

# STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

## LANDESRECHNUNGSHOF



# BERICHT

**LRH 24 R 8 - 2000/8**

**betreffend die stichprobenweise Prüfung der von der  
Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz,  
8234 Rohrbach a. d. Lafnitz  
errichteten Wohnanlage  
8-Familienwohnhaus, Rohrbach 370 und 371**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
<b>II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG</b> .....	<b>3</b>
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN .....	3
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT.....	4
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN .....	5
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	6
5. FÖRDERUNG UND FINANZELLE ABWICKLUNG .....	8
6. PLANUNG .....	11
6.1 Allgemeines .....	11
6.2 Entwurf .....	12
6.3 Einreichplanung .....	13
6.4 Ausführungsplanung .....	13
7. HONORARE .....	15
8. VERGABE VON LEISTUNGEN .....	20
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG .....	23
10. BAUDURCHFÜHRUNG .....	29

Graz, im Mai 2001

## I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes, LGBl. Nr. 59/82, i. d. g. F. unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Pkt. 19 der Förderungszusicherung vom 19. Mai 1999, GZ.:14-3218041 hat der Förderungswerber die Gebarungskontrolle für dieses Bauvorhaben durch den Landesrechnungshof zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der von der

**Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz**

**8234 Rohrbach a. d. Lafnitz**

errichteten Wohnanlage

**8-Familienwohnhaus, Rohrbach 370 und 371**

durchgeführt.

**Prüfungsmaßstäbe** sind das für dieses Bauvorhaben geltende Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93 i.d.g.F. und 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 i.d.g.F. 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. 25/93 i.d.g.F. und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F.

## II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### 1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

**Die Haustechnik wurde nicht geprüft.**

Prüfunterlagen waren der Hausakt der Rechtsabteilung 14 sowie die von der Gemeinde bzw. dem Architekten auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

Die Prüfung war anfangs etwas erschwert und verzögerte sich durch unvollständige und ungeordnete Prüfunterlagen.

Die Prüfung umfasste sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

#### a) Qualitätskontrolle

- \* Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- \* Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- \* Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- \* Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- \* Überprüfung der Ausführung
- \* Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefrist)
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher



### 3. BAUBESCHREIBUNG – TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Das prüfungsgegenständliche Objekt besteht aus 2 Häusern mit 2 Geschossen und 8 überdachten PKW-Abstellplätzen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden je 4 Wohneinheiten errichtet. Der Eingang zu den Wohnungen erfolgt im Nordosten vom Erdgeschoss aus. Die Obergeschosswohnungen werden über eine Stahlbetonstiege erschlossen.

Der Baukörper hat eine Länge von rund 47 m und eine maximale Giebelbreite von rund 9,7 m.

Im Südwesten wurde der Kinderspielplatz und 5 überdachte Einstellplätze, im Nordosten 3 überdachte Einstellplätze und die Abstellräume situiert.

Die Wohnnutzflächen liegen zwischen rund 59 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup>.

- Förderbare Gesamtnutzfläche: rund 611 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: rund 482 m<sup>2</sup>
- Bebauungsgrad: 0,18
- Bebauungsdichte: 0,34
- Grundstücksfläche: rund 2 670 m<sup>2</sup>

#### **Konstruktion:**

- \* Tragwerkssystem: Kombiniertes Stahlbeton- und Ziegelbau
- \* Gründung: Plattenfundament
- \* Außenwände: Hochlochziegel 25 cm
- \* Innenwände:
  - Tragende Wände: Hochlochziegel 25 cm
  - Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände
- \* Geschossdecken: Stahlbetonplatten
- \* Dachform: Satteldächer 22° Neigung
- \* Dachkonstruktion: Holzpfeifendachstuhl

- \* Dachdeckung: Betondachstein, rotbraun
- \* Fenster: Holz, lasiert

**Ver- und Entsorgung:**

- \* Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz
- \* Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz
- \* Müllbeseitigung: Örtliche Müllentsorgung
- \* Elektroversorgung: Überlandzentrale Lafnitz Ges.m.b.H. & Co.KG.
- \* Heizung: Fernwärme

**4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN**


- \* Grundstücksbeurteilung: Architekt Dipl.-Ing. Hermann Handler, Hartberg,  
vom 22. Oktober 1998
- \* Bodentechnisches Gutachten: Dipl.-Ing. Dr. techn. Ernst Garber, Graz, vom  
August 1998
- \* Baubewilligung: Bescheid Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz, Zl. 334/1998,  
vom 9. Oktober 1998
- \* Ortsplanerisches Gutachten Fachabteilung I b: GZ.: LBD-Ib53Ro4/18-98,  
vom 19. November 1998
- \* Gutachten des Energiebeauftragten: Dipl.-Ing. Wolfgang Jilek, vom  
15. Oktober 1998
- \* Förderungsansuchen:  
Ersteinreichung: 22. Jänner 1999  
Zweiteinreichung: 26. März 1999
- \* Technisches Gutachten der Rechtsabteilung 14:  
1. Gutachten: 29. Jänner 1999  
2. Gutachten: 7. Mai 1999
- \* Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 10. Februar 1999
- \* Förderungszusicherung: 19. Mai 1999






- \* Baubeginn: 21. April 1999 (Vorzeitiger Baubeginn laut Bewilligung der Rechtsabteilung 14 vom 31. März 1999)
- \* Bauende: 11. November 1999
- \* Wohnungsübergabe: 30. November 1999
- \* Benützungsbewilligung: Bescheid der Gemeinde Rohrbach a. d. Lafnitz, Zl. 217/2000, vom 31. Mai 2000 (Verhandlung am 30. November 1999)
- \* Bauzeit laut Vorgaben:
  - Ansuchen WBF1: 9 Monate
  - Förderungszusicherung: 18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: 6 ½ Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14: 27. April 2000


## 5. FÖRDERUNG UND FINANZIELLE ABWICKLUNG



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

Die **Gesamtbaukosten** wurden in der Förderungszusicherung mit  festgelegt.

























Der **Finanzierungsplan** lautet:

Förderungsdarlehen	
<u>Darlehen Sparkasse Hartberg-Vorau</u>	
Gesamtbaukosten	

Für die Gewährung von Wohnbauhilfe werden Baukosten in Höhe von  berücksichtigt.

Die in der **Endabrechnung angegebenen Gesamtbaukosten** – von der Rechtsabteilung 14 noch **nicht** geprüft – betragen  (ohne Skontoabzug); das heißt, dass die Gesamtbaukosten gegenüber der Förderungszusicherung um rund  (-14,5 %) **unterschritten** worden sind. Bei Berücksichtigung der Skontoerträge erhöht sich der Prozentsatz auf – 16,6 %.

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

Kosten	Einreichung	Endabrechnung
A) Reine Baukosten		
B) Haustechnik		
C) Nebenkosten		
nicht förderbare Herstellungskosten	---	---
Abzug PKW-Abstellplätze		
Summe ohne PKW		
D) Honorare, Bauverwaltung		
E) Finanzierung		
F) Oberflächen Endausführung		
Gesamtbaukosten ohne Abstellplätze		
wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten		
G) Kosten der PKW-Abstellplätze		
Gesamtsumme		

Die von der Gemeinde in der **fristgerecht** vorgelegten **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** belaufen sich nach Abzug der

Skontoerträge auf ■ und stellt dies eine **beachtliche Unterschreitung** der **präliminierten Kosten** dar.

Mit Förderungszusicherung vom 20. Juli 2000 wurde der Finanzierungsplan aufgrund der Unterschreitung angepasst. (Reduzierung des Sparkassendarlehens um ■).

Die **Hauptgründe für diese Kostenunterschreitung** sind das Bemühen des Planers und der örtlichen Bauaufsicht um **kostengünstiges** Bauen, fast keine Finanzierungskosten und die Nichtverrechnung der Bauverwaltungskosten.

Eine Kostenerhöhung gegenüber der Einreichung ergab sich bei den Nebenkosten infolge eines Fernwärmeanschlusses.

Entgegen dem Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark, indem ein zentrales Heizhaus für insgesamt 4 Häuser mit Ölheizung oder Biomasse als Heizform vorgeschlagen worden ist, wurde eine Fernwärmeversorgung errichtet.

Die **Grund- und Anschließungskosten**, die bei der Einreichung mit ■ (5,91 %) angegeben wurden, betragen tatsächlich ■; diese Kostenminderung ergab sich deswegen, weil außerhalb des Grundstückes keine Anschließungskosten anfielen.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist zu berichten, dass von der Gemeinde Rohrbach an der Lafnitz am 29. März 1999 ein Konto bei der Sparkasse Hartberg-Vorau eingerichtet wurde. Über dieses Konto wurden alle finanziellen Transaktionen, die das Bauvorhaben betreffen, abgewickelt.

Mit 31. Dezember 2000 weist dieses Konto ein Guthaben in Höhe von ■ auf. In diesem Betrag ist ein Umsatzsteuerguthaben von ■ enthalten. Im Zuge der Prüfung durch den Landesrechnungshof wurde dieses Konto aufgelöst und das Guthaben auf das Darlehenskonto übertragen.

Zum aufgenommenen Darlehen bei der Sparkasse Hartberg-Vorau ist festzustellen, dass sich der Zinssatz an der Sekundärmarktrate mit einem Abschlag von 0,25 % orientiert. Zum Zeitpunkt der Darlehenszusage vom 17. Dezember 1999 betrug der Zinssatz 4,52 %.

Dazu ist vom Landesrechnungshof festzustellen, dass die Gemeinde Rohrbach an der Lafnitz überaus bemüht war, günstige Darlehensbedingungen zu erreichen.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluss eine eidesstattliche Erklärung ausfüllen und unterfertigen zu lassen. Der Landesrechnungshof hat diese Erklärungen überprüft und kann feststellen, dass in jedem Fall, sowohl die eidesstattliche Erklärung, als auch der Einkommensnachweis vorliegt.

Zusammenfassend kann zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens vom Landesrechnungshof festgestellt werden, dass diese sehr sorgfältig und vor allem sehr übersichtlich erfolgte.

## **6. PLANUNG** (siehe auch Punkt 3 „Baubeschreibung“)

### **6.1 Allgemeines**

Die prüfungsgegenständliche 8 Miet-Wohneinheiten aufweisende Wohnanlage ist der erste Bauabschnitt einer von der Gemeinde mit 8 Häusern und insgesamt 26 Wohneinheiten (WE) geplanten, generell nicht unterkellerten Gesamtwohnanlage.

Das annähernd dreieckige, nahezu ebene Baugrundstück mit einer Fläche von rund 6 400 m<sup>2</sup> liegt ca. 500 m südwestlich der Lafnitz inmitten eines bereits verbauten reinen Siedlungsgebietes.

Das in Längsrichtung nordorientierte Grundstück weist im Norden eine Breite von etwa 75 m auf; nach Süden bzw. Südosten hin verjüngt sich die Fläche dreiecksförmig auf eine Länge von rund 150 m (Osten) bzw. 170 m (Südwesten).

Die geplante Bebauung umfasst insgesamt 4, jeweils aus Doppelhäusern bestehende Wohnblöcke, die allesamt 2 Wohngeschosse (EG + 1. OG) aufweisen.

Die beiden im Norden gelegenen Wohnblöcke (2 x 8 WE) sind – gleich wie der im Süden situierte Block (6 WE) – in Firstrichtung annähernd N – S ausgerichtet. Dazwischen ist ein in Firstrichtung O – W orientierter, kleinerer Baukörper (4 WE) vorgesehen.

Die Verkehrserschließung der Gesamtwohnanlage erfolgt – via kurze Stichwege – über eine das gesamte Grundstück „umrundende“ Gemeindestraße, die zugleich der Erschließung des an diese Wohnanlage angrenzenden Siedlungsgebietes dient.

Im Nahbereich der oben angeführten Gemeindestraße bzw. der Grundstücksgrenzen befinden sich – zeilenförmig angeordnet – die den jeweiligen Häusern zugeordneten, mit Flugdächern versehenen PKW-Abstellplätze, Einstellflächen für Fahrräder bzw. Kinderwagen sowie die Müllhütten.

Da die Wohnanlage nicht unterkellert ist, wurden in Gruppen gefasste Abstellräume mit Flächen von jeweils 3,30 m<sup>2</sup> pro WE geplant.

Die nicht verbauten Bereiche des Grundstückes wurden als Grünflächen und Kinderspielplätze konzipiert.

Die dargelegte, gemäß dem Teilbebauungsplan „Ortszentrum“ vorgesehene **Bebauungsplanung erfolgte** sowohl **unter rationeller Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche** bzw. gegebenen Grundstücksproportion als auch unter Bedachtnahme auf die bereits vorhandene Bebauung des Umfeldes.

## 6.2 Entwurf

Das Prüfobjekt, ein mit Satteldächern versehenes Doppelwohnhaus (Rohrbach Nr. 370, 371) liegt – auf einem rund 2 670 m<sup>2</sup> großem Teilgrundstück – im nordwestlichen Bereich der unter Punkt 1 beschriebenen dreieckförmigen Grundstücksfläche.

Die Länge des Baukörpers beträgt rund 46,70 m; die Breite differiert zwischen rund 9,70 m (Giebelbereiche) und 12,90 m (Bereiche Stiegenhäuser–Balkone). Beide, gegeneinander vertikal und horizontal versetzten Häuser wurden als 2-Spanner mit jeweils 4 Wohnungen geplant und auch derart ausgeführt.

Die Wohnungsgrößen der insgesamt 6 Vier-, 1 Drei- und 1 Zweizimmerwohnungen betragen rund 81 m<sup>2</sup> bzw. 69 m<sup>2</sup> bzw. 59 m<sup>2</sup>.

**Alle 8 Wohnungen** weisen **funktionelle**, funktional gut möblierbare **Grundrisslösungen** sowie – bedingt durch die Größen und Proportionen – gut nutzbare Terrassen (EG-Wohnungen) bzw. Balkone (1 OG-Wohnungen) auf.

Der **Konstruktionsentwurf**, ein Mauermassenbau, mit wirtschaftlichen Deckenspannweiten und einem Minimum an tragenden Innen-Wänden, ist als **ökonomisch** zu sehen.

Dadurch wurde unter anderem auch eine große Flexibilität hinsichtlich individueller Raumaufteilungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Wohnungen geschaffen.

Die Gliederung bzw. Massendifferenzierung des langgestreckten, einfachen

Baukörpers erfolgte ohne überhaltenen konstruktiven Aufwand durch (geländebedingten) Höhenversatz der beiden Häuser sowie mittels – gleichfalls primär funktionsbedingter – horizontaler Vor- bzw. Rücksprünge (Stiegehäuser, Terrassen, Balkone).

Die Entwurfsplanung des schlichten, insgesamt gefälligen und üblichen Wohnansprüchen gerecht werdenden Doppelwohnhauses erfolgte unter guter Anpassung an die – gleichfalls keine „Architektur-Highlights“ darstellenden – Umgebungsbauten.

### 6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100, bereits nahezu polierplanreif erstellte **Einreichplanung** erfolgte sowohl unter Einhaltung als auch unter Angabe aller baugesetzrelevanten Kriterien und somit **baugesetzkonform**.

### 6.4 Ausführungsplanung

Die **Polier-** und **Detailplanungen** wurden **umfassend** und **fachkundig** sowie mit unüblich großem zeichnerischen Aufwand [z. B. sämtliche Vertikalschnitte M 1:200 (üblich: M 1:50)] vorgenommen.

Zudem wurden keine aufwendigen ausgefallenen Konstruktionen, sondern **wirtschaftliche** und **hochbautechnisch bewährte, gediegene Detaillösungen** mit zweckmäßigen Materialien geplant.

Der Unterschied zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung ist marginal und betrifft im Wesentlichen den Entfall des im nordwestlichen Grundstücksbereich geplanten Heizhauses sowie die Verlängerung der östlichen PKW-Abstellplatzüberdachungszeile um eine Achse zwecks Schaffung eines Abstellraumes für Fahrräder und Kinderwagen.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die unter offensichtlicher Beachtung der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ sowie ohne jedwede monetär bzw. konstruktiv aufwendige Überbetonung gestalterischer und künstlerischer Komponenten erfolgte, als **gut** zu sehen.

Die im gegenständlichen Fall gegenüber der Förderungszusicherung erzielte erhebliche Gesamtbaukostenunterschreitung von nahezu 15 % ist in hohem Maße auf das Bemühen des Hochbauplaners um kostenbewusstes Bauen zurückzuführen.



## 7. HONORARE

Hiezu ist grundsätzlich festzustellen, dass die im Geschossbau bei Honorarverrechnungen vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z. B. Bemessungsgrundlagen / maximal zulässige Honorarobergrenzen) – abgesehen von der Ermittlung der Bauverwaltungskosten, die in der Entgeltrichtlinienverordnung geregelt ist – weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutig reglementiert sind.

Die deswegen bei den Wohnbauträgern jahrelang gegeben gewesene Unklarheit, als deren Folge sich individuelle Auslegungen und unterschiedliche Berechnungen ergeben hatten, wurde von der Aufsichtsbehörde mit einem im Oktober 1998 „an alle gemeinnützigen Bauvereinigungen“ gerichteten Rundschreiben behoben.

Die in diesem Rundschreiben festgelegte Vorgangsweise für die Honorarberechnungen erfolgte im Einvernehmen mit der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und gilt für alle Bauvorhaben, deren Förderung von der Steiermärkischen Landesregierung nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) beschlossen wurde.

Im Wesentlichen wurden nachstehende Regelungen getroffen:

- \* Sämtliche Honorare – unabhängig davon ob die Leistungen vom Bauträger selbst oder durch Dritte erbracht – werden nach den einschlägigen Richtlinien (z. B. GOA, GOB-S, WGG bzw. Entgeltrichtlinienverordnung) berechnet. (Abweichungen: Nebenkosten, Teilleistungen, Honorarberechnungsgrundlage).
- \* Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlungen sind die mit dem Faktor 0,84 vervielfachten förderbaren Gesamtbaukosten (mit allfälligen Zu- bzw. Abschlägen).
- \* Die Honorarbasis für die Bauverwaltungskosten erhöht sich bei Eigentumswohnungen um die Umsatzsteuer.

- \* Das Ausbauverhältnis beträgt grundsätzlich 60/100; ein allfälliges Abgehen davon bedarf der vorherigen Zustimmung der Aufsichtsbehörde.
- \* Verringerungen bzw. Erhöhungen der tatsächlichen Baukosten gegenüber der Einreichung bzw. dem 2. technischen Gutachten führen zu keiner Änderung der Honorarberechnungsgrundlage (2. technischen Gutachten).

Diese (auszugsweise) angeführten Regelungen, die von der Aufsichtsbehörde in diversen Formblättern samt Erläuterungen gut nachvollziehbar aufbereitet wurden, werden vom Landesrechnungshof nicht nur als längst erforderlich gewesen, sondern auch als gut durchdacht erachtet.

Die letztangeführte, ein Bonus-Malus System darstellende Regelung mit einer – unabhängig von den tatsächlichen Baukosten – in jedem Fall fixen Honorarbemessungsbasis, ist eine erfolversprechende Maßnahme hinsichtlich Baukostenminimierung.

Dies deswegen, weil – anders als bei GOA-konformen Honorarberechnungen, deren Bemessungsgrundlage die tatsächlichen Herstellungskosten sind – dadurch allfällige, unerwünschte Anreize von Planern, die Höhe des zu lukrierenden Honorars über möglichst hohe Baukosten (Bemessungsgrundlagen) nach oben zu „steuern“, verloren gehen.

Andererseits werden Planer mit „Zielrichtung kostenbewusstes Planen bzw. Bauen“ für ihre Bemühungen, die Baukosten möglichst gering zu halten, nicht über die dadurch gegebene niedrigere Honorarbemessungsbasis monetär bestraft.

Die Förderungszusicherung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte im Mai 1999; somit waren die Honorarermittlungen gemäß den vorangeführten Vorgaben vorzunehmen.

Vorweg wird festgestellt, dass die **Honorarverrechnungen** sowohl **vertragskonform** als auch den **Vergaben entsprechend** erfolgten.

Die zulässigen Obergrenzen bzw. Möglichkeiten wurden – wie nachstehend dargelegt – anerkennenswerterweise teilweise unterschritten bzw. nicht beansprucht.

Die von der Gemeinde in der Endabrechnung unter (Punkt D) „Honorare, Bauverwaltung“ ausgewiesenen Kosten betragen ■■■; die **Summe** der verrechneten **Honorare** beträgt ■■■.

Der Differenzbetrag von ■■■ ist in der Endabrechnung – als nicht gesondert auszuweisendes Planungshonorars für die PKW-Abstellplätze – in den unter Punkt G „Kosten der PKW-Abstellplätze“ ausgewiesenen Kosten ■■■ enthalten.

Das Gesamthonorar von ■■■ ergibt sich aus der Summierung folgender Einzelhonorare:

A) Architektur (Planung + örtliche Bauaufsicht)	■■■
B) Statik	■■■
C) Sanitär, Heizung	■■■
D) Elektro	■■■
E) Bauverwaltung	■■■
	■■■

#### zu A)

Wie bereits angeführt, wurden die präliminierten Gesamtbaukosten wesentlich unterschritten.

Gemäß der Bonus-Malus Regelung wäre es zulässig gewesen, die im 2. technischen Gutachten ausgewiesene Honorarbasis von ■■■ (= förderbare Gesamtbaukosten x 0,84) als **Obergrenze** für die **Bemessungsgrundlage** heranzuziehen.

Die **tatsächliche Bemessungsgrundlage** von ■■■ war **erheblich niedriger** als die zulässige.

Das auf dieser Basis GOA-konform (GOA 1998) sowie sachlich und rechnerisch richtig ermittelte Honorar von ■■■ (Planung: ■■■ + örtliche Bauaufsicht: ■■■ +  $\sum$  3 % Nebenkosten: ■■■) war um rund ■■■ geringer als das zulässigerweise verrechenbare Honorar.

Dieser Differenzbetrag ergibt sich wie folgt:

- Bemessungsgrundlage: ■■■
- Ausbauverhältnis (GOA): 60/100
- Prozentsatz Planung: 7,0717 %
- Prozentsatz örtliche Bauaufsicht: 3,9565 %

$$■■■ \times 7,0717 \% = ■■■$$

$$■■■ \times 3,9565 \% = ■■■$$

■■■

$$+ 3 \% \text{ Nebenkosten} = ■■■$$

$$\text{Verrechenbares Honorar} = ■■■$$

$$\text{Verrechnetes Honorar} = ■■■$$

$$\textbf{Differenz} = ■■■$$

#### zu B)

Für die statisch-konstruktive Bearbeitung der Wohnanlage wurden 3 Honorarangebote, deren Pauschalangebotsbeträge (inkl. Nebenkosten) ■■■, ■■■ und ■■■\* (\* plus ■■■ Pauschale je zusätzlichen Baustellenbesuch) betragen, eingeholt.

Die – trotz gleichen Leistungsumfanges und grundsätzlich gleicher Berechnungsgrundlage (HOB-S) – differenten Angebotsbeträge sind auf unterschiedlich hohe Nachlassgewährungen zurückzuführen.

Der Zuschlag erging an den Billigstbieter; die **Angebotssumme entsprach der Abrechnungssumme**.

#### zu C, D)

Die Bereiche Heizung- Sanitär und Elektro, deren Planungs- bzw. Bauaufsichtstätigkeit ebenfalls jeweils nach grundsätzlichen preisangemessen Pauschalangeboten (■■■ bzw. ■■■) beauftragt und abgerechnet wurden, waren zwar nicht Gegenstand dieser Prüfung, jedoch erscheinen prinzipielle Anmerkungen hiezu angebracht.

Die Grundlage für das Honorarangebot Heizung- Sanitär von ■■■ waren vom Planer (= unter anderem Ersteller der Ausschreibungsunterlagen) geschätzte Nettoherstellungskosten von ■■■.

Die Auftragssumme belief sich auf ■■■, die Abrechnungssumme auf ■■■.

Die Differenz zwischen den geschätzten Herstellungskosten (Honorarbasis) und den tatsächlichen Kosten beträgt rund minus ■■■ bzw. 35,38 %.

Die erhebliche Differenz der oben angeführten Beträge ist weder auf eine Kostenfehleinschätzung des Planers, noch auf eine von diesem veranlasste Kosteneinsparung, sondern im Wesentlichen auf den Entfall des Heizhauses zurückzuführen.

Obwohl die tatsächlichen Herstellungskosten deutlich niedriger als die Schätzkosten waren, wurde das aufgrund der Schätzkosten ermittelte Pauschalhonorar (vertragskonform) in voller Höhe verrechnet und anerkannt.

Aus gegebenem Anlass wird vom Landesrechnungshof daher angeregt, künftighin generell nur dann Pauschalaufträge zu erteilen, wenn die hierfür unabdingbar erforderlichen Voraussetzungen [präzise Leistungserfassungen (im gegenständlichen Fall: genaue Bemessungsgrundlage)] gegeben sind.

**zu E)**

**Maximal verrechenbare Bauverwaltungskosten:**

■■■ (Bemessungsgrundlage) x 3,50 % (Faktor für 1 – 12 Mietwohneinheiten) = ■■■

.

**Für die von der Gemeinde getätigte Bauverwaltung wurden keine Kosten verrechnet.**

Dadurch wurde ein aner kennenswerter Beitrag hinsichtlich Minimierung der Gesamtbaukosten geleistet.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Honorarverrechnung korrekt und überaus mieterfreundlich erfolgten.**

## 8. VERGABE VON LEISTUNGEN

(im Detail siehe Punkt 9)

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 vom 1. März 1993, LGBl. 26/93 i.d.g.F., geregelt.

Darin ist unter anderem festgelegt, dass die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und – soweit zweckmäßig – den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden sollen, wobei jedenfalls die jeweils geltenden Bestimmungen der ÖNORM betreffend Haft- und Deckungsrücklässe anzuwenden sind; zudem wird ausdrücklich die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges ausbedungen.

Abgesehen von den technischen Vorschriften und Bedingungen sind die oben angeführten, die ÖNORMEN betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 („Vergabe von Aufträgen über Leistungen - Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) geregelt.

Daher wurde diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – soweit nicht im Widerspruch zu den Auflagen der oben angeführten Durchführungsverordnung – als Prüfungsmaßstab herangezogen.

### \* **Art der Vergabe**

Der § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung legt fest, dass mit Ausschluss der Öffentlichkeit Leistungen zur beschränkten Bewerbung ausgeschrieben werden können, wenn der Gesamtwert der Leistung S 7,0 Mio. ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. Die Zahl der eingeladenen Unternehmer muss ausreichen, einen echten Wettbewerb zu gewährleisten. Zumindest sollen 5 Unternehmer zur Angebotabgabe eingeladen werden.

Dies war bei allen Ausschreibungen der Fall.

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Die zusammengehörigen Leistungen wurden ungeteilt vergeben und somit die einheitliche Gewährleistung erreicht.

Sollten künftig jedoch Teilvergaben beabsichtigt sein, so müssen diese Leistungsgruppen bereits im Angebot bekannt gegeben werden.

\* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen – Deckungsrücklaß und Hafrücklaß -, die gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 geregelt sind, wurden dementsprechend 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 **4 Wochen** und bei einer nicht offenen **mindestens 3 Wochen** zu betragen.

Diese Vorgaben wurden **nicht** immer eingehalten.

\* **Zuschlagsfrist**

Die in den Angeboten festgelegten Zuschlagsfristen wurden eingehalten.

\* **Öffnung der Angebote**

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

Den Prüfunterlagen konnte kein Eingangsverzeichnis entnommen werden und die Angebote waren nicht mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet. Datum und Uhrzeit des Einganges sind auf den Angebotkuverte vermerkt.

Der Punkt 4.2 der ÖNORM A 2050 regelt das Öffnen der Angebote bis zum Verfassen der Angebotniederschrift.

Aufgrund der in den Angebotniederschriften vermerkten Öffnungszeiten gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, dass innerhalb der angegebenen Zeiten (z. B. 8 Minuten für 10 Angebote) eine önormgemäße Öffnung der Angebote unmöglich ist.

Auftraggeber und Unternehmer müssen ein fundamentales Interesse haben, dass bei der Angebotsöffnung eine durch und durch korrekte Vorgangsweise eingehalten wird. Die relevanten Bestimmungen sind daher so abgefasst, dass – unter Voraussetzung der Einhaltung – absolut keine Möglichkeit für eine Manipulation irgendwelcher Art gegeben ist.

\* **Vorgehen bei Mangelhaftigkeit der Angebote**

Die Grundsätze der Prüfung von Angeboten wurden ausgenommen beim Billigstbieterangebot des Gewerkes „Schlosserarbeiten“ (siehe im Detail „Schlosserarbeiten“) eingehalten.

\* **Zuschlag und Leistungsvertrag**

Der Zuschlag wurde schriftlich mit Auftragschreiben und Auftragsbestätigung innerhalb der Zuschlagsfristen erteilt.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang bis auf einige wenige eingehalten wurden.**



## 9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Bei der stichprobenweisen Prüfung werden **nur** jene Dinge aufgezeigt, die zu Beanstandungen führten, das heißt **die ordnungsgemäß erfüllten Vorgaben bleiben unerwähnt**.

Die **Haustechnik** war **nicht Gegenstand der Prüfung**.

Bei der Gegenüberstellung von Angebots- bzw. Auftrags- und Abrechnungssummen ist vorzuschicken, dass eine gute Übereinstimmung **nicht** zwangsläufig eine genaue Massenermittlung und vollständige Leistungserfassung impliziert.

Die Gründe für eine gute monetäre Übereinstimmung sind auch durch zufallsbedingten Ausgleich von Plus- und Minusmassen sowie bei Entfall beauftragter Leistungen und Anfall kostenmäßig annähernd gleich hoher Zusatzleistungen gegeben.

Die Schlussrechnungsmassen sind als von der örtlichen Bauaufsicht korrigierte Beträge zu sehen. Die Endabrechnungsprüfung wurde von der Rechtsabteilung 14 noch nicht durchgeführt.

\* **Baumeister** (Fa. Terrag - Asdag AG, Greinbach)

- |                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| a) Auftrag:          | ■ | ■ |
| b) Schlussrechnung:  | ■ | ■ |
| c) Differenz a - b:  | ■ | ■ |
| d) Kostenerhöhungen: |   | ■ |
| e) Skonto:           | ■ | ■ |
| f) Feststellungen:   |   |   |

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 15 Unternehmen eingeladen; 13 gaben ein Angebot ab.

Der Angebotbilligstbieter erhielt innerhalb der Zuschlagsfrist den Auftrag.






Auffallend ist der nennenswerte Unterschied von rund S 580 000,-- zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme; dass sind ca. 13 % des Auftragsvolumens. Die größten Abweichungen liegen bei den Leistungsgruppen 03 Erdarbeiten, 09 Mauer- und Versetzarbeiten, 10 Putzarbeiten und 20 Regieleistungen. Die Ursachen hierfür sind beachtliche Massenreduktionen und der Entfall von Leistungspositionen. Dies ist mit dem Entfall des Heizhauses allein nicht erklärbar; deshalb soll der Genauigkeit der Ausschreibungspositionen und Massen größeres Augenmerk geschenkt werden.

Der stichprobenweise Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keinen Anlass zu Beanstandungen.

### **Professionisten**

Folgende Professionisten wurden für die stichprobenweise Prüfung ausgewählt: Zimmermann, Dachdecker, Bautischler, Schlosser, Fliesenleger und Trockenbauarbeiten.

#### \* **Zimmermann** ( Fa. Holzbau Hofstätter, Vornholz)

- a) Auftrag: 
- b) Schlussrechnung: 
- c) Differenz a - b: 
- d) Kostenerhöhungen: 
- e) Skonto: 
- f) Feststellungen:

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 11 Firmen zur Angebotlegung eingeladen; 10 gaben ein Angebot ab. Das Angebotsergebnis lag äußerst knapp zusammen. Zwischen den Erst- und Drittbietern bestand eine Differenz von nur 1,4 %.

Der Angebotsbilligstbieter erhielt den Auftrag. Die Differenz zwischen Auftrags- und Schlussrechnungssumme von ca. 11 % ist hauptsächlich auf Massenreduktionen und Entfall einiger Leistungspositionen zurückzuführen. Eine Prüfung, ob der Billigstbieter bei den Schlussrechnungsmassen überhaupt

noch Billigstbieter blieb, - Abstand zum Zweitbieter 0,31 % - ergab, dass dies nicht mehr der Fall war. Der Zweitbieter lag nunmehr knapp vor dem Billigstbieter.

\* **Dachdecker** (Fa. Paar GmbH., Hartberg)

- |                      |                                     |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Auftrag:          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b) Schlussrechnung:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| c) Differenz a - b:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| d) Kostenerhöhungen: |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| e) Skonto:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| f) Feststellungen:   |                                     |                                     |

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 7 Firmen zur Angebotlegung eingeladen; 5 gaben ein Angebot ab.

Den Auftrag erhielt der Angebotbilligstbieter. Die Auftragserteilung erfolgte innerhalb der Zuschlagsfrist und die Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergab keine Beanstandungen.

\* **Bautischler** (Fa. Kotzbeck GmbH. Rudersdorf)

- |                      |                                     |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Auftrag:          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b) Schlussrechnung:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| c) Differenz a - b:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| d) Kostenerhöhungen: |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| e) Skonto:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| f) Feststellungen:   |                                     |                                     |

Die Bautischlerarbeiten umfassen die Fenster-, Innentüren- und Jalousienlieferung. Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 8 Firmen zur Angebotlegung eingeladen; 7 gaben ein Angebot ab. 2 Firmen füllten die Leistungsgruppe „Innentüren“ des Angebotes nicht aus und wurden diese trotzdem in die Angebotsbewertung aufgenommen; jedoch vor Zuschlagserteilung ausgeschieden. Die ÖNORM A 2050 sagt im Punkt 1.9.5 zur Gesamt- und Teilvergabe folgendes aus:

*„Soll die Möglichkeit für eine Vergabe in Teilen gewahrt bleiben, sind sowohl die Gesamtleistung als auch die allenfalls getrennt zur Vergabe gelangenden Teile der Leistung auszuschreiben, wobei in diesem Fall dem Bieter auch die Möglichkeit einzuräumen ist, nur einzelne dieser Teile der Leistung anzubieten.“*

Eine diesbezügliche Regelung in den Angeboten fehlt, weshalb die beiden Angebote richtigerweise als unvollständig auszuscheiden waren.

Der Gesamtbilligstbieter erhielt innerhalb der Zuschlagsfrist den Auftrag.

Die verrechneten Leistungen und Massen entsprechen der Realität.

\* **Schlosser** (Fa. SBM-Anlagenbau, Hartberg)

- |                      |                                     |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) Auftrag:          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b) Schlussrechnung:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| c) Differenz a - b:  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| d) Kostenerhöhungen: | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| e) Skonto:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| f) Feststellungen:   |                                     |                                     |

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 7 Firmen zur Angebotlegung eingeladen; 5 gaben ein Angebot ab.

Das Billigstbieterangebot wies bei 5 Positionen Rechenfehler bei der Multiplikation von Menge mal Einheitspreis auf. Es wurde lediglich einer korrigiert, da nach Ansicht des Prüfers der Anbieter bei den übrigen 4 Positionen als Einheitspreis den Positionspreis eingesetzt hat.

Bei önormgemäßer Korrektur aller Rechenfehler wäre der Billigstbieter bei weitem der Höchstbieter.

Die Berücksichtigung dieses Angebotes beim Zuschlagsverfahren erfolgte gemäß Punkt 4.3.4.3 der ÖNORM A 2050 zu unrecht.

Gemäß diesem Punkt ist die rechnerische Richtigkeit des Angebotes folgendermaßen zu prüfen:

*„Stimmt bei Angeboten mit Einheitspreisen der Positionspreis mit dem aufgrund der Menge und des Einheitspreises feststellbaren Preis nicht überein, so gelten die angegebene Menge und der angegebene Einheitspreis.“*










Die ÖNORM A 2050 lässt bei solchen Rechenfehler keinen Ermessensspielraum bei der Berechnung des Positionspreises zu, da sich der Bieter damit bei der Aufklärung die Möglichkeit schafft, je nach dem Angebotsergebnis sich für den einen oder den anderen Gesamtpreis zu entscheiden.

Des Weiteren müssen rechnerisch fehlerhafte Angebote, die nach 4.3.4.3 der ÖNORM A 2050 berücksichtigt wurden, nicht mehr berücksichtigt werden, wenn die Summe der Absolutbeträge aller Berichtigungen – erhöhend oder vermindern – 2 % oder mehr des ursprünglichen Gesamtpreises beträgt. Dies ist im gegenständlichen Fall bei weitem gegeben.

Vor der Wahl des Angebotes für den Zuschlag hätte die vergebende Stelle dieses Angebot gemäß Punkt 4.5.11 der ÖNORM A 2050 ausscheiden müssen. Die Vergabe an diese Firma erfolgte daher entgegen den Förderungsbestimmungen.

Die Schlussrechnung der Firma wurde von der Bauaufsicht gemäß den fälschlicherweise anerkannten Positionspreisen abmindernd korrigiert.

\* **Fliesenleger** (Fa. Keramik-Bau-Weiz, Weiz)

- a) Auftrag:  
- b) Schlussrechnung:  
- c) Differenz a - b:  
- d) Kostenerhöhungen: 
- e) Skonto:  
- f) Feststellungen:

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 6 Firmen zur Angebotlegung eingeladen; 4 gaben ein Angebot ab.

Den Auftrag erhielt der Angebotbilligstbieter innerhalb der Zuschlagsfrist.

Die Minderleistung (- 16 %) zwischen Schlussrechnung- und Auftragssumme ist durch den Entfall von Leistungspositionen und Massenreserven entstanden.

\* **Trockenbauarbeiten** (Fa. Pichler GmbH., Passail)

- a) Auftrag:   inkl. Nachtragsangebot
- b) Schlussrechnung:
- c) Differenz a - b:
- d) Kostenerhöhungen:
- e) Skonto:
- f) Feststellungen:

Zur nicht offenen Ausschreibung wurden 9 Firmen zur Angebotlegung einladen;  
7 gaben ein Angebot ab.

Der Auftrag wurde dem Angebotbilligstbieter innerhalb der Zuschlagsfrist erteilt.  
Die Schlussrechnungsprüfung erfolgte mit der erforderlichen Genauigkeit und  
Sorgfalt.

## 10. BAUDURCHFÜHRUNG

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

Die in der Förderungszusicherung **vorgegebene Bauzeit** von 18 Monaten wurde bei weitem (ca. 11 Monate) **unterschritten**.

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

Der im Zuge der Bauabwicklung erzielte **Skontoertrag** von rund  (ca. 3 % der skontofähigen Gesamtbaukosten) ist als **sehr zufriedenstellend** zu bewerten.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde nach folgenden Kriterien beurteilt:

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

Die Qualität der Ausführung und die Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung ist **gut**.

Die von der beauftragten Baufirma geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** sind von durchschnittlicher Aussagekraft.

Künftig sollen folgende Punkte dokumentiert werden:

- \* Gerätestand
- \* Materiallieferungen
- \* Güte- und Funktionsprüfungen

Der Landesrechnungshof legt großen Wert auf eine genaue Führung des Bautagesbuches oder von Bautagesberichten, sodass eine lückenlose Dokumentation des Baugeschehens gewährleistet ist.

In den Bautagesberichten sind 16 Kontrollen der Bauaufsicht vermerkt. Aufgrund der Bauzeit entspricht dies ungefähr einer 14-tägigen Kontrolle des Bauvorhabens.

Die Bestimmungen der Förderungszusicherung verlangen die Anwesenheit der örtlichen Bauaufsicht bei allen wichtigen, zumindest bei folgenden Bauphasen bzw. Tätigkeiten:

- \* Fundierungsarbeiten
- \* Stahlbetonarbeiten
- \* Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes
- \* Einbau von Wärme- und Schalldämmstoffen bzw. anderen Isolierungen (Außen-, Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände, Wohnungstrenn- und Dachgeschossdecken, Böden, Rohinstallationen)
- \* Rohbaubeschau
- \* Verlegen von schwimmenden Estrichen und Bodenbelägen (insbesondere Fliesen und Klebeparketten)
- \* Koordinierung der Schallmessungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung I a, sowie Beistellung der technischen Unterlagen
- \* Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Veranlassung der Mängelbehebung sowie Übergabe der Wohnungen an die Benutzer.



Die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheit ist durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch nachzuweisen. Vor Beendigung der 3-jährigen Gewährleistungsfrist muss die örtliche Bauaufsicht die Mängelerfassung und Behebung durchführen.

Die Durchsicht der Bautagesberichte ergab, dass die örtliche Bauaufsicht nicht bei allen angeführten Tätigkeiten anwesend war.

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

***Stellungnahme des Landesfinanzreferenten LR Dipl.-Ing. Herbert Paierl:***

*Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.*

***Stellungnahme des Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:***

*Die finanzielle Abwicklung wurde als sorgfältig und sehr übersichtlich gelobt, die Planung als funktionell und ökonomisch bezeichnet, die Qualität der Ausführung als gut bewertet und die Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang als weitgehendst erfüllt festgestellt. Als besonders bemerkenswert hat der Landesrechnungshof festgehalten, dass die fristgerecht vorgelegte Endabrechnung eine beachtliche Unterschreitung der präliminierten Gesamtbaukosten ergeben hat. Darüberhinaus war die Gemeinde überaus bemüht auf dem Kapitalmarkt günstige Darlehensbedingungen zu erreichen.*

*Somit war das Prüfergebnis insgesamt sehr positiv.*

*Von Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic langte keine Stellungnahme ein.*

Graz, 28. Mai 2001

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

(Dr. Leikauf)