

ST E I E R M Ä R K I S C H E R L A N D T A G

L A N D E S R E C H N U N G S H O F

GZ.: LRH 24 0 2 - 1984/7

B E R I C H T

betreffend die Prüfung des Bauvorhabens
Semriach Nr. 227 und 228
Bauträger: österreichische Wohnbaugenossenschaft,
8010 Graz, Schillerplatz 4

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat das von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H., 8010 Graz, Schillerplatz 4, errichtete Wohnobjekt Semriach Nr. 227 und 228 überprüft.

Mit der Durchführung der Prüfung war Dipl.Ing. Hubert Thumer, Zivilingenieur für Hochbau, allgemein gerichtlich beeideter Sachverständiger, Frohnleiten, als vom Landesrechnungshofbeauftragter Sachverständiger betraut.

II. GRUNDSÄTZLICHES

Die Genossenschaft wurde am 17. April 1950 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

"Österreichische Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H."

und hat ihren Sitz in 8010 Graz, Schillerplatz 4.

örtlicher Geschäftsbereich ist das Gebiet der Republik Österreich.

Die Organe der Genossenschaft setzen sich derzeit wie folgt zusammen:

Geschäftsführung

Dir. Franz Rossmann (Geschäftsführer)

Dr. Leo Filipitsch (Geschäftsführerstellvertreter)

Vorstand

Dipl.Vw. Dr. August Menzinger (Obmann)

Dipl.Ing. Erhard Knoblauch (Obmannstellvertreter)

Dipl.Ing. Franz Bauernhafer

BH. W.Hofrat Dr. Helmut Fallada

Christa Schatz

OLGR. Dr. Hans Gerscha

Aufsichtsrat

W.Hofrat Dr. Karl Weihs (Vorsitzender)

Dr. Kurt Prett

Robert Neubauer

LIM. Kammerrat Rudolf Pongscha

Rudolf Derler

Ing. Roman Leitgeb

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGBl. Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hierbei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl. Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 23 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei Bauvereinigungen in der Rechtsform

* einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren

* einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich

durchzuführen.

Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen in die Wege zu leiten.

Wie aus diesen Darlegungen ersichtlich, obliegt die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen primär der Landesregierung bzw. dem Revisionsverband

Der Steiermärkische Landtag wollte anlässlich der Errichtung des Landesrechnungshofes auch für diesen eine Prüfungszuständigkeit im Bereich der Wohnbauträger schaffen, um auf diese Weise das Kontrollnetz im Bereich des sozialen Wohnbaues zu verstärken.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBI. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebauungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Unter Bedachtnahme auf die große Zahl der in der Steiermark tätigen Wohnbauträger, die primäre Zuständigkeit der Landesregierung und des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen führt der Landesrechnungshof stichprobenweise Prüfungen von Bauvorhaben und Prüfungen des Rechnungswesens gemeinnütziger Bauvereinigungen durch.

Neben dieser Art von Prüfungen wird es aber auch notwendig sein, einzelne Objekte einer genaueren und möglichst umfassenden Qualitäts- und Quantitätskontrolle zu unterziehen.

Bei Behandlung von Prüfberichten des Landesrechnungshofes über die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen im Kontrollausschuß des Steiermärkischen Landtages wurde auch der Wunsch geäußert, gerade diese Art von Prüfungen zu verstärken. Der Landesrechnungshof wird daher in Zukunft bei seinen Prüfungen von Bauvorhaben der Richtigkeit der verrechneten Leistungen und Massen sowie der Qualität der Ausführung ein besonderes Augenmerk schenken.

Gerade diese Prüfungen liegen auch im ganz besonderen Interesse der Wohnungswerber, da genau festgestellt wird, ob die in Rechnung gestellten Leistungen tatsächlich erbracht wurden. Um diesem Prü-

fungsauftrag in verstärktem Maße nachkommen zu können, wird es unter Bedachtnahme auf die personelle Ausstattung des Landesrechnungshofes jedoch notwendig sein, auch fallweise Sachverständige gemäß § 27 Abs. 2 LRH-VG für diese Prüfungen heranzuziehen.

Aber auch die mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen neuen Förderungsrichtlinien sehen die Heranziehung von Sachverständigen in folgenden Fällen vor:

1. Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung kann fallweise befugte Fachleute mit der Überprüfung einzelner oder sämtlicher die Vorbereitung, Abwicklung, Abrechnung und Verwaltung von Bauvorhaben betreffenden Vorgänge im Bereich der Förderungswerber beauftragen. Die Kosten dieser Überprüfungen sind vom Land Steiermark zu tragen.
2. Bauvereinigen, in deren Bereich bei der Abwicklung von Bauvorhaben wesentliche Mängel festgestellt wurden, kann eine begleitende Kontrolle durch befugte Fachleute vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zu Lasten der Gebühren der Bauvereinigung vorgeschrieben werden. Die Kontrollorgane sind vom Amt der Steiermärksichen Landesregierung zu beauftragen und diesem verantwortlich.

Auch sah bzw. sieht das Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. das Wohnbauförderungsgesetz 1984 vor, daß bei nicht rechtzeitiger Vorlage der Endabrechnung durch die Bauvereinigung die Gesamtbaukosten durch einen befugten Ziviltechniker auf Kosten des Förderungswerbers ermittelt und der Endabrechnung zugrunde gelegt werden können.

Es muß jedoch festgestellt werden, daß die Gebührenordnung für Architekten weder

* für die Nachprüfung eines fertiggestellten Objektes

noch

* für die begleitende Kontrolle

eine Grundlage für eine Auftragserteilung bietet. Dies deshalb, da die Gebührenordnung keine Leistungsbeschreibung und demnach auch keine Honorarsätze für derartige Prüfungen vorsieht.

Der Landesrechnungshof hat daher zusammen mit der Rechtsabteilung 14 und der Ingenieurkammer für Steiermark und Kärnten den möglichen Leistungsumfang für die Nachprüfung eines fertiggestellten Objektes in quantitativer und qualitativer Hinsicht erarbeitet.

Folgende Prüfbereiche wurden festgelegt:

A. Quantitative Überprüfung

1. Planungskontrolle

- a) Überprüfung der Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit den genehmigten Einreichplänen
- b) Überprüfung der tatsächlichen Ausführung auf Übereinstimmung mit den Ausführungen und Detailplänen

2. Leistungs- und Massenprüfung

- a) Baumeisterarbeiten
- b) Professionisten (ohne Haustechnik)
- c) Professionisten der Haustechnik

jeweils umfassend

- * Überprüfung der Massen auf Übereinstimmung mit dem Anbot
- * Überprüfung der Massen auf Übereinstimmung mit Wirklichkeit
- * Rechnerische Überprüfung der Kosten (errechnet aus Massen und Einheitspreise)

* Überprüfung der Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsanboten und Regiearbeiten

3. Überprüfung von Preisberichtigungen im Zusammenhang mit den zu den jeweiligen Stichtagen erbrachten Leistungen.

B. Qualitätskontrolle

1. Überprüfung der Planungsunterlagen (Pläne, Leistungsverzeichnisse aller Gewerke) auf Übereinstimmung mit den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Steiermark.
2. Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges
3. Aufzeigen von technischen Planungsmängeln (Befund)
4. Feststellen von Ausführungsmängeln (Befund)
5. Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen bzw. Feststellung nicht vorhandener, jedoch erforderlicher Prüfatteste
6. Überprüfung der Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
7. Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Ziel war nunmehr, vorerst durch 2 sogenannte "Pilotprojekte" entsprechende Erfahrungen zu gewinnen, um sodann gemeinsam mit der Rechtsabteilung 14 und der Ingenieurkammer für Steiermark und Kärnten einen endgültigen Leistungskatalog für die "Nachprüfung eines fertiggestellten Objektes" und für eine "begleitende Kontrolle" zu erstellen und entsprechende Honorarsätze festzulegen.

Der Landesrechnungshof hat daher 2 Zivilingenieure mit der Prüfung von 2 fertiggestellten Objekten beauftragt.

Auswahlkriterium für diese beiden Pilotprojekte war, daß es sich um Bauvereinigungen handeln sollte, die vom Landesrechnungshof - soweit es die bautechnische Abwicklung von Bauvorhaben betrifft - noch nicht geprüft wurden.

Auch wurden Objekte ausgewählt, bei denen die Endabrechnung in der Rechtsabteilung 14 bereits vorliegt, jedoch noch nicht geprüft wurde.

Es wurde je ein von der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft und von der österreichischen Wohnbaugenossenschaft (ÖWG), Graz, errichtetes Objekt ausgewählt.

Der folgende von Dipl.Ing. Hubert Thumer, Zivilingenieur für Hochbau, gerichtlich beeideter Sachverständiger, Frohnleiten, im Auftrag des Landesrechnungshofes erstellte Bericht bezieht sich auf das von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft, Graz, Schillerplatz 4, errichtete Objekt, Semriach Nr. 227 und 228.

Am 18. Juli 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft:

Dir. Franz Rossmann, Geschäftsführer

W.Hofrat Dr. Karl Weihs, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

W.Hofrat Dipl.Ing. Wilhelm Fais

LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

Dipl.Ing. Hubert Thumer, Zivilingenieur für Hochbau, allgemein
gerichtlich beeideter Sachverständiger als vom Landesrechnungs-
hof bestellter Sachverständiger

Im Rahmen dieser Besprechung wurde das Ergebnis der Prüfung darge-
legt und diskutiert.

Graz, am 24. Juli 1985

Der Landesrechnungshofdirektor:
der Prüfung: Wohnobjekte Serriach
(Ortner) achtet durch die 0

