurde eine Energiekennzahlenberechnung beauftragt. In Summe wurden für **bauphysikalische Leistungen € 10.773,80** aufgewendet.

Brandschutzplanung

Für die begleitende Kontrolle des **baulichen Brandschutzes** sowie die Umsetzungskontrolle des Brandschutzkonzeptes wurde ein Ziviltechniker beauftragt.

Die Schlussrechnungssumme hierfür belief sich auf **€ 4.584,24**.

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

Die Vergabe der **ÖBA** erfolgte als Direktvergabe unter Zugrundelegung eines Kostenschlages von € 55.000,--.

Die ÖBA-Leistungen wurden auf Basis des „Werkvertrages für die örtliche Bauaufsicht“ vom 20. Mai 2009 definiert. Hierin lag ein Angebotspreis in Höhe von € 50.264,-- (abzüglich eines 20%igen Nachlasses) zugrunde.

Insbesondere enthielt der Werkvertrag die Leistungsphasen „Ausführung“ und „Abschluss“ wie bspw. Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit und Prüfung der Preiswürdigkeit von Nachtrags- oder Zusatzangeboten.

Die Schlussrechnungssumme enthielt einen Nachtrag, sodass in Summe **€ 51.561,81** abgerechnet wurden.

Der LRH stellt fest, dass Teile des eigentlichen Projektmanagements (siehe Kapitel 3.1) von dem mit der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) beauftragten Unternehmen ausgeführt wurden.

Planungs- und Baustellenkoordination

Die Agenden der **Planungs- und Baustellenkoordination** gemäß BauKG wurden an ein Ziviltechnikerbüro vergeben. Der Arbeitsumfang wurde anhand eines Werkvertrages definiert. Abgerechnet wurde die angebotene Summe abzüglich eines Pauschalnachlasses. Der Betrag belief sich auf **€8.500,--**.

4.8.2 Nebenkosten

Die Kostengruppe 8 – Nebenkosten setzte sich aus folgenden Teilen zusammen:

Auftrag / Leistung	Kostenanschlag [€]	abgerechneter Betrag [€]
Nebenkosten global	10.000,00	---
Bewilligungen, Gebühren	---	299,75
Anschlussgebühren	10.000,00	9.570,00
Bauwesen, Bauherr	3.432,00	3.432,00
Projekterlöse Kommunalkredit	---	-81.544,00
Projekterlöse Schadensfall	-17.685,07	-17.685,07
Gesamt	14.800,00	-85.927,32

Die Kosten für die Anchlussenerweiterung für das Fernwärmenetz beliefen sich auf €9.570,--.

Durch einen Planungsfehler des beauftragten Architekturbüros kam es zu einer Schadenersatzleistung von €17.685,07, welche dem Projekt in Höhe seiner Auswirkung gutgeschrieben wurde.

Der Planungsfehler war auf Brandschutzergänzungen im Bereich der Fassadendämmung zurückzuführen. Ausführende Firma war das Baumeisterunternehmen, das mit den WDVS-Arbeiten betraut war.

Bei den Nebenkosten ist ein Erlös von €81.544,-- berücksichtigt, welche eine Förderung durch die Kommunalkredit Austria AG betrifft. Diese Förderung wurde aufgrund der thermischen Gebäudesanierung und der dadurch erfolgten CO₂-Einsparung gewährt. Der Betrag wurde Ende April 2012 ausbezahlt.

4.8.3 Baubetreuungsleistung LIG

Die LIG behält für ihre Aufwendungen einen prozentualen Pauschalbetrag ein. Dieser belief sich bei gegenständlichem Projekt auf **€89.034,56**.

4.9 Skonto, Bauschäden, sonst. Abzüge

In der Kostengruppe 11 sind Skonti, Bauschäden und sonstige Abzüge wie bspw. Pönalen berücksichtigt. Der Erlös belief sich auf insgesamt **€81.042,54**.

Der LRH stellt fest, dass die LIG ihrer Verpflichtung hinsichtlich zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen nachkam. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti entsprechend den Vereinbarungen lukriert werden.

5. AUSFÜHRUNG

5.1 Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA-Leistungen wurden auf Basis eines Werkvertrages definiert. Insbesondere enthielt der Werkvertrag die Leistungsphasen „Ausführung“ und „Abschluss“. Die Leistungsphase „Ausführung“ regelte u.a. die Örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen und Leistungsverzeichnissen, die Beweissicherung bei Mängeln und Schäden sowie die Protokollierung von zumindest einer Baubesprechung pro Arbeitswoche von Baueinleitung bis Übernahme.

Insgesamt lagen den Prüfunterlagen 32 Baustellenprotokolle bei, welche im Zeitraum vom 15. September 2009 bis 25. Mai 2010 erstellt wurden.

Der LRH stellt fest, dass die ÖBA hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Protokollierung des Bauablaufes in ausreichendem Ausmaß nachgekommen ist.

Das Abnahmeprotokoll zur Baufertigstellung ist mit 10. Mai 2010 datiert und umfasst 28 Seiten. Für jedes ausgeführte Gewerk wurde ein eigenständiges Mängelprotokoll erhoben. Mit Ausnahme von zwei geringfügigen Nacharbeiten im Bereich der Elektroinstallation und einer mangelhaften Türstockverfugung wurde die Mängelfreiheit bestätigt.

Es liegen mehrere Schreiben betreffend die Aufforderung zur Behebung im Rahmen der Gewährleistung für Mängel, welche nach der Übernahme festgestellt wurden, vor. Inwieweit diese Mängel behoben wurden, ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Die letzte Datierung eines dieser Schreiben betreffend Gewährleistungsansprüche ist vom Jänner 2011.

Ebenso sind Anforderungsscheine (zuletzt vom November 2011) an das Referat Technisches Gebäudeservice der Abteilung 2 mit dem Ersuchen um Reparatur (insbesondere Fenster und Jalousien) den Unterlagen beiliegend.

Zum vorliegenden Projekt wurde im Vorfeld von einem Ziviltechnikerbüro eine energetisch dynamische Simulationen in einem Standardbüro durchgeführt.

Der LIG Projektleiter kritisierte bereits zum damaligen Zeitpunkt die „*generell nicht allzu guten Werte bezüglich der Überhitzung*“. Aufgrund dessen wurde ein weiteres Ziviltechnikerbüro mit einer Plausibilitätsprüfung beauftragt.

In der Projektauftraggebersitzung vom 10. Juni 2009 wurden obige Kritikpunkte abermals besprochen und in Folge die Ausführung der Wettbewerbsfassade inklusive mechanischer Nachtlüftung freigegeben.

In der Ausgabe 21 Dez./Jän. 2010/2011 des Jugendmagazins „Cool“ wurde nach mehrmonatiger Nutzung von massiven Beschwerden betreffend die sommerliche Überhitzung und unzumutbarer Lärmbelastigungen aufgrund mangelhaften Schallschutzes berichtet.

Der LRH konnte bei seiner Begehung vor Ort augenscheinlich zwar keine Mängel feststellen, merklich wahrnehmbar waren aber die in einigen Gebäudeteilen subjektiv als zu hoch empfundenen Temperaturen. Insbesondere in den nördlichen (tlw. nicht mehr prüfungsgegenständlichen) Gebäudeteilen, welche vorwiegend von Jugendvereinen angemietet werden, wurden in der Begehung vom Juli 2013 Temperaturen um die 30°C festgestellt.

Die empfohlene Raumhöchsttemperatur liegt, entsprechend verschiedener Normen bei 26°C (bspw. ÖNORM EN 15251 – Eingangsparemeter für das Raumklima zur Auslegung und Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden - Raumluftqualität, Temperatur, Licht und Akustik).

Der LRH führte Gespräche mit Nutzern. Diese stellten seit Bezug zwar eine geringfügige Verbesserung – vor allem was den Schallschutz betrifft – fest. Eine Verbesserung der Beeinträchtigung durch die sommerlichen Überhitzung fand aber laut der befragten Personen bis dato nicht statt.

Die bisher gegen die sommerliche Überhitzung gesetzten Maßnahmen erwiesen sich somit als weitestgehend nicht ausreichend.

Eine Konfrontation des Bauphysikers mit diesen Ergebnissen und mit der Raumklimaproblematik im gesamten Gebäude an sich, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Der LRH empfiehlt, dringend geeignete (bautechnische) Maßnahmen zu ergreifen, um die sommerliche Überhitzung zu reduzieren und um in weiterer Folge akzeptable Arbeitsbedingungen für die Nutzer herzustellen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Seitens der LIG wird festgehalten, dass ihr – abgesehen von Anlaufschwierigkeiten nach Bezug des Hauses – bis zur Prüfung durch den LRH keine weiteren Beschwerden der Nutzer hinsichtlich zu hoher Raumtemperaturen bekannt waren. Am 24. Mai 2012 wurde von der LIG eine Evaluierung des Gesamtprojek-

tes mit Vertretern der Besteller und der Nutzer durchgeführt. Auch dabei wurden keine Beanstandungen in diesem Zusammenhang geäußert.

Es ist aber vorgesehen diesen neuen Beschwerden auf den Grund zu gehen und mit der Abteilung 2, der Abteilung 6, der Abteilung 16 und den einschlägigen Fachplanern die Umstände und Ursachen der sommerlichen Überhitzungen zu eruieren, zu dokumentieren und die möglichen Abhilfen zu prüfen.

5.2 Thermische Sanierung

Für den Heizwärmebedarf vor und nach der Sanierung wurde eine bauphysikalische Berechnung (Erstellungsdatum: 12. Februar 2008) vorgelegt:

Für den Bestand wurde eine Energiekennzahl (HWB_{BGF}) von $107,51 \text{ kWh/m}^2$ und Jahr errechnet. Dies ergab einen berechneten Heizwärmebedarf von rd. 311.000 kWh/Jahr . Nach Durchführung der thermischen Sanierung war eine Reduzierung der Energiekennzahl des Gebäudes auf $35,88 \text{ kWh/m}^2$ und Jahr geplant. Der Heizwärmebedarf würde sich den Berechnungen zufolge um ca. 65 % auf rd. 101.000 kWh/Jahr reduzieren.

Im aktuellen im April 2011 erstellten Energieausweis wurde nunmehr eine Energiekennzahl (HWB_{BGF}) von 32 kWh/m^2 und Jahr ermittelt.

Die Heizkostenabrechnung aus dem Jahr 2007 (vor Projektbeginn) wies für das Objekt Karmeliterplatz 2 einen tatsächlichen Verbrauch von rd. 475.000 kWh aus. Die reinen Heizkosten haben somit ca. € 24.500,-- betragen.

Die Abweichungen des tatsächlichen Verbrauches zum errechneten Wert laut Bauphysik wurden mit der Art der Heizkostenabrechnung nach beheizter Nutzfläche sowie mit dem Nutzerverhalten begründet.

Der LRH forderte die aktuellen Energieverbräuche, insbesondere die Wärmeverbräuche der Jahre 2011 und 2012 an, um den ermittelten Heizwärmebedarf mit dem tatsächlichen Heizwärmebedarf von bereits abgeschlossenen Heizperioden zu vergleichen.

Die Abteilung 16 teilte hierzu mit, dass die Heizkosteneinsparung für das Objekt Karmeliterplatz 2 € 18.515,73 beträgt, wenn man die Jahresabrechnungen von 2007 (netto € 38.897,94) und 2011 (netto € 20.382,21) miteinander vergleicht. Demnach ergibt sich eine Kostenersparnis von 47,6 %.

Für das Jahr 2012 lag noch keine Jahresabrechnung vor.

Weiters führt die Abteilung 16 aus:

„Da in diesen Daten weder eine Bereinigung der Verbräuche nach Heizgradtagen, noch Nutzerverhalten oder die Nutzungsänderungen oder die gestiegenen Fernwärmertarife berücksichtigt sind, kann die Einsparung auch höher sein.

Die Heizkostenaufstellung beinhaltet neben den pauschalierten Verbrauchskosten auch verbrauchsunabhängige ‚Sonstige Kosten Heizung‘ wie Fernwärme Grundpreis, Gerätemiete und Service/Abrechnung. Daher ist davon auszugehen, dass die Heizenergieeinsparung jedenfalls über 50 % liegen wird.

Ein Vergleich des Heizenergieverbrauches vor und nach dem Umbau ist nicht möglich, da die für die Wärmeabrechnung des Fernwärmeverbrauches nur der Fernwärme-Hauptzähler vorhanden ist und von dortiger Fernwärmestation auch andere Liegenschaften versorgt werden und wurden.

Dies würde der Einbau von Sub-Wärmezählern ermöglichen; die LIG bzw. A16 werden nach Ende der Heizperiode auch zur verbesserten Kontrolle der Energieverbräuche selbige nachrüsten.“

Der LRH begrüßt den Einbau von Sub-Wärmezählern zur optimierten Kontrolle der Energieverbräuche und empfiehlt nach Vollendung eines Abrechnungsjahres einen Vergleich der tatsächlichen Verbräuche und mit den rechnerisch ermittelten Verbräuchen sowie eine Evaluierung der allfälligen Einsparungen durchzuführen.

6. FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS

Die Finanzierung des Bauvorhabens stellte sich gemäß dem Regierungssitzungsantrag (GZ A2-28.00-13/2002-22) wie folgt dar:

Jahreskosten [€]	Jahr 1 - 10 nach Fertigstellung	davon USt. für Jahr 1 - 10	ab Jahr 11 nach Fertigstellung
Projektfinanzierung Zuschlagsmiete	148.000,00	24.700,00	123.300,00
USt. auf Grundmiete	35.000,00	35.000,00	
Reduktion Energieverbrauch infolge thermischer Sanierung	-19.000,00		-19.000,00
Flächenänderungen	-19.200,00		-19.200,00
Gesamtkosten jährlich brutto	144.800,00	59.700,00	85.100,00

Ein von der LIG durchgeführter Vorsteuervergleich hat ergeben, dass die Vorsteuern aus den Gesamtprojektkosten in Abzug zu bringen und dem Land Steiermark sowohl für eine Basismiete und Nebenkosten als auch für eine Zuschlagsmiete für die Dauer von 10 Jahren USt. in Rechnung zu stellen hat. Ab dem 11. Jahr entfällt die Vorschreibung der USt. Dadurch ergeben sich die in der obigen Tabelle unterschiedlichen Finanzierungsbeiträge.

Da in LIG-Gebäuden die Instandhaltungsmaßnahmen nur über die im Rahmen der laufenden Mietzahlungen enthaltenen Instandhaltungsbeiträge finanziert werden und für bauliche Adaptierungen in dieser Größenordnung keine entsprechenden Kreditmittel zur Verfügung standen, verrechnet die LIG auf Basis von Projektkosten in der Höhe von brutto € 2.423.000,-- eine Zuschlagsmiete an das Land Steiermark.

Die Refinanzierung der Zuschlagsmiete wurde auf Basis einer 30jährigen Ausleihung, die an zinssatzbedingte Änderungen anzupassen sein wird, ermittelt. Die Berechnung basierte auf einem Zinssatz von 4,5 %.

Aufgrund im Projektverlauf aktualisierter Gesamtprojektkosten wurden die Ausleihungen auf schlussendlich € 2.364.000,-- reduziert.

Der LRH stellt fest, dass gemäß Landesrechnungsabschluss 2012 das Darlehen zum 31. Dezember 2012 mit € 2.243.941,80 aushaftete.

Da die Finanzierung des Bauvorhabens nicht Inhalt dieser Bauprüfung war, wurde seitens des LRH auf die tatsächliche Finanzierung nicht weiter eingegangen.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 31. Oktober 2013 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

von der Landesimmobilien-
gesellschaft mbH Steiermark:

Mag. Dr. Peter EBNER
Dipl.-Ing. Carl SKELA

von der Abteilung 16 –
Verkehr und Landeshochbau:

Dipl.-Ing. Dietmar SCHANTL

vom Landesrechnungshof:

Dr. Margit Kraker
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM
Dipl.-Ing. Gernot FRÖHLICH, MBA

7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Gestaltung der Fassade folgt zwar einer modernen und zeitgemäßen Interpretation des historischen „Grazer Fensters“, lässt aber den eigentlichen „Gebäudeinhalt“ – nämlich den eines Kompetenzzentrums für Jugendvereine – nicht erkennen.
- Betreffend Projektmanagement wurden folgende Dokumente vorgelegt: Projektauftrag, Projektbeschreibung, Projektstatusbericht, div. Kostenermittlungen und Protokolle zu Projektauftraggebersitzungen. Ein Projekthandbuch wurde nicht vorgelegt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt die Einführung eines Projekthandbuches. Der Umfang dieses Projekthandbuches soll in Relation zum Projektumfang stehen.**
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass zum Zeitpunkt der Übergabe bzw. dem Bezug durch die Nutzer keine Benützungsbewilligung vorlag.
Bis zur Erteilung der (Teil-)Benützungsbewilligung ist ein Zeitraum von nahezu einem Jahr verstrichen.
- Bei seiner Begehung vor Ort konnte der Landesrechnungshof feststellen, dass die Fenster der sog. vorgehängten Kasten-Doppelfassade bis zu 55 cm in den Karmeliterplatz hineinreichen. Die Höhe zur Unterkante beträgt aufgrund des leicht fallenden Niveaus am Karmeliterplatz im Mittel rd. 50 cm.
In seiner Stellungnahme schreibt das zuständige Regierungsmitglied, dass die Abteilung 16 aufgefordert wurde, mit dem planenden Architekten Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Eine sofortige Behebung dieses Mangels – nach Möglichkeit noch 2013 – wurde in Aussicht gestellt.
Bei einem Ortsaugenschein des Landesrechnungshofes am 20. Jänner 2014 wurde noch keine Mängelbehebung festgestellt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt im Einvernehmen mit dem Blinden- und Sehbehindertenverband Steiermark dringend einen ÖNORM-gerechten Zustand herzustellen.**

- Grundsätzlich wird festgehalten, dass sämtliche Originalangebote (tlw. mit Datenträgern) inkl. Angebotskuverts vorgelegt wurden.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt für den Umgang mit Datenträgern, dass diese bereits bei Angebotsöffnung auf ihre Lesbarkeit geprüft und als Kopien gesammelt auf einem geeigneten Datenträger gesichert werden. Die Originaldatenträger wären zu archivieren und die Weiterbearbeitung der Daten sollte auf Basis dieser Sicherheitskopie erfolgen.**

- Für den Landesrechnungshof war nicht nachvollziehbar, warum eine Teilung des Baumeister-Gewerkes in zwei getrennte Ausschreibungen erfolgte. Weder ein örtlicher und zeitlicher Aspekt noch die Art der Leistung rechtfertigte eine Losteilung.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig geeignete Vergabeverfahren zu wählen und Losteilungen nur dann vorzunehmen, wenn diese zeitlich und örtlich unabhängig voneinander auszuführen sind oder aufgrund ihrer Komplexität eine einheitliche Ausführung von zwei unterschiedlichen Unternehmen nicht zu erwarten ist.**

- Mit der HKLS-Planung (inkl. Örtliche Bauaufsicht) wurde ein Technisches Büro pauschal beauftragt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt grundsätzlich, dass Planungsaufgaben und Örtliche Bauaufsicht getrennt vergeben werden sollten, damit eine objektive Prüfung gewährleistet ist („4-Augen-Prinzip“).**

- Der Landesrechnungshof konnte bei seiner Begehung vor Ort in einigen Gebäudeteilen hohe Raumtemperaturen feststellen. Insbesondere in den nördlichen (tlw. nicht mehr prüfungsgegenständlichen) Gebäudeteilen, welche vorwiegend von Jugendvereinen angemietet werden, wurden in der Begehung vom Juli 2013 Temperaturen um die 30°C festgestellt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt, dringend geeignete (bautechnische) Maßnahmen zu ergreifen, um die sommerliche Überhitzung zu reduzieren und um in weiterer Folge akzeptable Arbeitsbedingungen für die Nutzer herzustellen.**

- Der Einbau von Sub-Wärmezählern zur optimierten Kontrolle der Energieverbräuche wird positiv festgestellt.

- **Der Landesrechnungshof empfiehlt nach Vollendung eines Abrechnungsjahres einen Vergleich der tatsächlichen Energieverbräuche mit den rechnerisch ermittelten Verbräuchen sowie eine Evaluierung der allfälligen Einsparungen durchzuführen.**

Graz, am 24. Jänner 2014

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit Kraker