

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG
LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 O 11 - 1997/4

betreffend die stichprobenweise Prüfung
der
Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft
gem. reg. Gen. m. b. H.
8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. PRÜFUNG DES RECHNUNGSWESENS	3
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Organe der Genossenschaft	3
2. REPRÄSENTATION UND WERBUNG	5
3. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE	6
4. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN	8
5. ENDABRECHNUNGEN	9
6. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE	9
7. WIRTSCHAFTLICHE LAGE	10
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	14
1. PRÜFUNGSUMFANG	14
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	15
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	15
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN	16
5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG	17
6. PLANUNG	21
6.1 Allgemein	21
6.2 Entwurf	21
6.3 Einreichplanung	27
6.4 Ausführungsplanung	30
7. EINHALTUNG DER VERGABEBESTIMMUNGEN	34
8. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG.....	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Baumeister	38
8.3 Professionisten	39
9. HONORARNOTEN	44
10. BAUDURCHFÜHRUNG	48
IV. ZUSAMMENFASSUNG	51

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82 in der Fassung LGBl. Nr. 63/91 (LRH-VG 91) unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der

„OBERSTEIRISCHEN WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT

gem. reg. Gen. m. b. H.,

8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a“

durchgeführt.

Prüfungsgegenstand war das **Rechnungswesen** der Jahre 1993 - 1997 und das vom Wohnbauträger errichtete **Seniorenwohnhaus mit Heimteil** Trofaiach, Bahnhofstraße 20.

Prüfungsmaßstäbe sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F. sowie andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, z. B. die Steiermärkischen Baugesetze und Verordnungen sowie die einschlägigen ÖNORMEN.

Weiters ist gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 zu prüfen, ob die **Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit** eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgt unbeschadet der Prüfungsrechte des Förderungsgebers (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. 25/1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

II. PRÜFUNG DES RECHNUNGSWESENS

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GESELLSCHAFT

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde 1895 gegründet, führt die Firmenbezeichnung „Obersteirische Wohnstättengenossenschaft gem. reg. Gen. m. b. H.“ und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und im fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum. Gemäß § 2 der Satzung erstreckt sich der Geschäftsbe-
reich auf das Bundesland Steiermark.

1.2 Organe der Genossenschaft

- a) Vorstand
- b) Aufsichtsrat
- c) Generalversammlung

a) Vorstand

Dieser besteht gemäß § 20 der Satzung nur mehr aus dem Vorsitzenden und dem Vorsitzenden-Stellvertreter.

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bürgermeister Matthias Gruber	Obmann
Heinz Grangl	Obmann-Stellvertreter

b) Aufsichtsrat

Dieser besteht gemäß § 22 (1) der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern und drei Ersatzmitgliedern mit einer dreijährigen Amtsdauer.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Bürgermeister Fritz Kaufmann	Vorsitzender
Erich Gregoritsch	Vorsitzender-Stellvertreter
Gerhard Trunkl	Mitglied
Heinrich Knapp	Mitglied
OBR Dipl.-Ing. Helmut Steiner	Mitglied
Bürgermeister Ing. Peter Göttfried	Mitglied
Bürgermeister Roland Pucher	Mitglied
Peter Bavluka	Mitglied
Ingrid Kogler	Mitglied
Vizebürgermeister Siegfried Schafarik	Mitglied
Mag. Hans Zehethofer	Mitglied

Im Prüfungszeitraum fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

1993	1
1994	1
1995	1
1996	1
1997	0

Gemeinsame Sitzungen (Aufsichtsrat mit dem Vorstand):

1993	4
1994	3
1995	1
1996	8
1997	4

c) Generalversammlung

Die Generalversammlungen der letzten Jahre wurden am 24. September 1993, 8. Juli 1994, 29. Juni 1995, 29. November 1996 und am 2. Dezember 1997 abgehalten.

Gemäß § 22 Genossenschaftsgesetz ist die Generalversammlung jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres abzuhalten und ist daher festzustellen, daß die **Generalversammlungen bis auf eine Ausnahme verspätet abgehalten wurden.**

2. REPRÄSENTATION UND WERBUNG

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 für Repräsentation und Werbung Aufwendungen in folgender Höhe getätigt:

	Repräsentation	Werbung
1993	S 21 028,19	S 134 866,05
1994	S 24 869,54	S 116 818,41
1995	S 17 080,05	S 142 700,52
1996	S 11 784,33	S 158 999,30
1997	S 20 711,43	S 214 286,43

Der Repräsentationsaufwand, der in Summe gesehen **nicht hoch** ist, besteht fast **ausschließlich aus Bewirtungskosten** bei diversen Besprechungen. Es wird ausdrücklich festgehalten, daß nach Ansicht des Landesrechnungshofes **Einladungen für Ämtervertreter nicht notwendig sind** und aus diesem Grund dieser Aufwand noch zu minimieren ist.

Für Aufwendungen anlässlich von Hausübergaben wird von der Bauvereinigung ein eigenes Konto geführt und betragen diese Kosten wie folgt:

1993	S 22 425,45
1994	S 62 916,25
1995	S 12 279,96
1996	S 22 792,13
1997	---

Der Werbeaufwand besteht hauptsächlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen regionalen Zeitungen. Außerdem sind in diesen Beträgen der Kauf von Weihnachtsgeschenken und diverse Spenden z. B. an Feuerwehren enthalten.

Insgesamt kann vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit weitestgehend eingehalten wurden, wobei ausdrücklich festgehalten werden muß, daß z. B. beim Repräsentationsaufwand aber auch beim Werbeaufwand weitere Einsparungen möglich und wünschenswert sind.

3. PERSONALAUFWAND, KOSTEN DER ORGANE

Der **Personalaufwand** der Bauvereinigung betrug in den einzelnen Jahren:

1993	S 6 912 934,90
1994	S 7 471 787,96
1995	S 9 088 663,88
1996	S 9 594 284,41
1997	S 10 200 103,19

Zum Prüfungszeitpunkt wurden von der Bauvereinigung 16 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 Personen als Handwerker, Raumpfleger oder für Botengänge. Im Personalaufwand sind auch die Gehaltszahlungen für die Geschäftsführung enthalten.

Der Anstieg der Personalkosten ist überwiegend auf kollektivvertragliche Erhöhungen und Biennalsprünge zurückzuführen.

Im Jahre 1995 ist der erhöhte Aufwand auch auf außerordentliche Zuwendungen anlässlich des 100jährigen Firmenjubiläums zurückzuführen.

Zum Personalaufwand ist weiters festzustellen, daß mit Jahresbeginn 1998 drei Beschäftigte eingespart wurden und die Angestellten und Arbeiter im Jahre 1998 auf kollektivvertragliche Gehaltserhöhungen und Biennialvorrückungen verzichteten. Außerdem werden die Vorstandsbezüge ab 1998 nur mehr 14 x ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Sparmaßnahmen kann zum Personalaufwand festgestellt werden, daß dieser im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft als **angemessen** zu beurteilen ist.

Die **Kosten der Organe** betragen in den einzelnen Jahren:

1993	S 224 678,03
1994	S 263 942,54
1995	S 251 851,45
1996	S 214 334,14
1997	S 95 346,18

In diesen Kosten sind die Entschädigungen für die Mitglieder des Vorstandes und die Mitglieder des Aufsichtsrates enthalten. Ein Vorstandsmitglied bezog bis einschließlich 1996 monatlich S 10 000,-- für die Wohnungsvergabe. Darüberhinaus erhielten die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

ein Sitzungsgeld von S 500,--, das ab 1. Jänner 1996 auf S 700,-- erhöht wurde.

In diesen Kosten sind auch die Aufwendungen für die Generalversammlungen sowie für Reise- und Fahrtkosten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder enthalten. Der Rückgang dieser Aufwendungen im Jahre 1997 ist darauf zurückzuführen, daß ab diesem Zeitpunkt der Vorstand nur mehr aus zwei Personen besteht, die auch die Geschäftsführung besorgen.

Zu den **Kosten der Organe** kann daher ebenfalls festgestellt werden, daß diese Aufwendungen unter Berücksichtigung der Umorganisation im Bereiche des Vorstandes **angemessen** sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

4. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNGEN

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendungen von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluß das Formular „Eidesstattliche Erklärung“ auszufüllen und unterfertigen zu lassen. Diese Eidesstattliche Erklärung ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt sieben Jahre ab Abschluß des Vertrages aufzubewahren. Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen für das Projekt Knittelfeld, Freiheitsallee 58, überprüft und konnte feststellen, daß in jedem Fall sowohl die Eidesstattliche Erklärung als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

5. ENDABRECHNUNGEN

In den weiteren „Bedingungen und Erläuterungen“ zu den Förderungszusicherungen ist festgelegt, daß die Endabrechnungen spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe vorzulegen sind. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden. Der Landesrechnungshof hat die Einhaltung dieser Bestimmung überprüft und kann feststellen, daß zum Stichtag 31. Juli 1997 die Einjahresfrist bis auf zwei Bauvorhaben eingehalten wurde.

6. MODALITÄTEN BEI DER WOHNUNGSVERGABE

Der Landesrechnungshof hat die Vorgangsweise der Bauvereinigung bei der Wohnungsvergabe hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit einer objektiven Vergabe überprüft. Gemäß § 3 Abs. 2 des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 darf ein Vorhaben grundsätzlich nur gefördert werden, wenn u. a. die Wohnungsvergabe in nachvollziehbarer Form erfolgt, wobei soziale Kriterien entsprechend zu berücksichtigen sind und bei Mietwohnungen die Gemeinde einbezogen wird.

Hiezu kann festgestellt werden, daß bei Neubauten, bei denen ein Baurecht von einer Gemeinde eingeräumt wurde, grundsätzlich das Einweisungsrecht der Gemeinde überlassen wird.

Bei allen anderen von der Bauvereinigung errichteten Objekten ist es derzeit so, daß alle, die für dieses Objekt Interesse zeigen - sofern die Förderungsvoraussetzungen gegeben sind - berücksichtigt werden.

Der Landesrechnungshof kann daher feststellen, daß die Vergabe der Wohnungen nachvollziehbar und objektiv erfolgt.

7. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Bauvereinigung hat in den Jahren 1993 - 1997 Gewinne bzw. Verluste in folgender Höhe ausgewiesen:

1993	+ S 4 594 241,10
1994	+ S 3 234 575,80
1995	- S 1 432 091,32
1996	+ S 1 786 601,48
1997	+ S 1 438 952,78

Zu den ausgewiesenen Gewinnen ist zu ergänzen, daß vorbilanzliche Zuweisungen zu Gewinnrücklagen erfolgten:

1993	S 8 Mio.
1994	S 5 Mio.
1997	S 4 Mio.

Im Jahr 1995 wurde eine Entnahme aus dieser Gewinnrücklage in Höhe von S 31 Mio. vorgenommen, um den Verlust möglichst niedrig zu halten.

Die Aufteilung dieser Gewinne bzw. Verluste in ordentliche und außerordentliche Gebarung zeigt folgendes Bild:

	ordentliche Gebarung	außerordentliche Gebarung	Summe
1993	+ S 21 583 977,42	- S 16 987 736,32	+ S 4 594 241,10
1994	+ S 26 315 116,25	- S 23 080 540,45	+ S 3 234 575,80
1995	+ S 20 765 947,89	- S 22 198 039,21	- S 1 432 091,32
1996	+ S 20 274 900,01	- S 18 488 298,53	+ S 1 786 601,48
1997	+ S 14 160 457,01	- S 12 721 504,23	+ S 1 438 952,78

In der ordentlichen Gebarung sind die Erlöse aus den aktivierten Verwaltungskosten, die Mietenentgelte und die Erträge aus der Betreuungstätigkeit - vermindert um den Personalaufwand, die Kosten der Organe, den Sachaufwand, die Kapitalkosten und die Abschreibungen vom Anlagevermögen - erfaßt. Die ordentliche Gebarung ist somit der Bereich, in dem eine Bauvereinigung überwiegend tätig ist.

In der sonstigen oder außerordentlichen Gebarung sind jene Geschäftsfälle erfaßt, die mit der Verwaltungs- und Bautätigkeit einer Bauvereinigung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen. In diesem Gebarungsbereich sind die Erlöse aus erzieltm Skonti, Zinsen aus Guthaben bei Geldinstituten, Erträge aus dem Verkauf von Anlage- und Umlaufvermögen - vermindert um Aufwendungen aus dem Verkauf von Anlage- oder Umlaufvermögen, Zuweisungen zu Wertberichtigungen, Ausbuchungen von Forderungen und dgl. - erfaßt.

Die Entwicklung zeigt, daß die Bauvereinigung in allen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Dazu muß aber einschränkend festgestellt werden, daß die Gewinne überwiegend in der Hausbewirtschaftung erzielt wurden und **sowohl die Bautätigkeit als auch die Großinstandsetzungstätigkeit Verluste erbrachten**. Im besonderen ist hier die Sanierung und der Dachausbau in der Lindenallee hervorzuheben, bei dem **mangels rechtsverbindlicher Vereinbarungen** mit den Mietern über die Erhöhung des Mietzinses nach § 14 Abs. 2 WGG **keine** kostendeckende Verrechnung des Annuitätendienstes bei den Sanierungsdarlehen gegeben war. Bei diesem Objekt wurden außerdem Eigenmittel eingesetzt, deren Verzinsung derzeit **nicht** verrechenbar ist.

Der Bauvereinigung ist dadurch ein Verlust in der Höhe von rund S 38,6 Mio. erwachsen, der mit Sicherheit dem damaligen Vorstand zum Großteil anzulasten ist.

Passend zu dieser **etwas sorglosen Geschäftsführung** ist, daß vom damaligen Vorstand im Jahre 1993 beschlossen wurde, daß ab 1. Jänner 1994 **dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied ein Firmen-PKW zur**

Verfügung gestellt wird. Aus dem seinerzeitigen Beschluß ist nicht nachvollziehbar, welche Überlegungen dafür ausschlaggebend waren, sondern es wurde nur festgestellt, daß dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied dieser Dienst-PKW auch für Privatfahrten **uneingeschränkt** zur Verfügung steht.

Vom Landesrechnungshof kann dazu nur festgestellt werden, daß es für Bauvereinigungen in der Größenordnung der OWG **absolut unüblich** ist, daß ein Firmen-PKW angeschafft wird. Darüberhinaus wird bemerkt, daß **kein Fahrtenbuch geführt wird**.

Für den Landesrechnungshof ist es aufgrund des fehlenden Fahrtenbuches auch nicht möglich, die Privatkilometer zu eruieren. Feststeht, daß der zum Prüfungszeitpunkt viereinhalb Jahre alte Firmen-PKW (BMW, Anschaffungspreis rund S 500.000,--) einen Kilometerstand von rund 130 000 km aufweist. Die für den Firmen-PKW aufgewendeten Kosten betragen in eben diesem Zeitraum rund S 590 000,--. Unter der unrealistischen Annahme, daß sämtliche 130 000 km betrieblich gefahren wurden, ergeben sich bei einem Kilometergeld von durchschnittlich S 4,60 ebenfalls Kosten von S 580 000,--. Für den Landesrechnungshof ist es allein aus dieser Rechnung nicht erklärbar, aus welchem Grund ein Firmen-PKW angeschafft wurde.

Aufgrund **der mangelnden Sorgfalt bei der Abwicklung von Sanierungsobjekten** war die **Liquiditätslage der Bauvereinigung sehr angespannt** und kam es dadurch zu vorzeitigen Darlehensabrufungen und - wie auch im Kapitel über die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens festgestellt - dazu, daß Darlehenszuzahlungen, die für ein bestimmtes Bauvorhaben vorgesehen waren, über einen längeren Zeitraum auf dem allgemeinen Konto der Bauvereinigung Verwendung fanden.

Nicht zuletzt aufgrund dieser Probleme kam es im Jahre 1996 zu einer Umstrukturierung im Vorstand und zwar wurde in der Generalversammlung vom 29. November 1996 beschlossen, daß ab diesem Tag nur mehr zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder mit der Geschäftsführung betraut

sind. Im Zuge dieser Umstrukturierungen wurden auch Maßnahmen gesetzt, die aber erst teilweise im Geschäftsjahr 1998 wirksam werden.

Folgende Maßnahmen wurden beschlossen:

- a) Werbeeinschaltungen werden ab sofort eingestellt
- b) Herabsetzung des Personalstandes
- c) Verringerung der Vorstandsbezüge auf 14 Bezüge
- d) die Angestellten und Arbeiter verzichten ab 1998 freiwillig für voraussichtlich ein Jahr auf die kollektivvertragliche Gehaltserhöhung und auf die Biennialvorrückung

Die Entwicklung im Jahre 1997 zeigt wieder eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und auch eine zufriedenstellende Liquidität.

Zusammenfassend kann daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß zum Prüfungszeitpunkt die wirtschaftliche Situation wieder geordnet und gesichert erscheint.

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

Prüfunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie die auf Anforderung des Landesrechnungshofes von der Genossenschaft beigestellten weiteren Unterlagen.

Die Prüfung umfaßt sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende konkrete Bereiche:

Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Konformität mit den Förderungsbestimmungen, den ÖNORMEN, den Steiermärkischen Baugesetzen sowie den behördlichen Auflagen
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- * Überprüfung auf Konformität von Planungen und Leistungsverzeichnissen
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung auf sichtbare Ausführungsmängel
- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Bautagebuchführung

Quantitätskontrolle

- * Überprüfung der Konformität von Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- * Überprüfung von Honorarnoten

- * Überprüfung der verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Konformität mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- * Überprüfung von Preiserhöhungen

2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

- * Hochbauplanung:
 - 75 % Architekturbüro Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Hansjörg Tschom, Graz
 - 25 % OWG, Knittelfeld
- * Bauphysik: Planungsgesellschaft HLS, Spielberg
- * Statik: Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Mohsen Belglari, Knittelfeld
- * Elektro: Ingenieurbüro PEL 2000, Graz
- * Sanitär und Heizung: Planungsgesellschaft HLS, Spielberg
- * Bauaufsicht: OWG, Knittelfeld

3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN

Das gegenständliche Seniorenwohnhaus bzw. Wohnheim ist das Siegerprojekt eines städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes. Das Prüfobjekt ist ein viergeschoßiger Baukörper (KG, EG + 2 OG) mit 32 Kleinwohnungen, 6 Heimplätzen und einer Hausmeisterwohnung.

Die vorliegenden Baupläne, ausgearbeitet von Architekt Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Hansjörg Tschom, sehen die Herstellung eines dreieggliederten, miteinander verbundenen Baukörpers mit einer bebauten Fläche von rund 1.318 m² und einem umbauten Raum von rund 12.825 m³ vor.

Die detaillierte Beschreibung des Prüfobjekts erfolgt im Kapitel 6 Planung.

Konstruktion:

- * Tragwerksystem: Ziegelmassivbauweise
- * Gründung: Flachgründung, Streifenfundamente
- * Außenwände: 38 cm Hochlochziegel
- * Innenwände: 25 und 10 cm Hochlochziegel
- * Geschoßdecken: 18 - 20 cm Stahlbeton
- * Dach: Satteldach, 15° DN
- * Fenster: Holz

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Örtliches Trinkwassernetz
- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- * Müllbeseitigung: Örtliche Müllabfuhr
- * E-Versorgung: Stadtwerke Trofaiach
- * Heizung: Gaszentralheizungsanlage

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, DATEN

- * Widmungsbewilligung:
Bescheid der Stadtgemeinde Trofaiach vom 15. Juli 1994,
Zl.: 031-3/4175-1994
- * Baubewilligung:
Bescheid der Stadtgemeinde Trofaiach vom 3. August 1994,
Zl.: 131-9/4176-1994
- * Ortsplanerisches Gutachten der FA I b:
GZ: LBD-Ib 53 To 1/49-1994 vom 9. November 1994
- * Baugeologisches Gutachten:
Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Rudolf Prein, Trofaiach, vom
2. September 1993
- * Förderungsansuchen:
21. November 1994 bzw. 15. Mai 1995

- * Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:
30. November 1994 und 22. Juni 1995
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
12. Dezember 1994
- * Regierungssitzungsbeschluß:
10. Juli 1995
- * Förderungszusicherung:
13. Juli 1995
- * Baubeginn:
15. Mai 1995
- * Bauende:
3. Dezember 1996
- * Benützungsbewilligung:
Stadtamt Trofaiach vom 13. Februar 1997, Zl.: 131-9/4176-4321-1997
- * Vorgegebene maximale Bauzeit laut Förderungszusicherung:
20 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit:
19 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14:
17. Oktober 1997

5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

Das gegenständliche Objekt wurde in zwei Förderungsakte (GZ: 14-44 150 728/94 und 14-44 150 729/94) geteilt, da es sich einerseits um ein Seniorenwohnhaus und andererseits um ein Heim handelt. Für das Wohnhaus wurde ein Zuschlag zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ in Höhe von 22,55 %

gewährt. Als Begründung für die Mehrkosten wurden die behindertengerechte Ausstattung, der Einbau eines Bettenliftes, ein erhöhter Verkehrsflächenanteil und ein Pflegebad angeführt.

Die **Gesamtbaukosten** (Haus und Heim) wurden in den Förderungszusicherungen mit S 45 010 000,-- festgelegt.

Die einzelnen **Finanzierungspläne** lauten:

Wohnhaus

Darlehen der Sparkasse Knittelfeld	S 15 307 000,--
Landesdarlehen	S 11 763 000,--
Eigenmittel des Bauträgers	S 6 721 000,--
	<u>S 33 791 000,--</u>

Heim

Darlehen der Sparkasse Knittelfeld	S 9 313 000,--
Landesdarlehen	S 1 906 000,--
	<u>S 11 219 000,--</u>

Die in der Endabrechnung angegebenen **Gesamtbaukosten** ohne Anteil für PKW-Ein- und Abstellplätze betragen S 41 951 638,33 und mit Anteil PKW-Ein- und Abstellplätze sowie nicht förderbarem Anteil inklusive Honoraren und Finanzierung S 44 124 385,41.

Die **Kostenaufgliederung** der Gesamtbaukosten lautet wie folgt:

Wohnhaus

a) Baukosten laut Förderungszusicherung:	S 33 791 000,--
b) Baukosten laut Endabrechnung:	S 33 134 632,--

Heim

- c) Baukosten laut Förderungszusicherung: S 11 219 000,--
d) Baukosten laut Endabrechnung: S 10 989 753,41

Aufgliederung der Endabrechnung		
	A	B
Reine Baukosten	20 891 279, --	6 936 209,26
Kosten Ausstattung	5 787 251, --	1 921 889,17
Nebenkosten	1 019 854, --	338 683,88
Nicht förderbare Herstellungskosten	- 1 232 024, --	- 409 142,31
Abzug PKW Ein- und Abstellplätze	- 240 000, --	---
Zwischensumme	26 226 360, --	8 787 640, --
Planung, Bauaufsicht, Sonderfachleute und Bauverwaltungskosten	4 086 452, --	1 357 070, --
Baukreditkosten	1 121 633, --	372 483,33
PKW-Ein- und Abstellplätze	277 200, --	---
Nicht förderbarer Anteil inkl. Honorare und Finanzierung	1 422 987, --	472 560,08
Gesamtbaukosten	33 134 632, --	10 989 753,41

Legende: A = Wohnhaus; B = Heim;

Bei den in der Tabelle angeführten Beträgen sind die Skontierträge abgezogen. Beim Wohnhaus wurden **Skonti** in Höhe von S 734 972,70 und beim Heim von S 243 682,30, d. h. insgesamt S 978 655,-- erzielt.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens wird festgestellt, daß die Bauvereinbarung der verpflichtenden Bestimmung des § 47 Abs. 3 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baukonto zu führen, nachgekommen ist.

Es wurde am 22. Juli 1994 ein Konto bei der Sparkasse Knittelfeld zu diesem Zweck eröffnet und sind über dieses Konto sämtliche Zahlungen das Bauvorhaben betreffend abgewickelt worden.

In diesem Zusammenhang muß festgestellt werden, daß die **Darlehenszuzahlungen des öfteren über den Umweg des Geschäftskontos der Bauvereinigung dem Baukonto gutgeschrieben wurden.**

Dieser oft nur einen kurzen Zeitraum betreffende Vorgang diente offensichtlich der **Liquiditätsverbesserung der Bauvereinigung.** **Gravierend** ist aber, daß eine Darlehenszuzahlung der Stadtgemeinde Trofaiach in Höhe von S 3 Mio. am 19. November 1996 auf dem Konto der Bauvereinigung eingegangen ist und erst am 3. Februar 1997 dem Baukonto gutgebracht wurde. Da für das Baukonto ein Zinssatz von 6 % vereinbart war, bedeutet dies **eine nicht gerechtfertigte Zinsbelastung in Höhe von rund S 38.000,--.** **Dieser Betrag wurde im Zuge der Prüfung dem Bauvorhaben gutgebracht.**

Im übrigen wurden die ausgewiesenen Baukreditkosten anhand der Kontoauszüge überprüft und deren Richtigkeit festgestellt. Ergänzend ist noch anzuführen, daß die angefallene Vorsteuer dem Baukonto rechtzeitig gutgebracht wurde.

6. PLANUNG (ohne Haustechnik)

Allgemeines

Die Planung des prüfungsgegenständlichen Altenwohnhauses, das 32 Kleinwohneinheiten mit Nutzflächen zwischen 40 und 52 m², 6 Heimplätze und eine Hausmeisterwohnung aufweist, erfolgte durch Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Hansjörg Tschom.

Die Wohnanlage liegt südlich im Nahbereich des Stadtzentrums an der Donawitzerstraße und ist innerhalb eines annähernd rechteckigen, in Längsrichtung NO-SW-orientierten Grundstückes (rund 45 m x 120 m) situiert.

Durch die günstige Lage ist eine **gute infrastrukturelle Anbindung zum Stadtzentrum** gegeben. Die Verkehrsanbindung erfolgt aus Sicherheitsgründen nicht über die Donawitzerstraße, sondern über die südlich liegende, zum Bahnhof führende Straße.

Die Parkplätze wurden auf öffentlichem Grund errichtet; innerhalb des Grundstückes erfolgen nur Zulieferungen und Notzufahrten.

Entwurf

Die teilunterkellerte, in Gebäudelängsrichtung NO-SW-orientierte und über Laubengänge zu erschließende Wohnanlage mit annähernd Z-förmigem Grundriß weist - abgesehen vom zweigeschoßigen nördlichen Trakt - 3 Geschoße auf.

Der dreigeschoßige Hauptbaukörper ist mit einem flachgeneigten Satteldach, der dreigeschoßige südwestliche Flügel und der nördliche zweigeschoßige Trakt sind jeweils mit Pultdächern versehen. Die Dachdeckung erfolgte mit Zinkblech.

Die vorgelagerten Laubengänge und die Terrassenbereiche weisen jeweils als Umkehrdächer konzipierte Flachdächer auf.

Die o. a. Bereiche sind - obwohl verbindende Elemente darstellend - durch die Fassadengestaltung (Glasfassade) von den anderen Baukörpern gut differenziert.

Als „räumlicher Abschluß“ des NW-seitigen dreieckigen Hofes wurde - parallel zur Grundstücksgrenze - ein über zwei Geschoße reichender Stahlbeton-Fertigteiltrahmen geplant und auch ausgeführt.

Dieser rund 35 m lange, rund 6 m hohe und einen Stützenabstand von rund 5 m aufweisende (aus konstruktiver und funktioneller Sicht absolut entbehrliche) Rahmen ist an die beiden SO-NW ausgerichteten zwei- bzw. dreigeschoßigen Baukörper „angedockt“. Zwischen den diversen Stützen wurden planerseits Bepflanzungen vorgesehen.

Festgestellt wird, daß diese Rahmenkonstruktion einen monetär aufwendigen - für den Planer jedoch offensichtlich formal notwendigen - „räumlichen Abschluß“ darstellt.

Ausgehend von rein ökonomischen Aspekten wäre die Illusion eines räumlichen Abschlusses - ohne die o. a. Rahmenkonstruktion - deutlich kostengünstiger verwirklicht gewesen (z. B. entstehende Bepflanzung mit schlanken, hochwüchsigen Bäumen).

Hiezu ist allerdings anzumerken, daß durch die vorerwähnte Rahmenkonstruktion eine formale Bereicherung der Wohnanlage erzielt wurde.

Hervorzuheben ist die planerische Leistung hinsichtlich **Baukörpergliederung** bzw. **Baumassengestaltung** und die **Beschränkung auf wenige Materialien**. Die gegenständliche Wohnanlage zeichnet sich durch **einfache Bauformen, gute Höhendifferenzierung und geradlinige Schlichtheit** aus.

Die Wohnanlage weist zwei Eingangsbereiche mit Stiegenhäusern auf. Eines davon, das Nebestiegenhaus, ist im (nicht unterkellerten) südwestlichen Areal situiert.

Der Hauptzugang liegt im östlichen Bereich der Anlage; die Erschließung erfolgt über 2 Windfänge, zwischen denen das Hauptstiegenhaus mit integriertem Lift liegt.

Im (nur über das Hauptstiegenhaus erreichbaren) **Kellergeschoß** sind diverse Technikräume, Lager, Kellerabteile sowie jeweils ein Wirtschafts-, Trocken-, Wasch- und Bastelraum untergebracht.

In diesem Geschoß befinden sich zudem - sinnvollerweise im Nahbereich des Stiegenhauses - ein Therapie- und ein Gymnastikraum mit einem Pflegebad und den hierfür erforderlichen Nebenräumen.

Die **Grundrißlösung** des Kellergeschoßes ist **funktionell gut**.

Zur rechten Seite des Stiegenhauses sind im **Erdgeschoß** die Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftssaal mit anschließender Terrasse, Küche, Sanitäreinrichtungen, Lager, Personalraum) situiert.

Über den links vom Stiegenhaus gelegenen Windfang erfolgt die Erschließung einer kleinen administrativen Einheit mit Arztzimmer und Büro, einer Pflegeeinheit mit 4 Betten sowie des Laubenganges von dem aus in weiterer Folge die diversen im Erdgeschoß gelegenen Wohneinheiten zugänglich sind.

Die An- und Zuordnung der o. a. Funktionsbereiche sowie die Grundrißgestaltung zeigen eine rationelle und funktionelle Umsetzung der Zielplanung.

Im **1. Obergeschoß** des o. a. östlichen Bereiches der Wohnanlage - und zwar rechts vom Stiegenhaus - wurde eine rund 84 m² große 3-Zimmer-**Hausmeisterwohnung mit** gesondertem Abstellraum und **anerkanntenswert gut durchdachter Grundrißlösung** geplant.

In gleicher Ebene - über dem im Erdgeschoß gelegenen Gemeinschaftssaal - direkt an die Hausmeisterwohnung grenzend, befindet sich eine rund 85 m² große, teilweise überdachte Terrasse.

Unter den gegebenen Umständen (Planungsaufgabe: Altenwohnheim) kann diese (teilweise überdachte) Terrasse nur als Gemeinschaftsfläche für die Heimbewohner vorgesehen worden sein.

Aufgrund der Situierung (direkt bei der Hausmeisterwohnung) und der Erschließung der Terrasse (über den Zugangsweg zur Hausmeisterwohnung) ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshof davon auszugehen, daß das

angestrebte Planungsziel (Schaffung einer Gemeinschaftsfläche für die Heimbewohner) nicht erreicht wurde.

Dies deswegen, weil begründet davon auszugehen ist, daß das Betreten einer (de facto) Privatsphäre (Benützung des Zuganges zur Hausmeisterwohnung) für Fremdpersonen üblicherweise eine Hemmschwelle darstellt.

Diese Meinung wurde vom Hausmeister insoferne bestätigt, als nach dessen Angabe die o. a. Terrasse von den Heimbewohnern praktisch nicht benützt wird.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre eine „**Außenerschließung**“ der als Kommunikationsfläche vorgesehenen Terrasse **funktionell sinnvoller** und daher angebracht gewesen.

Diese „Außenerschließung“ wäre mit geringem konstruktiven und monetären Aufwand über den links vom Stiegenhaus gelegenen Gang via einen an der Liftaußenwand befestigten, zur Terrasse führenden Steg (z. B. Stahlkonstruktion; Länge rund 4 m) machbar gewesen.

Durch eine derartige Wegführung wäre der zur Hausmeisterwohnung führende Zutrittsbereich von den Heimbewohnern überhaupt nicht frequentiert worden.

Außer dem bereits angeführten, im östlichen Teil der Wohnanlage situierten Hauptzugang (mit Hauptstiegenhaus und Liftanlage) wurde (im südwestlichen Teil) ein von der Gartenzone aus begehbarer Erschließungsbereich mit einem „Nebenstergenhaus“ vorgesehen.

Die Notwendigkeit für die Einplanung dieses zweiten Stiegenhauses, das keinen Lift aufweist, ergab sich aufgrund der Bauordnung (Fluchtweglänge).

Eine zusätzliche Erdgeschoßerschließung, die von beiden Hofseiten aus möglich ist und eine „Durchquerung“ der Wohnanlage ermöglicht, wurde **sinnvollerweise** (annähernd) in der Mitte des rund 51 m langen, dreigeschoßigen Hauptbaukörpers vorgesehen.

Wie bereits eingangs vermerkt, betragen die Nutzflächen der Wohneinheiten, die allesamt eigene Kochmöglichkeiten aufweisen und generell über 3 Geschoße via Laubengänge erschlossen werden rund 40 bis 52 m².

Die größeren Wohneinheiten wurden mit 2 Aufenthaltsräumen konzipiert. Alle Wohnungen weisen - hinsichtlich Nutzung - gut proportionierte Balkone bzw. Terrassen (EG-Bereich) auf und werden zweiseitig natürlich belichtet (direkt über Außenwände, indirekt über Laubengänge).

Die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen wurden funktionell und unter Bedachtnahme bzw. Aufzeigen einer sinnvollen Möblierung **geplant**; die Größe der diversen Vorraumflächen erscheint in Relation zu den Wohnnutzflächen jedoch überdimensioniert.

Der Vorteil der „natürlichen Zweitbelichtung“ über die (als Verkehrsfläche dienenden) Laubengänge bringt im gegenständlichen Fall den Nachteil der zumindest partiellen Einsicht in einzelne Wohnbereiche mit sich.

Diese Feststellung betrifft die den Laubengängen zugewandten Räume mit „normalen“ Parapethöhen (laut Planung: Aufenthaltsräume, Küchen).

Eine - wie im konkreten Fall gegebene - einhüftige Erschließung von Wohnungen über Laubengänge hat - gegenüber einer „kompakten“ Bauweise - aufgrund der geringen Wohnungstiefe (=Gebäudetiefe) naturgemäß größere Längen zur Folge. Dadurch ergibt sich zwangsläufig ein - in Relation zur Fläche - hoher Außenwandanteil; dies wiederum bedingt u. a. höhere Heizkosten.

Aufgrund der vorgegebenen Grundstücksproportion (langgestreckte Baufläche) erscheint der vom Planer gewählte **Entwurf - trotz der o. a. Nachteile - vertretbar.**

Witterungsschutzvorkehrungen bei Laubengangerschließungen sind grundsätzlich erforderlich: diesem Erfordernis wurde bei der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage insoferne Rechnung getragen, als der gesamte dreigeschoßige **Laubengangbereich** durch eine **hinterlüftete Glasfassade** witterungsgeschützt wurde.

D. h. die derart geschützten Laubengänge sind - ebenso wie die laubenseitigen Wohnungsausßenwände (zuzüglich Türen, Fenster) dem „Kaltbereich“ zuzuordnen.

Derart wurden im konkreten Fall mit nicht unerheblichem Aufwand (vollständige vertikale Verglasung), zwar witterungsgeschützte, jedoch „kalte“ Verkehrsflächen (Laubengänge) geschaffen.

Jeweils an den Enden dieser rund 1,30 m breiten Verkehrsflächen wurden in den Plänen „Sitzplätze“ ausgewiesen. Die Fläche pro Sitzplatz (3 Geschoße; 2 Sitzplätze je Geschoß) beträgt rund 35 m². Diese Sitzplätze sind, da in direkter Verbindung mit den Laubengängen, dem „Kaltbereich“ zuzuordnen.

Die **Schaffung von** derartigen „Sitzplätzen“ (**Kommunikationsbereiche**) ist **prinzipiell anerkennenswert**.

Zu kritisieren ist, daß im gegenständlichen Fall planerseite jedoch inkonsequent agiert wurde.

Diese Kritik wird wie folgt begründet:

- * es wurde eine über 3 Geschoße reichende, geschlossene, aufwendige Glasfassade, die **nur** Witterungsschutz bietet, geplant (ein im sozialen Wohnbau üblicher, deutlich kostengünstigerer Witterungsschutz von Laubengängen sind Vordächer; eine derartige Schutzvorkehrung hätte naturgemäß ein anderes Gesamtbild ergeben)
- * Wände, Fenster und Türen zu den Laubengängen mußten daher gleich aufwendig wie Gebäudeaußenhüllen vorgesehen werden
- * die „Sitzplätze“ (Kommunikationsflächen) sind - da im „Kaltbereich“ - nur bedingt (saisonal) nutzbar
- * allfälliges in der kalten Jahreszeit aufkeimendes Interesse an Kommunikation im planungsseitig hierfür vorgesehenen „Warmbereich“ (Nahbereich Küche, Gemeinschaftsraum = ganzjährig uneingeschränkt nutzbar) wird zumindest dadurch stark gemindert, als zur Erreichung dieses Zieles eine „Winter-Ausgehkleidung“ erforderlich ist; begründet kann davon ausgegangen werden, daß solch eine Notwendigkeit nicht kommunikationsfördernd sein kann

Nach Meinung des Landesrechnungshofes wäre es unter den gegebenen Umständen angebracht gewesen, den vom Planer im Ansatz (aner kennenswerterweise) gezeigten, jedoch inkonsequent verfolgten „Kommunikationsgedanken“ konsequent zu verwirklichen.

Der unter den gegebenen Umständen hierfür erforderlich gewesene (nur monetäre und nicht konstruktive) Mehraufwand (nicht hinterlüftete, sondern wärme gedämmte Laubengangverglasung) wäre - bei Abwägung von Kosten und Nutzen - nicht nur vertretbar, sondern aufgrund der Aufgabenstellung bzw. der planerseite s gewählten Entscheidung (Glasfassade) nahezu zwingend notwendig gewesen.

Trotz diverser o. a. Kritikpunkte ist der Entwurf der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage - obwohl funktionell bzw. konstruktiv partiell inkonsequent - insgesamt als gut zu sehen.

Mit der prüfungsgegenständlichen Planung wurden - betreffend Wohnqualität - gute Voraussetzungen für die Bewohner des „Altenwohnhauses Trofaiach“ geschaffen.

Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform**.

Die für die Baubehörde - zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung - relevanten Kriterien wurden in den Plänen bzw. (als Ergänzung hiezu) in der Baubeschreibung ausreichend nachvollziehbar deklariert.

Die Baubewilligung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte mit Bescheid vom 3.8.1994. In diesem Bescheid wurden von der Stadtgemeinde

Trofaiach - neben 9, den Schutzraum betreffende Vorgaben - 48 weitere, andere Auflagen angeführt.

Ein Großteil dieser Auflagen wie z. B.:

- * das Bauwerk ist standfest und frostfrei zu gründen und gegen Eindringen von Feuchtigkeit zu schützen
- * alle Bauteile sind gegen schädigende, insbesondere gegen chemische Einwirkungen und solche durch Rost, Hitze, Feuchtigkeit, Fäulnis, Schwammbildung, Insektenbefall und dergleichen zu schützen
- * der Abstand der Geländersprossen darf 10 cm lichte Weite nicht überschreiten; waagrechte Geländerteile und andere Geländerausbildungen, die ein Erklettern erleichtern, sind verboten

stellte (entbehrliche) Auszüge aus der Stmk. Bauordnung dar und war zudem vielfach nicht projektbezogen.

Da Planungen ohnehin nur von hiezu Befugten (und damit Bauordnungskundigen) ausgeführt werden dürfen, ist das taxative Anführen derartiger „Bauordnungs-Paragraphen“ nicht nur überflüssig, sondern eher kontraproduktiv als sachdienlich.

Dies deswegen, weil durch das umfangreiche Anführen von Standards das Risiko des Überlesens von - für das jeweilige Projekt - spezifischen Auflagen nahezu zwangsläufig forciert wird.

Überdies ist die Gefahr gegeben, daß Vorgaben der Bauordnung unrichtig „übertragen“ (zitiert) werden.

Derartiges unterlief der Baubehörde offensichtlich bei den Punkten a, b, c und d der „Bedingungen für den Schutzraumbau“ (Beilage „B“ des Baubewilligungsbescheides).

Unter den o. a. Punkten wurden **nachstehende Auflagen** erteilt:

- a) Die **Schutzraumdecke** muß eine Stärke von **mindestens 20 cm** besitzen.
- b) Außer der üblichen Verkehrslast und dem Eigengewicht muß die **Schutzraumdecke** noch eine zusätzliche **Trümmerlast** von **750 kg/m²** aufnehmen. Die Decke ist daher in diesem Sinne zu armieren.

- c) Die **Außenwände** des Schutzraumes müssen infolge der Lage der Schutzraumdecke eine **Stärke** von mindestens besitzen. Die übrigen Wände des Schutzraumes müssen eine solche von mindestens 30 cm erhalten.
- d) Die genormte Schutzraumtür ist einzubauen (zweischalig, **4 cm hohe Schwelle**, Gummidichtung, verriegelbar, nach außen aufschlagend und aushebbar).

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, daß die o. a. **Auflagen nicht bauordnungskonform** bzw. unvollständig waren.

- zu a) Gemäß § 12 der (im gegenständlichen Fall relevant gewesenen) Steiermärkischen Bauordnung 1968 bzw. der „Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten“ (Ausgabe 1976) hat die **Mindeststärke von Schutzraumdecken nicht 20 cm, sondern 25 cm** plus zusätzlich 5 cm Betonestrich zu betragen (Punkt 9.3 der o. a. Richtlinien).
- zu b) Die **Decken der Schutzräume sind nicht** - wie im Bescheid auferlegt - auf **750 kg/m², sondern auf 1000 kg/m² Trümmerlast** auszulegen (Punkt 9.4 der o. a. Richtlinien: bis 5 Vollgeschoße 1000 kg/m²; über 5 Vollgeschoße 1500 kg/m²).
- zu c) Dieser Auflage kann vom Bewilligungswerber deswegen nur bedingt gefolgt werden, als die Mindeststärke der Schutzraumaußenwände behördenseits zwar „angesprochen“, jedoch nicht ausgewiesen wurde.
- zu d) Die Auflage, daß eine **genormte** Schutzraumtüre einzubauen ist, kann als Allgemeinwissensgut professioneller Planer vorausgesetzt werden; das spezielle Anführen dieser Auflage ist daher - planerseite gesehen - wenig hilfreich.

Im übrigen wird festgestellt, daß auch nicht genormte Türen eingebaut werden, sofern ein Nachweis der Gleichwertigkeit erbracht wird.

Die weiteren detaillierten Forderungen betreffend Ausführung können bestenfalls als „unvollständige Konstruktionsanleitung für Heimwerker“ gesehen werden.

Ergänzend hiezu ist noch festzuhalten, daß die **Schwellenhöhe** von Schutzraumtüren **nicht** - wie vorgegeben - **4 cm, sondern 5 cm** zu betragen hat.

Aufgrund der dargelegten Sachverhalte **wird angeregt**, daß die Baubehörde eine **Überarbeitung** der diversen **Auflagenvordrucke hinsichtlich deren Sinnhaftigkeit und Übereinstimmung mit den (aktuellen) Bauvorschriften** für das Land Steiermark vornimmt.

Ausführungsplanung

Die **Polier** - und **Detailplanung** erfolgte **umfassend** und entsprach - mit einer Ausnahme - im wesentlichen der Einreichplanung.

Geringfügige Änderungen gegenüber der Einreichplanung gab es bei der Lage der Rauchfänge, größere - in der Benützungsbewilligung nicht angeführte - durch den Entfall der Schutzräume.

Hiezu ist zu vermerken, daß die Verpflichtung zur Errichtung von Schutzräumen erst mit Inkrafttreten des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 entfiel. Die Baubewilligung für die gegenständliche Wohnanlage erfolgte rund 1 Jahr vorher, nämlich am 3.8.1994, gemäß der Steiermärkischen Bauordnung 1968.

Die diversen mit 11/94 datierten Polierpläne weisen - obwohl lange vor Inkrafttreten des (neuen) Baugesetzes gezeichnet - keine Schutzräume auf.

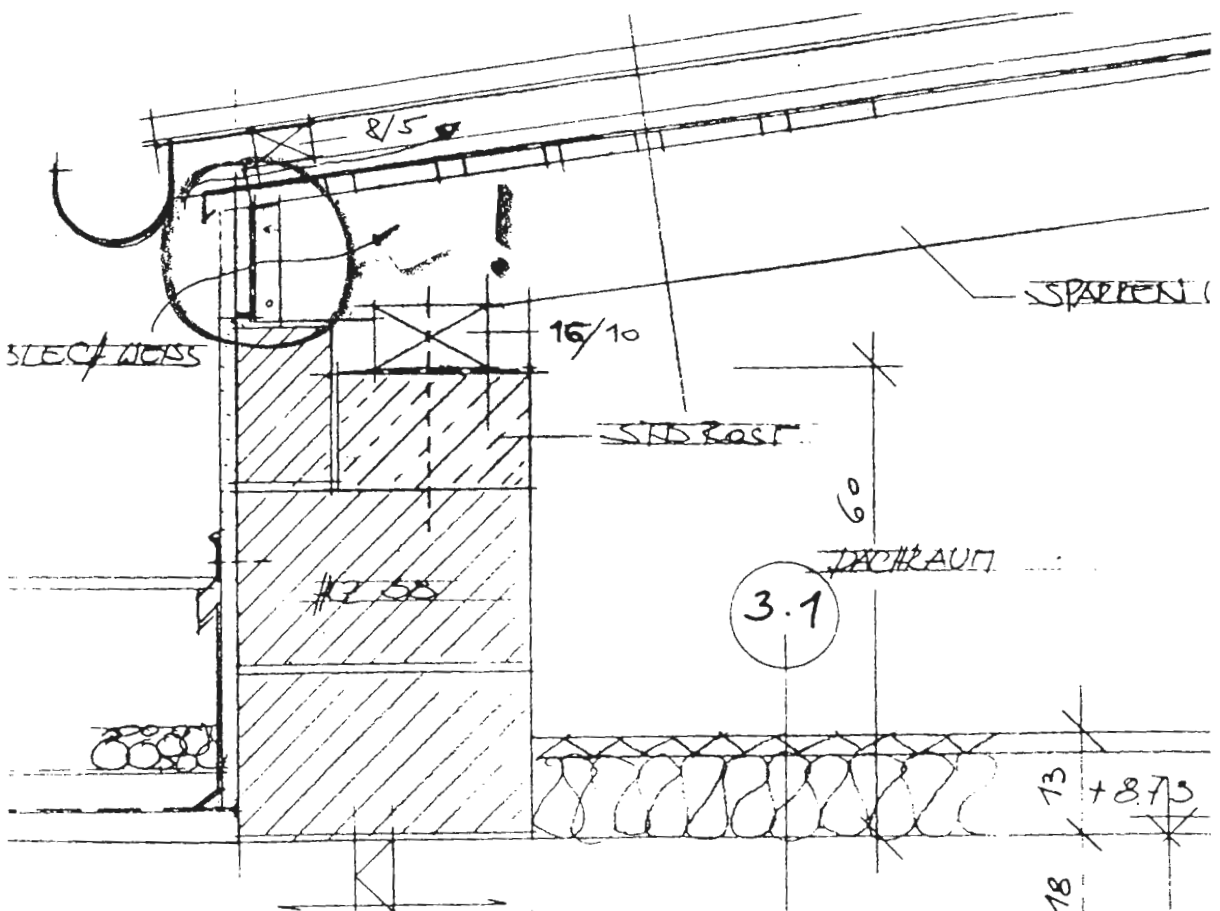
Daher kann begründet angenommen werden, daß seitens der Baubehörde bereits frühzeitig eine (großzügige) „Übergangslösung“ betreffend Schutzraum-entfall gewährt wurde.

Daß eine derart wesentliche Änderung gegenüber der Einreichplanung im Benützungsbewilligungsbescheid (in dem sogar die Umsituierung der Kamine vermerkt ist) nicht angeführt wurde, ist bemerkenswert.

Bezüglich Detailplanung sind die vom Auftragnehmer der Tischlerarbeiten erstellten, umfangreichen (und guten) Fenster- und Türdetailpläne hervorzuheben.

Die Architekten-Detailplanung ist - wie bereits angeführt - als umfassend zu sehen. Trotz des Bemühens, möglichst alle Detailpunkte graphisch zu erfassen, muß festgestellt werden, daß - trotz Darstellung im Maßstab 1:10 - diverse betreffend Ausführung kritische Anschlußpunkte nicht ausreichend genau dargestellt (und damit indirekt den Ausführenden überantwortet) wurden.

Dies betrifft beispielsweise die Pläne Nr. 44 A und 45 A, in denen u. a. Traufendetails erfaßt werden; hiebei wurde die „Feinheit“, der Übergang vom vertikalen Putzabschluß zum Lüftungsgitter, konstruktiv nicht bzw. unsauber gelöst.



Die konstruktive Ausbildung einiger Aufbauten und Details erscheint unter den Gesichtspunkten Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit aufwendig.

So erfolgte der Aufbau einer **nur** begehbaren, rund 85 m² großen Terrassenfläche (Plan Nr. 36,37) - sehr gediegen - mit 5 cm Betonplatten, 3 cm Mörtelbett, 12 cm Unterlagsbeton im Gefälle und 20 cm Rollierung; ein derartiger Aufbau wäre zum Befahren geeignet.

Als konstruktiv aufwendig und „verspielt“ ist die im Plan Nr. 46 A dargestellte Detaillösung des Pultdach-Firstbereiches zu sehen.

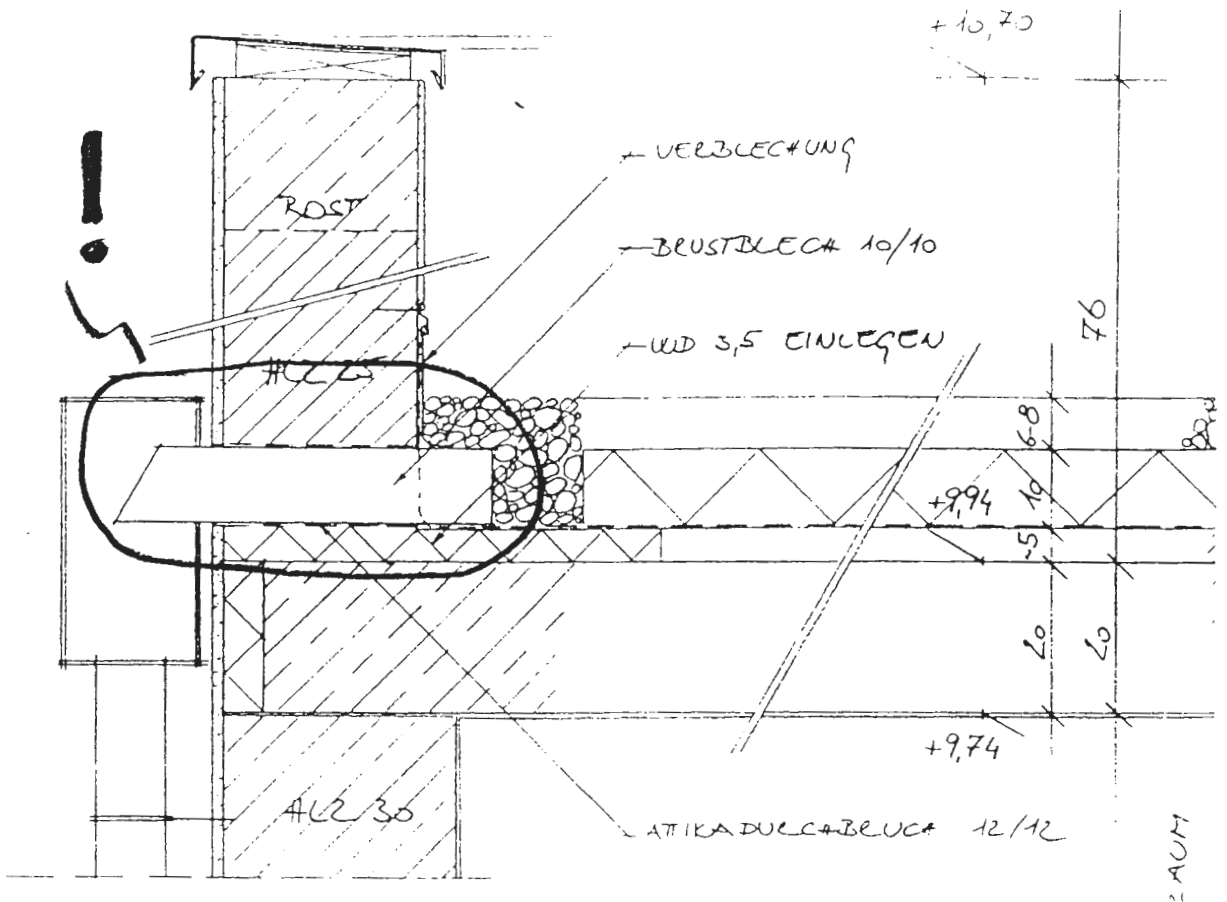
Zwecks offensichtlicher Erzielung einer Fassaden-Tiefengestaltung wurde der auf dem 38 cm Hochlochziegelmauerwerk aufgesetzte 46 cm hohe und 25 cm starke Stahlbetonrost nicht außen-, sondern innenbündig geplant; derart ergab sich - gegenüber der verputzten Ziegelwand - ein rund 15 cm tiefer Rücksprung in der Fassadenfläche.

Dieser Rücksprung wurde horizontal mit einer verzinkten Sohlbankverblechung und vertikal mit (**hinterlüfteten**) in der Fassadenfarbe gestrichenen, 5-fach verleimten Sperrholztafeln versehen; der (nicht bemaßte) Hinterlüftungsspalt zwischen dem Stahlbetonrost und den Sperrholztafeln weist als horizontalen Abschluß ein Lüftungsgitter auf.

Abgesehen vom o. a. nur aus formalen Gründen betriebenen Aufwand, ist die Hinterlüftung der Sperrholzplatten (=Höhe Stahlbetonrost = 46 cm) unter den gegebenen Umständen (Anschlußbereich an durchlüftetes Kaltdach) - obwohl monetär irrelevant - technischer Nonsens.

Im Plan Nr. 47.1 A wurde die Entwässerung eines (gefällelosen) Flachdaches mittels Attikadurchbruchs 12/12 cm dargestellt; die gezeichnete Lösung sieht die Durchführung eines auf der horizontalen Feuchtigkeitisolierung liegenden Blechrohres durch die Attikaaufmauerung bzw. durch den vertikalen Hochzug der Feuchtigkeitisolierung in einen Rinnenkasten bzw. in ein Fallrohr vor.

Eine derartige Detaillösung ist zeichnerisch durchaus darstell-, jedoch praktisch (Dichtheit) nicht ausführbar und der Kategorie „Bastlertum“ zuzuordnen.



Trotz diverser, im Detail dargelegter Kritikpunkte, ist die Gesamtplanungsleistung als gut zu sehen.

7. EINHALTUNG DER VERGABESTIMMUNGEN

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden im § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F. geregelt.

* **Art der Vergabe**

Der § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung legt fest, daß Leistungen mit einem Gesamtwert von über S 2,0 Mio. im offenen Verfahren auszu-schreiben sind. Unter dieser Wertgrenze kann ein nicht offenes Verfahren erfolgen, wobei bei einem Gesamtwert der Leistung von über S 1,0 Mio. mindestens 5 Bieter, bei einem diesen Betrag nicht übersteigenden Gesamtwert mindestens 3 Bieter zu Angebotlegung einzuladen sind.

Es kann festgestellt werden, daß die Wertgrenzen bei den gegenständlichen Ausschreibungen eingehalten worden sind.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Die zusammengehörigen Leistungen wurden ungeteilt vergeben und somit eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung erreicht.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die Preise der Ausschreibungen wurden nach dem Preisangebotsverfahren ermittelt und für die Einheitspreise ein 17 ½ monatiger Festpreis vereinbart. Diese Frist liegt um 2 ½ Monate **über** der maximalen Bindefrist von 15 Monaten.

* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen - Deckungsrücklaß und Hafrücklaß - wurden gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 festgelegt.

* **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist soll so bemessen sein, daß den Bietern unter Berücksichtigung des Postweges **hinreichend** Zeit zur Erstellung der Angebote bleibt.

Die ÖNORM A 2050 vom 1. Jänner 1993 hat diesen Zeitbegriff definiert und Mindestzeiten vorgeschrieben. Bei einer offenen Ausschreibung hat die Angebotsfrist mindestens 4 Wochen und bei einer nicht offenen Ausschreibung mindestens 3 Wochen zu betragen.

Die Bekanntgabe der gegenständlichen offenen Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung vom 10. März 1995. Die Angebotsunterlagen konnten ab 15. März 1995 abgeholt werden. Die Angebotsöffnung fand am 30. März 1995 statt, d.h., daß den Bietern 14 Tage für die Kalkulation zur Verfügung standen. Somit wurde die 4-Wochenfrist der ÖNORM A 2050 **nicht** eingehalten.

* **Zuschlagsfrist**

Die Zuschlagsfrist wurde mit 3 Monaten festgelegt und entspricht diese bereits der neuen ÖNORM A 2050. Es muß jedoch festgestellt werden, daß diese Frist **bei fast allen** Vergaben, wie z. B. Zimmermann, Heizung, Sanitär, Schwarzdecker, Bauspengler, Schlosser usw. **nicht** eingehalten worden ist.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Der Wohnbauträger hat das erforderliche Verzeichnis über den Eingang der Angebote geführt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Umschläge der Angebote ein Bestandteil des Angebotes sind und unter die 7jährige Aufbewahrungspflicht gemäß §§ 44 des Handelsgesetzbuches (HGB) fallen.

* **Öffnung der Angebote**

Die geöffneten Angebote sind in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern zu versehen.

Die Angebote wurden **nicht** mit den entsprechenden Nummern des Eingangsverzeichnisses versehen.

Alle bei der Öffnung vorliegenden Angebote sind **während** der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre. Es wird bemerkt, daß dieser Bestimmung in **keiner** Weise Rechnung getragen wurde.

Zur Angebotsöffnung ist weiters auszuführen, daß von der Kommission innerhalb der Öffnungsdauer (2 h 50 min) 137 Angebote behandelt worden sind, d. h. daß im Durchschnitt für ein Angebot ein Zeitaufwand von ca. 1 min 20 sec zur Verfügung stand.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß eine **önormgemäße** Öffnung innerhalb dieses Zeitraumes **unmöglich** ist. Desweiteren wird vorgeschlagen, die **Öffnungen zeitlich zu staffeln**, da ansonsten die Zeiterfordernis für die anwesenden Bieter eine unzumutbare Belastung ist.

* **Verhandeln mit Bietern**

Entgegen der ÖNORM A 2050 ist gemäß Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 zur Ermittlung des Billigstbieters das Preisverhandeln mit dem erst-, zweit- und drittgerihten Bieter zulässig, wobei die **abschließenden** Verhandlungen mit dem erstgerihten Bieter zu führen sind.

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche** Begründung vorzulegen. Diese liegt **nicht** vor.

Bei einigen Gewerken (Maler, Holzfenster, Sanitär und Heizung) fanden Preisverhandlungen statt. Zur Preisverhandlung bei der Heizungsanlage ist festzustellen, daß es zu **keinem** Bieterreihungssturz kam. Die geprüfte Angebotssumme der Firma Zeiringer lautet nach Gewährung eines Nachlasses von 4 % S 2 675 889,33 und die des Zweitbieters (Firma Scherübel) nach Abzug eines 5%igen Nachlasses S 2 677 382,--. Der Auftrag wurde aber **nicht an den Billigstbieter, sondern an den Zweitbieter vergeben.**

* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Die Zuschlüsse wurden önormgemäß in schriftlicher Form erteilt, jedoch **nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist**. Alle Firmen haben, obwohl nicht mehr an das Angebot gebunden, den Auftrag übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften bei Ausschreibung und Vergabe nicht eingehalten wurden. Erschwerend wirkt diese Feststellung, da bereits in den letzten beiden Prüfberichten des Landesrechnungshofes auf diese bzw. weitere Formalfehler hingewiesen und seitens des Wohnbauträgers eine Beseitigung zugesichert worden ist. Eine Mängelbeseitigung erfolgte jedoch nicht.

8. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

8.1 Allgemein

Bei der stichprobenweisen Massen- und Schlußrechnungsprüfung wird zwischen Baumeister- und Professionistenleistungen differenziert und es werden **nur** jene Dinge aufgezeigt, die zu Beanstandungen führten, d. h. **die ordnungsgemäß erfüllten Vorgaben bleiben unerwähnt.**

Die nachfolgend angeführten Beträge exkludieren die Kostenerhöhungen, Skonti und Umsatzsteuer; die Schlußrechnungssummen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte und von der Rechtsabteilung 14 noch nicht überprüfte Beträge zu sehen.

8.2 Baumeister (Firma BM Erich Hartleb, St. Marein)

- a) Auftrag: S 18 280 539,--
- b) Schlußrechnung: S 17 126 958,42
- c) Differenz a - b: - S 1 153 580,58
- d) Kostenerhöhungen: S 21 746,05
- e) Skonti: S 482 121,--
- f) Feststellungen:

Der Billigstbieter - BM Erich Hartleb - erhielt **ohne** Preisverhandlungen den Auftrag.

Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme beträgt minus S 1 153 580,58, d. s. 6,3 % der Auftragssumme, bei Berücksichtigung aller Leistungen außerhalb des Angebotes S 1 936 613,57, d. s. 10,6 % der Auftragssumme. Die Hauptursachen hierfür sind überhöhte Massen und der Entfall von ausgeschriebenen Leistungen.

Die stichprobenweise durchgeführte Überprüfung der verrechneten und von der Bauaufsicht anerkannten Leistungen und Massen ergaben **keinen** Grund zu Beanstandungen.

8.3 Professionisten

* **Bauspengler** (Firma Sajowitz, Leoben)

- a) Auftrag: S 535 397,76
- b) Schlußrechnung: S 575 872,40
- c) Differenz a - b: + S 40 474,64
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Skonti: S 16 524,--
- f) Feststellungen:

Der Billigstbieter (Firma Zink) teilte mit Schreiben vom 16.10.1995 mit, daß er wegen Arbeitsüberlastung nicht in der Lage ist, die Spenglerarbeiten auszuführen. Dieser Rücktritt war - ohne Konsequenzen für die Firma - nur deshalb möglich, da es die Bauvereinigung verabsäumt hatte, innerhalb der Zuschlagsfrist (30.5.1995) den Auftrag zu erteilen.

Ein finanzieller Schaden ist durch den Rücktritt des Billigstbieters **nicht** entstanden, da der Zweitbieter einen 4%igen Nachlaß gewährte und somit den Billigstbieterpreis unterbot.

Ein Vergleich der Ausschreibungspositionen bzw. Massen mit den Abrechnungspositionen und Mengen ergab sehr große Abweichungen, sodaß von einer unexakten Leistungserfassung und Massenberechnung gesprochen werden kann. Die Plus- und Minuspositionen heben sich jedoch nahezu auf, sodaß es schließlich „nur“ zu einer Überschreitung der Auftragssumme von rund S 40 000,--, d. s. ca. 8 % der Auftragssumme, gekommen ist.

* **Zimmermann** (Firma Hickel, Knittelfeld)

- a) Auftrag: S 1 303 558,--
- b) Schlußrechnung: S 1 210 124,24
- c) Differenz a - b: - S 93 433,76
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Skonti: S 35 215,--

f) Feststellungen:

Die Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme, die unter Berücksichtigung der Leistungen außerhalb des Angebotes S 133 522,--, d. s. rund 11 % der Auftragssumme, beträgt, ist auf den Entfall von Leistungspositionen und Fehler bei der Massenberechnung zurückzuführen.

* **Fliesenleger** (Firma Oberlassnig, Knittelfeld)

- * Auftrag: S 1 651 303,--
- * Schlußrechnung: S 1 307 822,70
- * Differenz a - b: – S 343 480,30
- * Kostenerhöhung: ---
- * Skonti: S 38 044,--
- * Feststellungen:

Bei diesem Gewerke besteht ebenfalls ein beachtlicher Unterschied zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme in Höhe von rund 21 % des Auftragsvolumens. Die Ursachen hierfür sind in erster Linie eine Ausführungsänderung (Klebeverfahren anstelle Mörtelbett) sowie eine großzügige Massenberechnung und ungenaue Leistungserfassung.

* **Schlosser** (Firma Sgardelli, Knittelfeld)

- a) Auftrag: S 3 963 810,--
- b) Schlußrechnung: S 3 477 503,11
- c) Differenz a - b: – S 486 306,89
- d) Kostenerhöhung: ---
- e) Skonti: S 68 002,--
- f) Feststellungen:

Bei den Schlosserarbeiten sind auffallend viele Nachtragsleistungen im Ausmaß von S 387 604,72, d. s. ca. 11 % der Schlußrechnungssumme, angefallen. Der Vergleich Auftrags- und Schlußrechnungssumme ergibt bei

Berücksichtigung aller Leistungen außerhalb des Angebotes eine Abweichung von – S 873 911,61, d. s. ca. 22 % des Auftragsvolumens.

Daher muß festgestellt werden, daß die Leistungserfassung und die Massenberechnung **nicht** mit der erforderlichen Genauigkeit erfolgte bzw. einerseits zahlreiche Leistungen ausgeschrieben wurden, die **nicht** zur Ausführung gelangten und andererseits nicht ausgeschriebene Leistungen realisiert wurden.

* **Innentüren** (Firma Hickel, Knittelfeld)

- a) Auftrag: S 1 264 295,--
- b) Schlußrechnung: S 1 093 154,50
- c) Differenz a - b: – S 171 140,50
- d) Kostenerhöhung: ---
- e) Skonti: S 31 810,--
- f) Feststellungen:

Bei diesem Professionisten sind die Ausführungen, die unter Punkt „Schlosser“ getroffen wurden, hinsichtlich Leistungserfassung und Massenberechnung ebenfalls zutreffend.

* **Maler** (Firma Leitner, Trofaiach)

- a) Auftrag: S 431 475,90
- b) Schlußrechnung: S 432 057,90
- c) Differenz a - b: + S 582,--
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Skonti: S 13 286,--
- f) Feststellungen:

Nach Angebotseröffnung und Prüfung war die Firma Bein Billigstbieter und die Firma Leitner Zweitbieter.

Den Auftrag erhielt die Firma Leitner nach Gewährung folgender Nachlässe: 3 %, 14,16 % und 3 %. Der Aktenlage ist nicht zu entnehmen, wie es zu diesen Nachlässen gekommen ist. Nach Rückfrage bei der OWG teilte diese mit, daß der Billigstbieter vor Vergabe in Konkurs gegangen sei und bei den Preisverhandlungen mit dem Zweitbieter zwei Nachlässe, nämlich 14,16 % und 3 %, erzielt werden konnten. Der erste Nachlaß von 3 % wurde bereits im Angebot gewährt. Durch diese Nachlässe wurde der Preis des Billigstbieters erreicht, sodaß kein finanzieller Schaden entstanden ist.

Der Landesrechnungshof kritisiert in diesem Zusammenhang die mangelnde Dokumentation des Vergabevorganges und **das Fehlen einer schriftlichen Begründung über die Vergabe**, die gemäß § 1 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorzulegen ist.

* **Bodenbeläge** (Firma Sochor, Trofaiach)

- a) Auftrag: S 857 800,--
- b) Schlußrechnungssumme: S 860 107,40
- c) Differenz a - b: + S 2 307,40
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Skonti: S 25 029,--
- f) Feststellungen: ---

* **Holzfenster** (Firma Allhauer Holzbau, Allhau)

- a) Auftrag: S 1 551 779,16
- b) Schlußrechnung: S 1 527 601,--
- c) Differenz: – S 24 178,16
- d) Kostenerhöhungen: ---
- e) Skonti: S 44 453,--

f) Feststellungen:

Vor Vergabe dieser Leistung wurde preisverhandelt. In einer ersten Runde gewährte der Billigstbieter (Allhauer Holzbau) einen 3%igen und der Zweitbieter eine 8%igen Nachlaß. Dadurch wurde der Zweitbieter Billigstbieter. Daraufhin gestand die Firma Allhauer Holzbau einen weiteren Nachlaß von 4,5 % zu und wurde somit wiederum Billigstbieter und erhielt somit den Auftrag.

Diese Vorgangsweise ist durch den § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 gedeckt.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, **warum nur bei gewissen Professionistenleistungen Preisverhandlungen geführt wurden und nicht bei allen Vergaben**. Eine klare und eindeutige Linie hinsichtlich der Führung von Preisverhandlungen ist von seiten des Wohnbauträgers **nicht** erkennbar.

9. HONORARNOTEN (ohne Haustechnik)

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß (abgesehen von der Reglementierung der Bauverwaltungs-kosten in der Entgeltrichtlinienverordnung) weder im - für die gegenständliche Prüfung relevanten - Wohnbauförderungsgesetz 1993, noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen bzw. vorzunehmende Abrechnungsmodalitäten (z. B. maximalzulässige Honorarobergrenzen) vorhanden sind.

Die Überprüfung der verrechneten Honorare bezog sich daher auf die **Üblichkeit** und **Angemessenheit der Honorarvereinbarungen** (z. B. Gebührenordnungen), die **Vertragserstellungen**, die **Kostenbemessungsgrundlagen** sowie auf die **Vertragskonformität** und **rechnerische Richtigkeit** der vom Auftragnehmer gelegten und vom Auftraggeber anerkannten Honorare.

A) Architektur; Büroleistung (75 % Architekt; 25 % OWG)

Vertragsrechtliche Grundlage für die Honorarberechnung der Architektenleistung war die Gebührenordnung für Architekten (GOA), Auflage 1991; das Ausbaurverhältnis war laut § 31 mit 60/100 festgelegt.

Der Aufgabenbereich des Architekten umfaßte den Vorentwurf, den Entwurf, die Einreichung, die Ausführungs- und Detailzeichnungen sowie die künstlerische Oberleitung der Bauausführung (Σ 75 % Leistung laut GOA). Der Büroleistungsanteil des Wohnbauträgers beinhaltete die Kostenberechnungsgrundlage sowie die technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung (Σ 25 % Leistung laut GOA).

Für die Honorarermittlung wurde von einer - laut Architektenvertrag richtig errechneten - Bemessungsgrundlage von S 36 895 166,31 (Nettoherstellungskosten) und einem korrekt interpolierten Prozentsatz von 6,11 % ausgegangen.

Derart ergab sich ein Gesamtbetrag von S 2 254 295,--;

davon entfielen auf den

* Architekten 75 %	S 1 690 721,--
* Wohnbauträger 25 %	
(davon nur 80% verrechnet)	<u>S 450 859,--</u>
Summe Büroleistungen (exkl. Nebenkosten)	<u>S 2 141 580,--</u>

Der **Wohnbauträger** stellte **nur 80 %** seines 25%igen Büroleistungsanteils **in Rechnung**.

Hiezu wird angemerkt, daß die o. a. **80 %** - gemäß den **seinerzeit** gültigen Förderungsrichtlinien - die für Wohnbauträger maximal zulässig verrechenbare **Obergrenze** bei eigenen Planungstätigkeiten waren.

Ob diese Art der - für die Wohnungswerber günstigen - Verrechnung (nur) ein Relikt der Vergangenheit oder einen bewußt vorgenommenen Preisnachlaß darstellt, kann vom Landesrechnungshof nicht beurteilt werden.

Nebenkosten

* Architekt - laut Rechnungen: **S 53 819,--**

Festgestellt wird, daß die **Verrechnung** der Nebenkosten **nach Aufwand** - obwohl im sozialen Wohnbau unüblich (üblich 3 % der Büroleistung) - **vertragskonform** war.

Eine „übliche“ Verrechnung hätte einen geringfügig niederen Rechnungsbetrag ergeben (S 50 721,63).

* Wohnbauträger: **S 13 526,--** (3 % des Büroleistungsanteils)

Die **Gesamtsumme** der richtig errechneten Nebenkosten beträgt somit **S 67 344,77**.

B) Örtliche Bauaufsicht (OWG 100 %)

Die **Ermittlung des** hierfür verrechneten **Betrages von S 1 210 161,--** erfolgte sowohl hinsichtlich Bemessungsgrundlage und Ausbauverhältnis als auch betreffend Interpolation des Prozentsatzes **korrekt**.

Nebenkosten

An Nebenkosten wurden - **wie** im sozialen Wohnbau **üblich** - **3 %** des o. a. Honorars verrechnet (**S 36 305,--**).

C) Bauphysik

Für die von der beauftragten Firma HLS, Spielberg, erstellten bauphysikalischen Einreichunterlagen wurden - angebots- bzw. auftragskonform - S 48 000,-- verrechnet.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist die **Beistellung der bauphysikalischen Unterlagen** als nicht zusätzlich zu honorierender Bestandteil der Architektur - Büroleistung zu sehen und daher **nicht gesondert zu honorieren**.

Rechnungskorrektur minus S 48 000,-- exkl. USt.

D) Statische Berechnung, konstruktive Bearbeitung (Dipl.-Ing. Belglari)

Das auf Grundlage der GOB-S richtig ermittelte und derart verrechnete Honorar betrug - unter Berücksichtigung eines rund **25%igen** Nachlasses - **S 471 216,-- exkl. USt.**

E) Bauverwaltung (OWG)

Für die **Bauverwaltung** wurden 3 % der Nettoherstellungskosten verrechnet (**S 1 106 855,--**).

Vermerkt wird, daß der o. a. Betrag - durch die Bezugnahme auf (nur) die Nettoherstellungskosten - geringer als der gemäß Entgeltrichtlinienverordnung unter den gegebenen Umständen zulässige war.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß die o. a. **Honorare allesamt richtig ermittelt** wurden.

Die vom Landesrechnungshof vorgenommene **Rechnungskorrektur** von **minus S 48 000,-- exkl. USt.** erfolgte - wie unter Punkt C angeführt - deswegen, weil die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen als ein im sozialen Wohnbau nicht gesondert zu honorierender Bestandteil der Architektur-Büroleistung gesehen wird.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Teile ist als **durchschnittlich** zu bewerten.

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 20 Monaten wurde um 1 Monat unterschritten (ohne Außenanlagen).

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut Förderungszusicherung vorgegebene Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe wurde eingehalten.

Nach den einschlägigen ÖNORMEN und Förderungsbestimmungen ist die Angabe von Erfüllungszeiten erforderlich. Um diese explizit festlegen zu können, ist eine fundierte **Bauzeitplanung** unentbehrlich.

Die **generelle Bauzeitplanung** soll bereits vor dem Ausschreibungszeitpunkt vorliegen. Bis zur Vergabe ist in weiterer Folge ein **detaillierter Bauzeitplan** auszuarbeiten und soll dieser dem Auftragsschreiben beigelegt werden, um den Firmen rechtzeitig die Möglichkeit der firmeninternen Arbeitseinteilung zu ermöglichen. Dieser Bauzeitplan ist bei sich während der Bauphase ergebenden zeitlichen Verschiebungen abzuändern bzw. zu erneuern, sodaß zu Bauende ein der Realität entsprechender Plan vorliegt.

Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten **Prüfunterlagen konnte weder ein genereller noch detaillierter Bauzeitplan entnommen werden**. Die Bauvereinigung möge künftig dafür sorgen, daß diesem wesentlichen Punkt der Baudurchführung Rechnung getragen wird.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** betragen rund S 979 000; dieser **Skontiertrag** (ca. 2,7 %) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als zufriedenstellend anzusehen.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Einhaltung der Steiermärkischen Baugesetze sowie der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben
- Qualität der Ausführung
- Einhaltung der Baufristen
- Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung sowie der Prüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- Einhaltung der präliminierten Baukosten
- Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

Sowohl die einschlägigen Vorschriften der Steiermärkischen Baugesetze als auch die Baufristen wurden bis auf die im Bericht aufgezeigten Mängel eingehalten.

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist - wie bereits ausgeführt - insgesamt **durchschnittlich**, die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung **gut**.

Die von der beauftragten Baufirma (BM Erich Hartleb, St. Marein) geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** sind von **guter** Aussagekraft, jedoch soll künftig folgendes noch dokumentiert werden:

- Materiallieferungen
- Güte- und Funktionsprüfungen
- Gerätestand
- lückenlose Eintragung von Baukontrollen
- vollständiger Konnex zwischen Angebotsposition und Arbeitsleistungen

Anhand der Bautagesberichte ist ersichtlich, daß zahlreiche Detailplanungen bzw. Änderungen - besonders im Statikbereich - erst während der Bauphase erfolgten.

Diese vielfachen Ergänzungen bzw. Abänderungen weisen auf eine **nicht ausgereifte** Planung bzw. Bauvorbereitung hin.

Die Förderungsbestimmungen verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei **allen** wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten und den Nachweis in den Bautagebüchern durch schriftliche Vermerke.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wurden die durchgeführten Kontrollen der Bauaufsicht **nicht lückenlos** in den Bautagesberichten vermerkt, da sonst der Verwurf erhoben werden muß, daß die Bauaufsicht nicht bei allen qualitätsbeeinflussenden Bautätigkeiten anwesend war.

Unter Zugrundelegung aller Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als positiv zu beurteilen.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Geprüfter Bauträger

OBERSTEIRISCHE WOHNSTÄTTENGENOSSENSCHAFT

gem. reg. Gen.m.b.H.

8720 Knittelfeld, Lindenallee 2 a

Prüfungsgrundlage

Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 in Verbindung mit dem Punkt 20 der Förderungszusicherung.

Prüfungsauftrag

Rechnungswesen der Jahre 1993 - 1997 sowie bau- und kostenmäßige Prüfung des Seniorenwohnhauses mit Heimteil in Trofaiach, Bahnhofstraße 20.

Prüfungsmaßstäbe

Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 in Verbindung mit der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982, Steiermärkische Baugesetze und ÖNORMEN.

PRÜFUNG DES RECHNUNGSWESENS

Allgemeines:

Der Vorstand besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden und dem Vorsitzenden-Stellvertreter.

Gemäß § 22 Genossenschaftsgesetz ist die Generalversammlung jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres abzuhalten. Es wird festgestellt, daß die

Generalversammlungen bis auf eine Ausnahme **verspätet** abgehalten wurden.

Repräsentation und Werbung

Der **Repräsentationsaufwand** ist in Summe gesehen **nicht** hoch, jedoch besteht er fast **ausschließlich aus Bewirtungskosten**.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist die **Einladung von Ämtervertretern nicht notwendig** und kann daher der diesbezügliche Aufwand minimiert werden.

Der **Werbeaufwand** besteht hauptsächlich aus Kosten für Einschaltungen in diversen Regionalzeitungen.

Insgesamt ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit **weitestgehend** eingehalten wurden, wobei jedoch festgehalten wird, **daß weitere Einsparungen möglich und wünschenswert sind**.

Personalaufwand und Kosten der Organe

Die Bauvereinigung beschäftigt zum Prüfungszeitpunkt 16 Mitarbeiter. Mit Jahresbeginn 1998 wurden 3 Beschäftigte eingespart. Weiters verzichteten sowohl die Angestellten als auch die Arbeiter auf kollektivvertragliche Gehaltserhöhungen und Biennialvorrückungen. Außerdem werden die Vorstandsbezüge ab 1998 nur mehr 14 x ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Sparmaßnahmen kann zum **Personalaufwand** bemerkt werden, daß dieser im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Genossenschaft als **angemessen** zu beurteilen ist.

Zu den **Kosten der Organe** kann ebenfalls festgestellt werden, daß diese Aufwendungen nach Umorganisation des Vorstandsbereiches **angemessen** sind und der wirtschaftlichen Leistungskraft der Bauvereinigung entsprechen.

Eidesstattliche Erklärungen

Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen für das Projekt Knittelfeld, Freiheitsallee 58, überprüft und konnte feststellen, daß in jedem Fall sowohl die Eidesstattliche Erklärung als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Endabrechnungen

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die Einjahresfrist, die in der Förderungszusicherung festgelegt ist, bis auf zwei Fälle eingehalten worden ist.

Modalitäten bei der Wohnungsvergabe

Hiezu wird angeführt, daß die Vergabe der Wohnungen nachvollziehbar und objektiv erfolgt. Bei allen von der Bauvereinigung errichteten Objekte können alle Interessenten **sofort** berücksichtigt werden.

Wirtschaftliche Lage

Die Entwicklung der Gewinne bzw. Verluste in den Jahren 1993 - 1997 zeigt, daß die Bauvereinigung in diesen Jahren in der ordentlichen Gebarung Gewinne erzielt hat. Dazu muß aber einschränkend festgestellt werden, daß die Gewinne überwiegend in der Hausbewirtschaftung erzielt wurden und **sowohl die Bautätigkeit als auch die Großinstandsetzungstätigkeit Verluste erbrachten.**

Der Bauvereinigung ist bei der Sanierung der Häuser in der Lindenallee **mangels rechtsverbindlicher Vereinbarungen mit den Mietern** über die Erhöhung des Mietzinses nach § 14 Abs. 2 WGG und der nicht verrechenbaren Zinsen der eingesetzten Eigenmittel **ein Verlust in der Höhe von rund S 38,6 Mio. erwachsen, der mit Sicherheit dem damaligen Vorstand zum Großteil anzulasten ist.**

Passend zu dieser **sorglosen Geschäftsführung** ist, daß vom damaligen Vorstand im Jahre 1993 beschlossen worden ist, daß ab 1. Jänner 1994 **dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied ein Firmen-PKW zur uneingeschränkten Verfügung gestellt wurde.**

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß es für Bauvereinigungen in der Größenordnung der OWG **absolut unüblich** ist, einen Firmen-PKW für einen Geschäftsführer anzuschaffen. Darüberhinaus wird noch bemerkt, daß dieser kein Fahrtenbuch führt, sodaß es für den Landesrechnungshof unmöglich ist, den Privatkilometeranteil zu errechnen.

Unter der unrealistischen Annahme, daß sämtliche 130 000 km **betrieblich** gefahren wurden, wären die Kosten bei einem Kilometergeld von durchschnittlich S 4,60 **günstiger gewesen** als die für diesen Wagen (Marke BMW, Kaufpreis rund S 500 000,--) tatsächlichen Aufwendungen.

Aufgrund der **mangelnden Sorgfalt bei der Abwicklung von Sanierungsobjekten war die Liquiditätslage der Bauvereinigung sehr angespannt**. Daher kam es zu **vorzeitigen Darlehensabrufungen**, die zuerst auf ein allgemeines Konto der Bauvereinigung verbucht und erst **nach einem längeren Zeitraum** auf die betreffenden Baukonten umgebucht wurden.

Aufgrund der aufgezeigten Probleme kam es im Jahr 1996 zu einer **Umstrukturierung im Vorstand**. Nunmehr sind zwei hauptberuflich tätige Vorstandsmitglieder mit der Geschäftsführung betraut und es wurden weitere Einsparungsmaßnahmen beschlossen.

Die Entwicklung im Jahr 1997 zeigt wiederum eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und auch eine zufriedenstellende Liquidität.

BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

Prüfobjekt

Das Seniorenwohnhaus mit Heimteil ist das Siegerprojekt eines städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes. Das Objekt ist ein viergeschoßiger Baukörper mit 32 Kleinwohnungen, 6 Heimplätzen und einer Hausmeisterwohnung.

Förderung und finanzielle Abwicklung

Die Förderung erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i. d. g. F.

Das gegenständliche Objekt wurde in zwei Förderungsakte geteilt, da es sich einerseits um ein Seniorenwohnhaus und andererseits um ein Heim handelt. Für das Wohnhaus wurde ein Zuschlag zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ in Höhe von 22,55 % gewährt. Begründet wurde dieser mit der behindertengerechten Ausstattung, dem Einbau eines Bettenliftes, einem erhöhten Verkehrsflächenanteil und einem Pflegebad.

Die **Gesamtbaukosten** wurden in den Förderungszusicherungen mit S 45 010 000,-- festgelegt. Laut den Endabrechnungen betragen die Gesamtbaukosten rund S 44 200 000,--. Der **Skontiertrag** von S 978 655,-- ist **zufriedenstellend**.

Zur **finanziellen Abwicklung** muß festgestellt werden, daß die **Darlehenszuzahlungen des öfteren über den Umweg des Geschäftskontos der Bauvereinigung dem Baukonto gutgeschrieben wurden**.

Dieser oft nur einen kurzen Zeitraum betreffende Vorgang diente offensichtlich der **Liquiditätsverbesserung der Bauvereinigung**.

Gravierend ist aber, daß eine Darlehenszuzahlung der Stadtgemeinde Trofaiach in Höhe von S 3 Mio. erst rund 3 Monate nach Eingang dem Baukonto gutgeschrieben worden ist. Dies bedeutet eine nicht gerechtfertigte

Zinsbelastung in Höhe von rund S 38.000,--. Dieser Betrag wurde im Zuge der Prüfung dem Bauvorhaben gutgebracht.

Planung (Architektur)

Die Planung des prüfungsgegenständlichen Altenwohnhauses, das 32 Kleinwohneinheiten, 6 Heimplätze und 1 Hausmeisterwohnung aufweist, erfolgte durch Univ.-Prof. Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Hansjörg Tschom.

Hervorzuheben ist die planerische Leistung hinsichtlich **Baukörpergliederung** bzw. **Baumassengestaltung** und die **Beschränkung auf wenige Materialien**. Die gegenständliche Wohnanlage zeichnet sich durch **einfache Bauformen**, **gute Höhendifferenzierung** und **geradlinige Schlichtheit** aus.

Festgestellt wird jedoch, daß ein als illusionistischer „räumlicher Abschluß“ des NW-seitigen dreieckigen Hofes errichteter, 2 Geschoße hoher Stahlbeton-Fertigteilrahmen eine **monetär aufwendige Konstruktion** darstellt.

Die Grundrisse sämtlicher Wohnungstypen wurden funktionell und unter Bedachtnahme auf eine sinnvolle Möblierung geplant.

Der gesamte dreigeschoßige **Laubengangbereich** wurde durch eine **hinterlüftete Glasfassade** zwar witterungsgeschützt, jedoch wurden „kalte“ Verkehrsflächen, die zum Teil als Kommunikationsflächen deklariert sind, geschaffen.

Die Schaffung von **Kommunikationsbereichen** ist prinzipiell anerkennenswert, daß diese jedoch im „Kaltbereich“ situiert und daher nur saisonal nutzbar sind, ist kritikwürdig.

Der monetäre Mehraufwand (nicht hinterlüftete, sondern wärmedämmte Laubengangverglasungen) wäre - bei Abwägung von Kosten und Nutzen - nicht nur vertretbar, sondern aufgrund der Aufgabenstellung bzw. der planerischen gewählten Entscheidung (Glasfassade) nahezu **zwingend notwendig** gewesen.

Die **Einreichplanung** erfolgte bauordnungskonform, die in der Baubewilligung erteilten Auflagen sind teilweise **nicht** bauordnungskonform bzw. unvollständig. Eine Überarbeitung der diversen Auflagenvordrucke hinsichtlich deren Sinnhaftigkeit und Übereinstimmung mit den aktuellen Bauvorschriften für das Land Steiermark wäre sinnvoll.

Die **Polier- und Detailplanung** erfolgte umfassend und entsprach - mit einer Ausnahme - im wesentlichen der Einreichplanung. Diese betrifft den Entfall der Schutzräume.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Schutzräumen entfiel erst mit Inkrafttreten des Steiermärkischen Baugesetzes 1995. Die Baubewilligung erfolgt jedoch rund 1 Jahr vorher. Die Baubehörde hat frühzeitig eine großzügige „Übergangslösung“ gewährt. Diese wesentliche Änderung gegenüber der Einreichplanung wurde im Benützungsbewilligungsbescheid nicht erwähnt.

Trotz diverser, im Detail dargelegter Kritikpunkte, ist die Gesamtplanungsleistung als gut zu sehen.

Honorarnoten

Vorweg wird darauf hingewiesen, daß weder im Wohnbauförderungsgesetz 1993 noch in der hiezu erlassenen Durchführungsverordnung eindeutige Vorgaben betreffend Honorarverrechnungen vorhanden sind.

Es kann festgestellt werden, daß die **Honorare allesamt richtig ermittelt** wurden. Die vom Landesrechnungshof vorgenommene **Rechnungskorrektur** von minus **S 48 000,-- exkl. USt.** erfolgte deswegen, weil die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen als ein im sozialen Wohnbau nicht gesondert zu honorierender Bestandteil der Architektur-Büroleistung gesehen wird.

Einhaltung der Vergabebestimmungen

Die Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen werden im § 1 „Vergabe von Leistungen“ der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geregelt.

*** Erstellung der Preise, Preisarten**

Die Preise der Ausschreibungen wurden nach dem Preisangebotsverfahren ermittelt und für die Einheitspreise eine 17 ½ monatiger Festpreis vereinbart. Diese Frist liegt um 2 ½ Monate **über** der maximalen Bindefrist von 15 Monaten.

*** Angebotsfrist**

Laut der ÖNORM A 2050 hat die Angebotsfrist bei einer offenen Ausschreibung mindestens 4 Wochen und bei einer nicht offenen mindestens 3 Wochen zu betragen. Bei den vorliegenden Ausschreibungen wurden diese Fristen **nicht** eingehalten.

*** Zuschlagsfrist**

Die mit 3 Monaten festgelegte Zuschlagsfrist wurde bei fast allen Vergaben überschritten.

*** Öffnung der Angebote**

Die Eröffnung der Angebote entspricht in etlichen Punkten nicht der ÖNORM A 2050. Der gravierendste Mangel ist das „Nichtkennzeichnen“ der Angebote.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß etliche Formalvorschriften bei Ausschreibung und Vergabe nicht eingehalten wurden. Erschwerend wirkt diese Feststellung, da bereits in den letzten beiden Prüfberichten des Landesrechnungshofes auf diese bzw. weitere Formalfehler hingewiesen und seitens des Wohnbauträgers eine Beseitigung zugesichert worden ist. Eine Mängelbeseitigung erfolgte jedoch nicht.

Massen- und Schlußrechnungsprüfung

Die diesbezüglichen Prüfungen erfolgten mit der erforderlichen Sachkenntnis sowie angemessener Genauigkeit.

Die genehmigten Kostenerhöhungen erfolgten zu Recht, die anerkannten Regiestunden konnten teilweise infolge des Fehlen von Regie- bzw. Arbeitsscheinen nicht nachvollzogen werden.

Baudurchführung

*** Qualität der Ausführung**

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Teile ist als **durchschnittlich** zu bewerten.

*** Einhaltung der Baufristen und Skonti**

Die in der Förderungszusicherung vorgegebene Bauzeit von 20 Monaten wurde um 1 Monat unterschritten und die für die Vorlage der Endabrechnung festgelegte Frist von einem Jahr nach der Wohnungsübergabe wurde eingehalten.

Die im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skonti** betragen rund S 979 000,-; dieser **Skontiertrag** (ca. 2,7 %) ist in Relation zu den skontifähigen Gesamtbaukosten als zufriedenstellend anzusehen.

* **Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Unter Zugrundelegung aller Bewertungskriterien ist die Gesamttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als positiv zu beurteilen.

Künftig sollen die Baustellenkontrollen lückenlos und sämtliche Mängel in den Bautagesberichten durch schriftliche Vermerke dokumentiert werden.

* **Bauzeitplanung**

Seitens der OWG wurde weder ein **genereller noch detaillierter Bauzeitplan** erstellt. Nach den einschlägigen ÖNORMEN und Förderungsbestimmungen ist die Angabe von Erfüllungszeiten erforderlich. Um diese explizit festlegen zu können, ist eine **fundierte Bauzeitplanung** unentbehrlich.

Die Schlußbesprechung fand am 21. Oktober 1998 mit folgenden Teilnehmern statt:

von der Obersteirischen Wohnstättengenossenschaft:

Bgm. Matthias GRUBER

Heinz GRANGL

von der Rechtsabteilung 14:

HR Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

AS Ing. Andreas-Gerald FREIBERGER-TANNENBERG

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter w. HR Dr. Hans LEIKAUF

HR Dipl.-Ing. Horst SPARER

OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER

OAR Othmar ROTTENSCHLAGER

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

Graz, 22. Oktober 1998

Der Landesrechnungshofdirektor



Dr. Grollitsch