



Neubau Kindergarten Feldkirchnerstraße 7a



Bauprüfung

Klagenfurt am Wörthersee, im November 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein	4
1.1. Prüfungsauftrag.....	4
1.2. Prüfungsgegenstand und -zeitraum	4
1.3. Ausgangslage	4
1.4. Baubeschreibung	5
1.5. Projektbeschlussfassung.....	5
2. Planung.....	5
2.1. Entwurf- und Einreichplanung	5
2.2. Kostenschätzung.....	5
2.3. Beschlüsse, Genehmigungen.....	6
3. Ausschreibungen, Vergaben, Abrechnungen.....	7
3.1. Planungsleistungen.....	7
3.2. Baumeisterarbeiten	7
3.3. Zimmermeisterarbeiten	8
3.4. Schwarzdecker- und Bauspenglerarbeiten	9
3.5. Bauschlosserarbeiten.....	9
3.6. Trockenbauarbeiten	10
3.7. Klimadeckenarbeiten.....	11
3.8. Bautischlerarbeiten	11
3.9. Malerarbeiten	12
3.10. Bodenlegerarbeiten.....	13
3.11. Bodenbeschichtungsarbeiten	13
3.12. Sonnenschutzarbeiten.....	14
3.13. Elektroinstallationsarbeiten	14
3.14. HKLS-Arbeiten	15
3.15. Diverse Leistungen	16
4. Kostenmanagement	17
5. Fertigstellung.....	18
5.1. Übernahme	18
5.2. Schlussfeststellung	18
6. Zusammenfassende Feststellungen und Empfehlungen	19
6.1. Feststellungen.....	19
6.2. Empfehlungen.....	20

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
BKI	Baukostenindex
ca.	circa
EG	Erdgeschoss
etc	et cetera
exkl.	exklusive
gem.	gemäß
GW	Grundwasser
HB	Hochbau
HKLS	Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär
KG	Kellergeschoss
KiGA	Kindergarten
LV	Leistungsverzeichnis
lt.	laut
MWSt.	Mehrwertsteuer
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
OG	Obergeschoss
rd.	rund
SR	Schlussrechnung
TB	Trockenbau
TR	Teilrechnung
usw.	und so weiter
VAS	Voranschlagstelle

1. Allgemein

1.1. Prüfungsauftrag

Gemäß § 89 Abs 1 Klagenfurter Stadtrecht ist es Aufgabe des Kontrollamtes, die Gebarung der Stadt auf ihre ziffernmäßige Richtigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften zu überprüfen.

Das Kontrollamt hat gemäß § 90 Abs 2 Klagenfurter Stadtrecht in der **Abteilung Hochbau** aufgrund eines intern erstellten Prüfplanes von Amts wegen eine Bauprüfung des Projektes „**Neubau Kindergarten Feldkirchnerstraße 7a**“ (erste Baustufe des Gesamtprojektes Ausbau und Sanierung des Kindergarten- und Hortstandortes Feldkirchnerstraße 7) vorgenommen.

Im Sinne der geschlechtersensiblen Voranschlagserstellung (Beschluss des Stadtsenates vom 5. März 2014) und der damit verbundenen, entsprechenden Selbstbindung des Kontrollamtes wird – sofern gesetzliche Datenschutzbestimmungen und fachlich-inhaltliche Anforderungen an das Berichtswesen nicht entgegenstehen – auf eine geschlechtergerechte Formulierung Bedacht genommen.

1.2. Prüfungsgegenstand und -zeitraum

Der gegenständliche Bericht des Kontrollamtes bezieht sich auf die erste (Neubau) der im Rahmen des Ausbaus und der Sanierung des Kindergarten- und Hortstandortes Feldkirchnerstraße 7 geplanten drei Baustufen. Neben der Überprüfung der einzelnen Vergabeverfahren wurden insbesondere die Abrechnungen mit den tatsächlich ausbezahlten Beträgen verglichen sowie die Auftragssummen und Schlussrechnungen überprüft; dies unter Bedachtnahme auf die dem Projekt zugrundeliegenden Beschlüsse der zuständigen Organe. Der Prüfungszeitraum erstreckte sich vom Grundsatzbeschluss des Bauprojektes bis hin zu den Schlussfeststellungen (2011 bis 2016).

1.3. Ausgangslage

Am 24. Mai 2011 haben der Stadtsenat und der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, den Kindergartenstandort Waisenhauskaserne aufzulösen und die zwei Kindergartengruppen am Standort Feldkirchnerstraße 7 zu integrieren.

Mit Stadtsenatsbeschluss vom 5. Juli 2011 wurde die Abteilung Hochbau beauftragt, einen geladenen Architektenwettbewerb mit vier Teilnehmern zur Erlangung von Vorentwürfen für die Verdichtung des Kindergarten- und Hortstandortes Feldkirchnerstraße 7 durchzuführen.

Am 7. Dezember 2011 fasste die Jury den einstimmigen Beschluss, das Projekt 2 zum Wettbewerbssieger zu küren.

1.4. Baubeschreibung

Der neue zweigruppige Kindergarten wurde als erste von drei Baustufen errichtet, wobei dieser als autonome Einheit vom Bestandsgebäude abgerückt und im westlichen Freiraum angeordnet wurde. Die Gruppenräume mit den zugeordneten Raumeinheiten, wie Garderobe, Sanitäranlagen usw., sowie die Leitung und der Personalbereich befinden sich im 1. OG. Der Bewegungsraum wurde auf Gartenniveau situiert und führt mit den gedeckten Spielbereichen zur Intensivierung des Außenbezuges. Durch eine verglaste Brückenkonstruktion im 1. OG zum Bestand wird mit dem dortigen Lift die Barrierefreiheit sichergestellt.

1.5. Projektbeschlussfassung

Am 24. Jänner 2012 wurde vom Stadtsenat der Projektbeschluss gefasst, die Sieger des geladenen Architektenwettbewerbes mit der Gesamtplanung zu beauftragen und vorerst die erste Baustufe mit der Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens als Ersatz für den Standort Waisenhauskaserne mit Nettokosten von rd. 1,5 Mio Euro umzusetzen. In diesem Gesamtkostenrahmen waren die Aufwendungen für

- a. die Planung,
- b. die Bauleistungen sowie
- c. diverse Leistungen (vgl. Pkt. 4. „Kostenmanagement“)

inkludiert. Mit der Projektleitung wurde die Abteilung Hochbau beauftragt.

2. Planung

2.1. Entwurf- und Einreichplanung

Entsprechend dem Wettbewerbsprojekt wurde am 13. April 2012 das Baubewilligungsansuchen eingereicht. Am 14. Juni 2012 wurde eine Bauverhandlung durchgeführt und die Baubewilligung am 26. Juni 2012 erteilt. Der Baubeginn folgte am 10. Juli 2012.

2.2. Kostenschätzung

Die gewerksmäßige Kostenschätzung der Planer vom 28. März 2012 ergab Aufwendungen für **Bauleistungen** für die erste Baustufe von € 895.000,-- und wurde von der **Abteilung Hochbau** im April 2012 auf € 883.000,-- korrigiert (siehe folgende Abbildung).

KINDERGARTEN FELDKIRCHNERSTRASSE - BAUSTUFE 01			
GROBKOSTENSCHÄTZUNG NACH GEWERKEN (Grundlage Einreichung / Genauigkeit +/- 15%)			
Gewerk	Leistung	Schätzkosten	
1	Baumeister	Fundamente, Erdarbeiten, Decke über EG, Betonwände, Stiege	€ 175.000,00
2	Zimmermann	konstruktiver Holzbau, Fassade, Decken, Stahlstützen,	€ 290.000,00
3	Dachdecker	Follendach	€ 35.000,00
4	Trockenbau	100% Lochdecke, Wandverkl. Sanitär, Trennwände Büro, WC-Trennwände	€ 43.000,00
5	Bautischler	Innentüren, Außentüren, Wandverkleidung, Schränke (Gang OG),	€ 98.000,00
6	Bauschlosser	Geländer, Handläufe, Brandschutzportale, Gitterroste, Fußabstreifer	€ 41.000,00
7	Maler	Wände, Decken	€ 15.000,00
8	Bodenleger	Lamellenparkett	€ 18.000,00
9	Bodenbeschichtung	Gänge und Sanitarräume	€ 8.000,00
10	Fliesenleger	Wandfliesen in Sanitarräumen u. Küche	€ 6.000,00
11	Sonnenschutz	Lamellen im OG und Galerie	€ 11.000,00
12	Elektroinstallationen	lt. Planer <i>50 000,-</i>	€ 60.000,00
13	HKLS	lt. Planer <i>93 000,-</i>	€ 95.000,00
Nettosumme (exkl. Mwst.)		€	895.000,00 <i>825.000,-</i>
Kosten lt. Schätzung - Wettbewerb)		€	894.500,00

2.3. Beschlüsse, Genehmigungen

Am 3. April 2012 wurde vom Stadtsenat der Ausschreibungsbeschluss (für Auftragssummen über € 20.000,--) für den **Bauftrag** mit folgenden Gewerken mit einer geschätzten Auftragssumme von rd. € 825.000,-- ohne MWSt. im **nicht offenen Verfahren ohne Bekanntmachung** und in der **Direktvergabe** beschlossen.

Leistung	Netto	Verfahren
Baumeisterarbeiten	€ 175.000,-	n.o.V.*)
Zimmermannarbeiten	€ 290.000,-	n.o.V.*)
Dachdeckerarbeiten	€ 35.000,-	Direktvergabe
Trockenbauarbeiten	€ 43.000,-	Direktvergabe
Bautischlerarbeiten	€ 98.000,-	n.o.V.*)
Bauschlosserarbeiten	€ 41.000,-	Direktvergabe
Elektroinstallationsarbeiten	€ 50.000,-	n.o.V.*)
HKLS-Arbeiten	€ 93.000,-	n.o.V.*)
Gesamtsumme Baukosten	€ 825.000,-	

*) nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung (n.o.V.)

3. Ausschreibungen, Vergaben, Abrechnungen

3.1. Planungsleistungen

Das Architektenteam wurde mit Schreiben vom 29. März 2012 mit der Einreichung des Gesamtprojektes, sowie der Ausführungsplanung der ersten Baustufe mit einer Honorarsumme von netto € 112.263,09 beauftragt. Mit dieser Summe wurden die Leistungen des Architektenteams auch abgerechnet.

Weitere Planungsleistungen wurden aufgrund von Kostenvergleichen vergeben und folgend abgerechnet:

		Auftragssumme	1. TR	2.TR	3. TR	Schlussrechnung	Abrechnung
1	Statik	€ 9.500,00	2.850,00	2.850,00	2.375,00	1.425,00	9.500,00
2	HKLS-Planung	€ 6.135,00	1.960,00	3.150,46		901,84	6.012,30
3	E-Planung	€ 2.573,61	1.280,00			3.095,74	4.375,74
4	Planungs- und Baustellenkoordination	€ 5.800,00	1.160,00	2.900,00		1.740,00	5.800,00
5	Bauphysik	€ 2.250,00	3.206,25	1.331,25		120,00	4.657,50
6	Brandschutzgutachten	€ 1.650,00				1.650,00	1.650,00
7	Energieausweis	€ 1.500,00				1.500,00	1.500,00
	Nettosumme	€ 29.408,61	10.456,25	10.231,71	2.375,00	10.432,58	33.495,54

Die **Abweichungen** zwischen der Auftragssumme und Abrechnung bei der Elektroplanung (€ 1.802,13) wurden durch die höhere Abrechnungssumme der Elektroarbeiten gegenüber der Basis des Honorarvorschlages begründet (vgl. Pkt. 3.13.). Die Abweichungen zwischen der Auftragssumme und Abrechnung bei der Bauphysik (€ 2.407,50) wurden von der Fachabteilung wie folgt begründet:

Stellungnahme der Abteilung Hochbau:

Die Mehrkosten für Bauphysik lassen sich durch eine zusätzlich beauftragte Berechnung der „sommerlichen Überwärmung“ und einer „Raumsimulation“ erklären. Diese Berechnungen wurden als Entscheidungshilfen für den Einbau einer Klimadecke benötigt.

3.2. Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 22. Mai 2012 lagen 5 Angebote von 7 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 166.515,98 (Brutttoauftragssumme € 199.819,18) mit den Baumeisterarbeiten beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 12.102,12 oder 6,8 %.

Aufgrund von mehreren genehmigten Nachträgen wurde die Nettoauftragssumme um € 14.641,23 auf € 181.157,21 erhöht.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 181.157,21 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 177.561,97 um € 3.595,24 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus.

Die laut Abteilung Rechnungswesen schließlich bezahlte Nettosumme betrug € 179.070,21 (gegenüber € 177.561,97 gemäß Abrechnung) und wird nachfolgend dargestellt:

21.09.2012	1. Teilrechnung	€	125.462,98
29.10.2012	2. Teilrechnung	€	15.008,35
12.12.2012	3. Teilrechnung	€	23.706,90
13.05.2013	Schlussrechnung	€	14.891,98
	Nettosumme	€	179.070,21

Das Kontrollamt stellte fest, dass zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 1.508,24 existierte.

Die Differenz wurde von der Fachabteilung wie folgt begründet:

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Die Rechnungskontrolle und Rechnungsprüfung durch die ÖBA und Projektleitung erfolgte in korrekter Art und Weise, jedoch ist im Zuge der Anweisung ein Fehler unterlaufen. Die irrtümlich überwiesene Summe wurde jedoch bei der Rechnung Nr. 475/2013 der Baumeisterfirma abgezogen. Beide Rechnungen wurden über die VAST 5.2400.0100 gebucht. Somit entstand der Landeshauptstadt kein Schaden und der irrtümliche Fehler wurden behoben.

3.3. Zimmermeisterarbeiten

Die Zimmermeisterarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Im Rahmen der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 6 Angebote von 11 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 151.731,86 (Brutttoauftragssumme € 182.078,23) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 22.718,92 oder 13 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 151.731,86 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 117.881,67 um € 33.850,19 aufgrund von Mengenänderungen und Pönalforderungen geringer aus. Die laut städtischem Rechnungswesen bezahlte Nettosumme ergab sich aus folgenden Teilbeträgen:

04.10.2012	1. Teilrechnung	€	63.752,62
23.04.2013	2. Teilrechnung	€	33.795,24
27.05.2013	3. Teilrechnung	€	11.624,17
24.06.2014	Schlussrechnung	€	8.709,69
	Nettosumme	€	117.881,72

Das Kontrollamt stellte fest, dass es zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 0,05 gab.

3.4. Schwarzdecker- und Bauspenglerarbeiten

Die Schwarzdecker- und Bauspenglerarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Bei der Eröffnung am 6. Juni 2012 lagen 6 unverbindliche Preisauskünfte von 7 eingeladenen Firmen vor. Im Zuge der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 42.069,44 (Brutttoauftragssumme € 50.483,33) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 114,06 oder 0,3 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 42.069,44 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 34.900,89 um € 7.168,55 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme stellte sich wie folgt dar:

10.12.2012	1. Teilrechnung	€	28.248,25
05.07.2013	Schlussrechnung	€	6.652,64
	Nettosumme	€	34.900,89

3.5. Bauschlosserarbeiten

Die Bauschlosserarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Im Rahmen der Eröffnung am 6. Juni 2012 lagen 3 unverbindliche Preisauskünfte von 5 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 99.321,04 (Brutttoauftragssumme € 119.185,25) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 24.577,06 oder 19,8 %.

Aufgrund eines genehmigten Nachtrages wurde die Nettoauftragssumme um € 836,-- auf € 100.157,04,-- erhöht.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 100.157,04 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 73.746,09 um € 26.410,95 aufgrund von

Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme stellte sich wie folgt dar:

19.11.2012	1. Teilrechnung	€	39.037,73
24.06.2013	2. Teilrechnung	€	22.540,80
08.10.2013	Schlussrechnung	€	12.167,56
	Nettosumme	€	73.746,09

Das Kontrollamt stellte fest, dass es zwischen der genehmigten Nettoauftragssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Unterschreitung von € 26.410,95 gab. Eine rechnerische Überprüfung der vorgelegten Schlussrechnung (€ 76.786,85) ergab für die darin angeführten Positionen eine Summe von nur € 33.034,76. Der Grund dafür liegt darin, dass nicht alle Positionen aufgelistet wurden. Dies widerspricht den gesetzlichen Vorgaben. Das Kontrollamt empfiehlt, alle durchgeführten Positionen in der Schlussrechnung der Schlosserarbeiten anzuführen, um die Rechnungssumme richtig darzustellen.

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Da es bei den Zimmermeisterarbeiten zu extremen Terminverzögerungen gekommen ist, wurde die komplette Brückenkonstruktion in die zweite Baustufe verschoben. Dies bewirkte eine Reduktion des Auftrags um ca. € 23.315,-- auf ca. € 76.800,-- Im Zuge der Schlussrechnungslegung unterlief dem ausführenden Unternehmen der Fehler, die Position 3301600Z Pfosten-Riegel-Fassade Erdgeschoß in der Höhe von € 43.770,-- nicht aufzulisten, was zu einer Differenz der summierten Positionspreise und der tatsächlichen Schlussrechnungssumme in der Höhe des Positionspreises führte. Die freigegebene Schlussrechnungssumme entspricht jedoch den lt. LV vereinbarten Preisen und vor Ort tatsächlich erbrachten Leistungen.

3.6. Trockenbauarbeiten

Die Trockenbauarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 5 unverbindliche Preisauskünfte von allen eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 43.795,80 ermittelt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 1.595,-- oder 3,5 %.

Aufgrund von Mengenänderungen betrug die Nettoauftragssumme schließlich € 38.099,-- (Bruttoauftragssumme € 45.718,80), was einer Unterschreitung von € 5.696,80 entspricht.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 38.099,-- fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 34.781,70 um € 3.317,30 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme setzte sich wie folgt zusammen:

19.12.2012	1. Teilrechnung	€	23.036,40
24.06.2013	Schlussrechnung	€	11.745,30
	Nettosumme	€	34.781,70

3.7. Klimadeckenarbeiten

Die Trockenbauarbeiten für die Klimadecken wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Am 17. Juli 2012 lag die unverbindliche Preisauskunft der eingeladenen Firma vor. Nach der Prüfung des Angebotes durch das Architekturbüro wurde der Bieter mit einer Nettoauftragssumme von € 47.071,70 (Bruttoauftragssumme € 56.486,04) beauftragt.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 47.071,70 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 39.272,34 um € 7.799,36 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus.

Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme setzte sich wie folgt zusammen:

22.01.2013	1. Teilrechnung	€	35.912,76
19.03.2013	Schlussrechnung	€	3.359,58
20.06.2014	Regierechnung	€	399,82
	Nettosumme	€	39.672,16

Das Kontrollamt stellte fest, dass es zwischen der Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 399,82 gab. Diese war auf die Regiearbeiten, die nach Bezahlung der Schlussrechnung durchgeführt wurden, zurückzuführen.

3.8. Bautischlerarbeiten

Die Bautischlerarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Im Rahmen der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 3 Angebote von 6 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 153.909,-- (Bruttoauftragssumme € 184.690,80) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 21.077,-- oder 12 %.

Aufgrund eines von der Fachabteilung genehmigten Nachtrages wurde die Nettoauftragssumme um € 13.340,-- auf € 167.249,--erhöht.

Laut Abrechnungsblatt wurde eine Netto-Schlussrechnungssumme von € 196.450,22 ermittelt. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme beinhaltet folgende Teilbeträge:

07.03.2013	1. Teilrechnung	€	52.457,31
04.06.2013	2. Teilrechnung	€	63.773,33
25.09.2013	Schlussrechnung	€	57.972,58
25.09.2013	Ausstattung	€	22.247,00
	Nettosumme	€	196.450,22

Das Kontrollamt stellte fest, dass es zwischen der genehmigten Nettoauftragssumme und der Netto-Schlussrechnungssumme eine Überschreitung von € 29.201,22 gab. Diese resultierte insbesondere aus einer zusätzlich vorgelegten Rechnung für die Ausstattung.

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Die Mehrkosten der Bautischlerarbeiten entstanden durch anerkannte Erschwernisse bei den Wandverkleidungen und Unterkonstruktionen, durch Abänderung der statischen Unterkonstruktion der Waschtische, durch die Montage einer Absturzsicherung bei den Fenstern in den Gruppenräumen und durch die Montage von Sicherheitsgläsern als Setzstufen auf Wunsch der Abt. Kindergarten und Horte.

3.9. Malerarbeiten

Die Malerarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 6 unverbindliche Preisauskünfte von allen eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 7.535,76 (Brutttoauftragssumme € 9.028,51) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 1.217,88 oder 13,9 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 7.535,76 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 8.273,63 um € 737,87 aufgrund von Mengenänderungen höher aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme einschließlich nachträglicher Regiearbeiten setzte sich wie folgt zusammen:

27.05.2013	1. Teilrechnung	€	4.067,04
02.10.2013	Schlussrechnung	€	4.206,59
	Nettosumme	€	8.273,63

3.10. Bodenlegerarbeiten

Die Bodenlegerarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Im Rahmen der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 4 unverbindliche Preisauskünfte von allen eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 25.215,50 (Brutttoauftragssumme € 30.258,60) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 4.210,40 oder 14,3 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 25.215,50 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 22.971,20 um € 2.244,30 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme stellte sich wie folgt dar:

13.05.2013	1. Teilrechnung	€	20.813,13
17.07.2013	Schlussrechnung	€	2.158,08
	Nettosumme	€	22.971,21

Das Kontrollamt stellte fest, dass es zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 0,01 gab.

3.11. Bodenbeschichtungsarbeiten

Die Bodenbeschichtungsarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 2 unverbindliche Preisauskünfte von 5 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 8.865,10 (Brutttoauftragssumme € 10.638,12) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 6.001,90 oder 40,4 %.

Aufgrund eines von der Fachabteilung genehmigten Nachtrages wurde die Nettoauftragssumme um € 4.547,85 auf € 13.412,95 erhöht.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 13.412,95 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 10.292,65 um € 3.120,30 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme betrug:

25.03.2013	1. Teilrechnung	€	9.778,02
27.09.2013	Schlussrechnung	€	514,63
	Nettosumme	€	10.292,65

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Der Nachtrag vom 19.11.2012 wurde durch die ÖBA anerkannt und freigegeben. Im Zuge der Bauausführung wurde jedoch auf Polyurethanharz verzichtet und der Boden mit der im LV vorgesehenen Versiegelung ausgestattet.

3.12. Sonnenschutzarbeiten

Die Sonnenschutzarbeiten wurden als Direktvergabe ausgeschrieben. Im Rahmen der Angebotseröffnung am 6. Juni 2012 lagen 3 unverbindliche Preisauskünfte von 6 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Architekturbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 11.570,-- (Bruttoauftragssumme € 13.884,--) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto 316,-- oder 2,7 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 11.570,-- fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 11.171,88 um € 398,12 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme stellte sich wie folgt dar:

27.05.2013	1. Teilrechnung	€	8.367,22
19.07.2013	Schlussrechnung	€	2.804,66
	Nettosumme	€	11.171,88

3.13. Elektroinstallationsarbeiten

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 22. Mai 2012 lagen 6 Angebote von 8 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Planungsbüro wurde aufgrund einer Insolvenz des Billigstbieters der nächstgereichte Bieter mit einer Nettoauftragssumme von € 77.082,83 (Bruttoauftragssumme € 92.449,40) beauftragt. Der Abstand zum Billigstbieter betrug netto € 4.039,50 oder 5,2 %.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 77.082,83 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 61.742,88 um € 15.339,95 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme belief sich auf folgenden Betrag:

17.12.2012	1. Teilrechnung	€	10.330,06
03.05.2013	2. Teilrechnung	€	33.626,10
08.10.2013	Schlussrechnung	€	17.786,73
	Nettosumme	€	61.742,89

Das Kontrollamt stellte fest, dass zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 0,01 existierte.

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Die verringerte Abrechnungssumme im Vergleich zur Auftragssumme lässt sich durch Abänderungen der Brandmeldeanlage (es wurde nur jener Teil verrechnet, der auch tatsächlich fertig gestellt wurde – Rest über Baustufe 02 bzw. 03), durch den Entfall von ursprünglich geplanten Unterdeckenmeldern, welche aber aufgrund des Brandschutzgutachtens nicht notwendig waren, und sonstigen kleinen Einsparungen bei Beleuchtung, Ausstattung etc. erklären.

3.14. HKLS-Arbeiten

Die Installationsarbeiten für Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär (HKLS) wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Bei der Angebotseröffnung am 22. Mai 2012 lagen 3 Angebote von 6 eingeladenen Firmen vor. Nach der Prüfung der Angebote durch das Planungsbüro wurde der Billigstbieter mit einer Nettoauftragssumme von € 97.873,51 (Brutt oauftragssumme € 117.448,21) beauftragt. Der Abstand zum Zweitgereihten betrug netto € 13.165,73 oder 11,9 %.

Durch die von der Fachabteilung genehmigten Nachträge erhöhte sich die Gesamtauftragssumme auf netto € 115.165,38.

Gegenüber der Nettoauftragssumme von € 115.165,38 fiel die ermittelte Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt mit € 105.423,03 um € 9.742,35 aufgrund von Mengenänderungen geringer aus. Die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlte Nettosumme stellte sich wie folgt dar:

08.11.2012	1. Teilrechnung	€	22.047,08
07.02.2013	2. Teilrechnung	€	53.894,59
18.10.2013	Schlussrechnung	€	29.481,37
	Nettosumme	€	105.423,04

Das Kontrollamt stellte fest, dass zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 0,01 existierte.

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Die verringerte Abrechnungssumme im Vergleich zur Auftragssumme lässt sich durch Mengenreserven in der Ausschreibung und durch Abänderungen beim Heizsystem in den Galerien und durch Abänderungen beim Kühlsystem erklären.

3.15. Diverse Leistungen

Für diverse Leistungen (Umsiedlung des Kindergartens aus der Waisenhauskaserne, Außenanlagen, Wettbewerbskosten, Reinigung, Spielplatzrückbau, diverse Honorare, etc.) fielen zusätzlich noch Kosten in der Höhe von netto € 111.865,26 an.

Diverse Leistungen	€
Diverse Honorare 2011	10.174,84
Wettbewerbskosten	28.266,39
Papier-Rechnung	0,48
Baubescheid	74,60
Probeschürfe	129,08
Beton für Spielgeräteumbau	121,66
Ausräumarbeiten HB-Werkstätte	2.026,74
Anschluss Baustromverteiler	116,67
Arbeiten Stadtgarten	5.680,00
Aufmaß KG Mitteltrakt	350,00
Ausgleichsabgabe	19.976,00
Baustrom	401,54
Fliesenlegerarbeiten WC	551,34
Material Bodenbeschichtung	303,13
Schließsystem	2.110,16
TB-Verkleidung EG	603,33
Reinigungsarbeiten	2.336,65
Kantenschutz TB	323,49
Mehrkosten Statik	1.980,00
Reinigung mit KiGa Personal	2.057,00
Außenanlagen Baustufe 01	13.703,22
Demontage Spielplatz Waisenhauskaserne	3.363,53
Feuerlöscher	707,78
Abschließen Küche Waisenhauskaserne	37,78
Rückbau Garten KiGa Du und Ich Waisenhauskaserne - Stadtgarten	10.602,25
Reparaturen	371,00
Probelöcher	125,25
K-Beton	53,92
Schlussrechnungserstellung Architekt	210,00
Schloss und Riegel - Zylinder	426,60
Stellungnahme Bauphysik	240,00
Brandmeldeanlage	759,50
Reparatur Kühldecke	399,82
Dachabläufe reinigen	597,31
Abbau Küche Waisenhauskaserne	337,00
Glasreparatur	2.347,20
SUMME	111.865,26

Stellungnahme Abteilung Hochbau:

Bei den diversen Leistungen darf angemerkt werden, dass folgende Leistungen nicht ausschließlich für die Baustufe 01 sondern für das Gesamtprojekt erbracht wurden. Dazu zählen Diverse Honorare 2011, Wettbewerbskosten, Baubescheid, Aufmaß Mitteltrakt, Ausgleichsabgabe, Probelöcher in der Höhe von insgesamt € 58.967,08. Diese Summe durfte nur anteilmäßig (ca. 28%) auf die Gesamtkosten der ersten Baustufe summiert werden.

4. Kostenmanagement

Ein Soll-Ist-Vergleich der Kostenschätzung mit den tatsächlich angefallenen Kosten ermöglichte der Abteilung Hochbau die Vornahme einer Gesamtkostenverfolgung, um prüfen zu können, inwieweit die genehmigten Kreditmittel ausreichend waren.

Laut korrigierter Kostenschätzung der Abteilung Hochbau von April 2012 wurden Netto-Baukosten von € 883.000,- ermittelt. Die Abrechnung der ersten Baustufe ergab folgende Nettogesamtsumme:

Planungsleistungen	€	145.758,63
Bauleistungen	€	896.378,29
Diverse Leistungen	€	111.865,26
Nettosumme	€	1.154.002,18

Das Kontrollamt stellte fest, dass innerhalb der veranschlagten Gesamtprojektsumme von rd. 1,5 Mio Euro die Kosten der Bauleistungen mit € 896.378,29 um € 13.378,29 oder 1,5 % über der Kostenschätzung der Fachabteilung (€ 883.000,-) lagen. Mit einer schließlichen Nettosumme von € 1.154.002,18 wurde der genehmigte Gesamtkostenrahmen lt. Stadtsenatsbeschluss vom 24. Jänner 2012 von netto 1,5 Mio Euro eingehalten.

Das Kontrollamt empfiehlt, die laut Abteilung Rechnungswesen bezahlten Beträge in der Gesamtkostenaufstellung des endgültigen Abschlussberichtes der Abteilung Hochbau zu berücksichtigen.

5. Fertigstellung

5.1. Übernahme

Die Übergabe an den Nutzer, die Abteilung Kindergarten und Horte, erfolgte am 5. September 2013.

5.2. Schlussfeststellung

Die Schlussfeststellung für die Baumeisterarbeiten fand am 6. April 2016 statt. Die Schlussfeststellungen für die Elektro-, Schlosser-, Bautischler- und HKLS-Arbeiten erfolgten am 18. August 2016. Es wurden **keine Mängel festgestellt bzw. gleich behoben** und somit die mit Bankgarantie hinterlegten Haftrücklässe freigegeben. Die Schlussfeststellung für die Zimmermeisterarbeiten wird im November/Dezember 2016 erfolgen. Für die restlichen Gewerke wurde kein Haftrücklass einbehalten, da dieser unter € 1.000,-- lag.

6. Zusammenfassende Feststellungen und Empfehlungen

6.1. Feststellungen

Das Bauvorhaben Neubau des Kindergartens Feldkirchnerstraße 7a wurde nach einem geladenen Architektenwettbewerb als erste von drei Baustufen mit einem Nettokostenrahmen von 1,5 Mio Euro vom Stadtsenat beschlossen.

Beim Vergleich der Auftrags-, mit den Abrechnungs- und Auszahlungssummen stellte das Kontrollamt folgende Differenzen fest:

- Bei den **Baumeisterarbeiten** gab es zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 1.508,24. Diese wurde mit späterer Rechnung korrigiert (vgl. Pkt. 3.2.).
- Bei den **Zimmermeisterarbeiten** kam es zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag zu einer Überzahlung von € 0,05 (vgl. Pkt. 3.3.).
- Bei den **Bauschlosserarbeiten** ergab sich zwischen der genehmigten Nettoauftragssumme und dem ausbezahlten Betrag eine Unterschreitung von € 26.410,95. Die vorgelegte Schlussrechnung widersprach den gesetzlichen Vorgaben (vgl. Pkt. 3.5.).
- Bei den **Klimadeckenarbeiten** war zwischen der Netto-Schlussrechnungssumme laut Abrechnungsblatt und dem ausbezahlten Betrag eine Überzahlung von € 399,82 zu verzeichnen, was durch nachträgliche Regiearbeiten verursacht wurde (vgl. Pkt. 3.7.).
- Bei den **Bautischlerarbeiten** existierte zwischen der genehmigten Nettoauftragssumme und der Netto-Schlussrechnungssumme eine Überschreitung von € 29.201,22 (vgl. Pkt. 3.8.).
- Bei den **Bodenleger-, Elektroinstallations- und HKLS-Arbeiten** kam es zwischen der Abrechnungssumme und dem ausbezahlten Betrag jeweils zu einer Überzahlung von € 0,01 (vgl. Pkt. 3.10, Pkt. 3.13 und Pkt. 3.14.).

Die Kosten der Bauleistungen (€ 896.378,29) lagen um € 1.378,29 über der Kostenschätzung der Planer und um € 13.378,29 oder 1,5 % über jener der Fachabteilung (vgl. Pkt. 2.2. und Pkt. 4.).

Abschließend wird festgehalten, dass die festgestellten Abweichungen aufgeklärt werden konnten und das Bauprojekt innerhalb des vorgesehenen und vom Stadtsenat genehmigten Gesamtkostenrahmens abgewickelt wurde.

6.2. Empfehlungen

Das Kontrollamt empfahl

- alle durchgeführten Positionen in der Schlussrechnung der Schlosserarbeiten anzuführen, um die Rechnungssumme richtig darzustellen (vgl. Pkt. 3.5.);
- die lt. Abteilung Rechnungswesen bezahlten Beträge in der Gesamtkostenaufstellung des endgültigen Abschlussberichtes der Abteilung Hochbau zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 4.).

Dieser Bericht wurde in der Schlussbesprechung am 10. November 2016 mit dem Leiter der Abteilung Hochbau besprochen und von diesem mit den im Bericht *kursiv* dargestellten Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Der Prüfer:

Der Kontrollamtsdirektor: