

Prüfbericht
gemäß § 3 der Geschäftsordnung
für den Stadtrechnungshof

betreffend die

Prüfung der Kostenabrechnung für die Oberflächengestaltung „Karmeliterplatz NEU“

StRH – 26156/2005
Graz, am 22. September 2005

Diesem Prüfungsbericht liegt der Stand der vorliegenden Unterlagen vom 21. September 2005 zugrunde.

Prüfungsleitung: Dr. Günter RIEGLER

Stadtrechnungshof der Landeshauptstadt Graz
A-8011 Graz
Tummelplatz 9

GZ.: StRH – 26156/2005
Prüfbericht des Stadtrechnungshofes
Prüfung zu den Umbauarbeiten Karmeliterplatz

Graz, 21. September 2005

Prüfungsbericht an den Kontrollausschuss

Der Stadtrechnungshof hat gemäß § 3 GO StRH die

Prüfung der Kostenabrechnung für die Oberflächengestaltung „Karmeliterplatz NEU“

auf Grund eines **Prüfungsantrages nach § 13 Abs. 2 Z. 1 GO StRH** durchgeführt. **Durchführungszeitraum** waren der 20. und 21. September 2005. Der **Prüfantrag** von **neun Mitgliedern des Gemeinderates** datiert vom 20. September 2005. **Die Prüfungshandlungen** wurden von Dr. Günter Riegler, Stadtrechnungshofdirektor, und DI Manfred Tieber, Stadtrechnungshofdirektor-Stellvertreter durchgeführt.

Dazu nahm der Stadtrechnungshof in die **Unterlagen des mit der Projektkoordination beauftragten Amtes** (Stadtbaudirektion, DI Masetti) sowie des **mit der Projektsteuerung betrauten Ziviltechnikerbüros** Einsicht. Auf Grund dieser Einschau ergibt sich folgender Bericht.

(1) Zum Sachverhalt

Einem Medienbericht (Kronen Zeitung vom 20. September 2005) zufolge habe ein **Gutachten eines nicht genannten Fachmannes** ergeben, dass die **Oberflächengestaltung am Karmeliterplatz** nur „mit maximal *EUR 670.000,00 zu bewerten*“ wäre; die Stadt habe daher um rund „*EUR 900.000,00 zu viel bezahlt.*“ (Nicht klargestellt ist hier, ob diese Beträge exklusive oder einschließlich Umsatzsteuer zu verstehen sind.)

Tatsächlich sind die **von der Stadt Graz zu tragenden Gesamtkosten** auf Grund eines entsprechenden Vertragswerks mit dem Auftragnehmer mit EUR 1.100.000,00 (zuzüglich USt) für die Neugestaltung des Karmeliterplatzes sowie mit EUR 66.000,00 (zzgl USt) für Maßnahmen im Bereich Sauraugasse (Tiefgaragen-Ausfahrt) bemessen. **Einschließlich Umsatzsteuer beträgt daher das von der Stadt zu tragende Kostenvolumen EUR 1.399.200,00.** (Siehe zur umsatzsteuerlichen Behandlung insbesondere A8-2/2004 – 103.)

Der **vorliegende Prüfantrag von neun Mitgliedern des Gemeinderates** enthält insbesondere folgende Fragestellungen zum vorliegenden Sachverhalt:

„Nachdem nunmehr öffentlich Zweifel darüber angestellt wurden, **ob der tatsächliche Bauaufwand die Höhe der dafür gewährten Mittel rechtfertigt**, ergeht gemäß § 98, Absatz (6), Pkt. 1, Statut der Stadt Graz das Ersuchen um Überprüfung der Oberflächengestaltung des Karmeliterplatzes durch den Stadtrechnungshof **auf Einhaltung der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit bei der Verwendung städtischer Mittel.** Insbesondere soll ein Vergleich mit den Preisen des **Jahresbauvertrages** der Stadt Graz erstellt werden.“

(2) Prüfung durch den Stadtrechnungshof

Laut den **vorliegenden Aufzeichnungen der Stadtbaudirektion** (erstellt seitens des Ziviltechnikerbüros, das auftragnehmerseitig mit der Projektsteuerung betraut war), haben die **Gesamtkosten des Auftragnehmers** wie folgt betragen:

	EUR netto	EUR netto
Ausgaben (N.N.) - Stand 29.8.2005		
Straßenbauten		
Abbruch- und Erdarbeiten	52.336,18	
Oberbauten	149.211,35	
Deckenherstellung	10.838,33	
Pflasterungen, Steinlieferungen	28.227,97	
Entwässerungsanlagen	54.784,90	
Nebearbeiten	7.143,27	
Baumaßnahmen Straßenbeleuchtung	17.150,11	319.692,11
Regieleistungen		47.860,98
Pflasterarbeiten - Hochbau		
Pflasterungen, Steinlieferungen	552.395,37	
Wasserbecken	82.095,73	634.491,10
Übrige		
Grünraumgestaltung		50.135,47
Wasseraufbereitung		27.774,00
Elektroinstallation		72.415,30
NIRO-Becken West		58.383,99
Wassertechnik Becken West		22.587,25
Bewässerungsanlage Grünbereich		8.990,32
Straßenbauarbeiten Sauraugasse		150.735,91
Nachträge		73.875,83
Skonti		-37.822,57
Zwischensumme		1.429.119,69
Projektsteuerung		30.001,73
Örtliche Bauaufsicht		49.269,21
Anzahlungs-Nachlass		-12.822,55
Gesamtbaukosten		1.495.568,08
Differenz (Mehrkosten des Auftragnehmers N.N.)		46.568,08

Von diesen Gesamtbaukosten sind **seitens der Stadt Graz netto Beträge von EUR 1.100.000,00** (Karmeliterplatz) sowie **von EUR 66.000,00** (Sauraugasse), **gesamt somit von netto EUR 1.166.000,00** zu tragen (siehe zum Vertragswerk oben in (1)).

Diese vorliegende Abrechnung hat der **Stadtrechnungshof** in der Kürze der zur Prüfung zur Verfügung stehenden Zeit **wie folgt geprüft**:

- Vergleich einzelner Kostenpositionen mit vergleichbaren Positionen aus jüngeren Ausschreibungen der Stadt Graz (Wirtschaftsbetriebe) – **Prüfungshandlung I**

- Vergleich einzelner Kostenpositionen mit vergleichbaren Positionen aus einem Jahresbauvertrag des Jahres 2003 – **Prüfungshandlung II**
- Vergleich der vorliegenden Abrechnung mit einem „Richtangebot“, das die Auftragnehmerseite bei einem Mitbewerber eingeholt hatte – **Prüfungshandlung III**
- Plausibilisierung der Positionen und Herstellung einer Überleitung zur Kostenschätzung des von der Kronen Zeitung zitierten „anonymen Experten“ – **Prüfungshandlung IV.**

Zu diesen **Prüfungshandlungen** ist folgendes festzuhalten:

(2.1.) Prüfungshandlung I

Der **Vergleich einzelner Kostenpositionen mit vorliegenden Anbotspreisen aus anderen Bauvorhaben** der Stadt Graz (Wirtschaftsbetriebe) hat ergeben, dass sich die **der vorliegenden Abrechnung zugrunde liegenden Preise pro Einheit im Mittel jener Preise bewegen, zu denen der Stadt Graz (Wirtschaftsbetriebe) in jüngerer Zeit Leistungen angeboten wurden.**

Allerdings ist hierzu festzuhalten, **dass nur rd 20% der beim Umbau Karmeliterplatz angefallenen Leistungen und Kosten überhaupt mit anderen Straßenbauvorhaben der Stadt Graz vergleichbar** sind. Nicht vergleichbar waren im Falle des Karmeliterplatzes etwa die Pflasterungsarbeiten (Bauvolumen einschl Material von netto rd EUR 553.000,00), zumal es sich hier um eine spezielle Steingüte und spezielle Verlegearbeiten handelt. Gleichfalls keine Vergleichspreise liegen für die Gestaltung der Wasseranlagen (NIRO-Becken) im westlichen Bereich des Karmeliterplatzes, für die entsprechend erforderliche Wasseraufbereitungstechnik und für verschiedene Beleuchtungsmaßnahmen vor.

(2.2.) Prüfungshandlung II

Ähnliches gilt für den **Vergleich** von angefallenen Leistungen beim Umbau „Karmeliterplatz“ mit Leistungen, die in **Jahresbauverträgen früherer Jahre** ausgeschrieben und ausgeführt wurden. Auch hier sind **nur rd 20 % der Kosten- und Leistungspositionen vergleichbar**. Der jüngste Jahresbauvertrag aus dem Jahr 2003 führt zudem im Direktvergleich zu trügerischen Ergebnissen, als die **damalige Bestbieterin einen Nachlass von 57 %** gewährt hatte. Zieht man diese Einheitspreise (unter Berücksichtigung des außerordentlichen Nachlasses) dennoch zum Vergleich heran, ergibt sich, dass die Leistungen am Karmeliterplatz um rd EUR 130.000,00 günstiger hätten ausfallen können. (Siehe jedoch dazu gleich anschließend **Prüfungshandlung III**).

(2.3.) Prüfungshandlung III

Seitens der Projektsteuerung wurde **von einem Bauunternehmen ein „Richtanbot“ für die Straßenbauarbeiten am Karmeliterplatz** (ohne Wasser- und Begrünungsleistungen) eingeholt, um in den Verhandlungen mit der bauausführenden Unternehmung über Richtwerte und Verhandlungsgrundlagen verfügen zu können. In diesem **Richtanbot werden die Straßenbauleistungen (einschließlich Pflasterung und Material) mit rd 1,069 Mio EUR (zuzüglich Umsatzsteuer) beziffert.**

Tatsächlich beauftragt wurde dann auftragnehmerseits jedoch jenes Bauunternehmen, das auch den Tiefgaragenbau am Karmeliterplatz durchgeführt hatte – dies mit dem **Argument einer durchgehenden Gewährleistung** für etwaige Schäden, um also der Gefahr von Rechtsstreitigkeiten aus etwaigen Bauschäden (und deren Verursachung) aus dem Weg zu gehen.

Es zeigt sich, dass **die tatsächlich von der ausführenden Unternehmung abgerechneten Kosten für Straßenbauarbeiten und Pflasterung (einschließlich Material) im Rahmen der Werte des Richtanbotes** des Mitbewerbers liegen. Aus der Einsichtnahme in diese Unterlagen schließt der Stadtrechnungshof daher, dass die tatsächlich zur Abrechnung gelangenden Kosten an den Marktverhältnissen angemessen sein dürften.

(2.4.) Prüfungshandlung IV

Wir haben in die **Kostenschätzung des anonymen Fachmannes** (Quelle: Kronen Zeitung) **Einblick erhalten**, und haben versucht, diese sehr überschlagsartige Kostenschätzung mit der IST-Abrechnung in Einklang zu bringen.

Der anonyme Fachmann beziffert die Kosten (vor Abzug eines nach seiner Ansicht üblichen Nachlasses von 30 %) mit rd EUR 887.000,00. Diese Schätzung ist nach den vorliegenden Unterlagen „ohne Bäume und Brunnen“ gehalten.

Zieht man von den eingangs zusammengestellten Gesamtkosten jene Positionen ab, die der anonyme Gutachter offensichtlich nicht miteinbezogen hat, belaufen sich die **Vergleichszahlen der IST-Abrechnung** auf rd EUR 890.000,00. Diese **Vergleichszahlen** haben wir wie folgt ermittelt:

Schätzung anonymer Experte (Quelle: Kronen Zeitung)

	EUR netto
Gesamtkostenschätzung Umgestaltung	887.000,00
abzüglich 30% Nachlass	-266.100,00
Kostenschätzung "anonymer Experte"	620.900,00

Einschränkung: "Ohne Brunnen und Bäume"

Einschränkung: unklar ist, ob Straßenbauarbeiten Sauraugasse hier enthalten sein sollen

Einschränkung: Expertenschätzung vermutlich ohne Straßenbeleuchtung

Unklar ist ferner, ob Experte netto oder brutto (incl USt) schätzt

Ermittlung des Vergleichswertes aus den Daten der Auftragnehmerin

Gesamtbaukosten (siehe oben):	1.495.568,08
abzüglich Projektsteuerung, ÖBA, Skonto	-66.448,39
abzüglich	
Straßenbeleuchtung	-17.150,11
Regien	-47.860,98
Wasserbecken	-82.095,73
Grünraumgestaltung	-50.135,47
Wasseraufbereitung	-27.774,00
Elektroinstallationen	-72.415,30
NIRO-Becken	-58.383,99
Wassertechnik Becken West	-22.587,25
Bewässerungsanlage Grünbereich	-8.990,32
Straßenbauarbeiten Sauraugasse	-150.735,91
Vergleichswert	890.990,63

(3) Zusammenfassung

Aus der in aller Kürze gehaltenen Prüfung des Stadtrechnungshofes betreffend

Prüfung der Kostenabrechnung für die Oberflächengestaltung „Karmeliterplatz NEU“

lässt sich **zusammenfassend** Folgendes festhalten:

- Die **Prüfungshandlungen I-III** ergeben, dass die vorliegende **Gesamtkostenabrechnung plausibel und marktgerecht** erscheint. Eine **lückenlose Belegprüfung** wurde in der Kürze der Zeit **nicht durchgeführt**, wohl aber wurden **Vergleichsanbote („Richtangebot“)** und **vergleichbare Anbotspreise aus einem Jahresbauvertrag jüngerer Datums sowie vergleichbare Anbotspreise von Straßenbauvorhaben der Stadt Graz zum Vergleich herangezogen**. Diese Vergleiche ergeben **keine auffallenden Abweichungen zu den Marktverhältnissen**.
- Aus der **Überleitung der in den Medien zitierten anonymen Kostenschätzung auf die vergleichbaren Kostenpositionen der Ist-Abrechnung (Prüfungshandlung IV)** ergibt sich, dass keine bedeutende Abweichung zur Schätzung des anonymen Fachmannes festzustellen ist, da dieser – wie zu vermuten steht – die Kostenpositionen „Begrünung“, „Wassertechnik“ und die Position „Sauraugasse“ augenscheinlich nicht mitberücksichtigt hatte. Zudem ist bei der anonymen Kostenschätzung nicht klar, ob diese einschließlich oder exklusive Umsatzsteuer zu verstehen ist. Der in der anonymen Kostenschätzung veranschlagte Sondernachlass von 30 % ist im konkreten Bauvorhaben nicht gewährt worden.

Eine Abweichung von rd EUR 900.000,00 – wie in den Medien kolportiert – konnte seitens des Stadtrechnungshofes nicht festgestellt werden.

Eine vollständige Prüfung der zur Verrechnung gelangten Massen sowie der Kostengrundlagen und Belege haben wir nicht durchgeführt.

Graz, am 22. September 2005

Der Bearbeiter:

DI. Manfred Tieber

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Günter Riegler