

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**  
**LANDESRECHNUNGSHOF**



**BERICHT**

**LRH 24 Sch 5 - 2000/7**

**betreffend die Prüfung einer von der Gemeinnützigen**

**Wohn- und Siedlungsgenossenschaft**

**SCHÖNERE ZUKUNFT STEIERMARK Ges.m.b.H.,**

**8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289**

errichteten Wohnanlage

**8020 Graz, Gaswerkstraße 51 und 53**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG</b> .....	<b>3</b>
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2. ORGANE .....	4
<b>III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG</b> .....	<b>5</b>
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN .....	5
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT .....	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN .....	8
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	12
5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG .....	13
6. PLANUNG .....	16
6.1 Allgemeines .....	16
6.2 Entwurf .....	17
6.3 Einreichplanung .....	18
6.4 Ausführungsplanung .....	19
7. HONORARE .....	21
8. VERGABE VON LEISTUNGEN .....	27
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG .....	32
10. BAUDURCHFÜHRUNG .....	35
10.1 Übereinstimmung; Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung .....	35
10.2 Qualität der Ausführung .....	35
10.3 Einhaltung von Fristen, Skontoerträge .....	35
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht .....	36
<b>IV. FESTSTELLUNGEN</b> .....	<b>39</b>

Graz, im Oktober 2001

# I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

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

**„Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft**

**SCHÖNERE ZUKUNFT STEIERMARK,**

**Gesellschaft m.b.H.,“**

**8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289**

in

**8020 Graz, Gaswerkstraße 51 und 53**

errichteten - aus 2 Häusern und einer Tiefgarage bestehenden - Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten (Mietkaufwohnungen) und ebenso vielen PKW-Einstellplätzen durchgeführt.

Prüfungsmaßstäbe hierfür waren das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 25/93, die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993, LGBl. Nr. 26/93 i.d.g.F. und andere in Frage kommende Rechtsvorschriften, wie z. B. die Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie die ÖNORMEN.

Weiters wurde - gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 - überprüft, ob die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit eingehalten worden sind.

Die vorliegende Prüfung erfolgte unbeschadet der dem Förderungsgeber (Landesregierung) nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 i.d.g.F. zustehenden Prüfungsrechte.

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

### 1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1957 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft  
SCHÖNERE ZUKUNFT STEIERMARK, Ges.m.b.H.“**

und hat ihren Sitz in **8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289.**

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Örtlicher Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 21 500 000,--.

Gesellschafter	Stammeinlage bzw. eingezahlte Stammeinlage
- Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönere Zukunft, Ges.m.b.H. / Wien	S 19 850 000,--
- Verein Heimat und Frieden / Wien	S 75 000,--
- Verein Genossenschaftshaus / Wiener Neudorf	S 75 000,--
- Landes-Hypothekenbank Steiermark	<u>S 1 500 000,--</u>
	<b>Σ S 21 500 000,--</b>

## 2. Organe

Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Geschäftsführung (Vertretungsbefugnis)
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Generalversammlung

zu a)

Die Gesellschaft wird derzeit durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen von ihnen gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten

- Geschäftsführer:

Dr. Michaela Weiser

Ing. Erich Bauer

- Prokurist:

Artur Kaltenbeck

zu b)

In der Generalversammlung vom 30. Juni 2000 wurde der Aufsichtsrat von 5 auf 6 Mitglieder aufgestockt.

- Aufsichtsratsmitglieder:

Ing. Hubert Wachabauer                      Vorsitzender

Dr. Helmut Majcen                              Vorsitzender-Stellvertreter

Mag. Dr. Günter Tschepl                      Mitglied

Ing. Erich Fleischhacker                      Mitglied

Univ.-Prof. Dr. Romuald Bertl                      Mitglied

Mag. Dr. Edwin Knoll                              Mitglied

### III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

#### 1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN

Die stichprobenweise Überprüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung. **Die Haustechnik wurde nicht geprüft.**

**Prüfunterlagen** waren der Hausakt der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen. Diese waren - vorweg festgestellt – **vollständig, aussagekräftig und gut nachvollziehbar** sowie überaus umfangreich (64 DIN A4 Ordner).

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, Endabrechnungsvorlagefristen)

- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

**b) Quantitätskontrolle**

- \* Überprüfung von Honorarnoten
- \* Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen
- \* Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- \* Überprüfung von Preiserhöhungen
- \* Skontoerzielung

## 2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT

\* Planungsleistung (Architektur):

- Architekt Dipl.-Ing. Tagger / Graz (45 % GOA-Leistung)
- Schönerer Zukunft / Graz (40 % GOA-Leistung)
- Ing. Büro Fruhmann & Partner / Graz (15 % GOA-Leistung)

\* Örtliche Bauaufsicht:

- Ing. Büro Fruhmann & Partner (90 % GOA-Leistung)
- Schönerer Zukunft (10 % GOA-Leistung)

\* Vermessung:

- Dipl.-Ing. Rinner / Graz
- Dipl.-Ing. Jöbstl / Graz

\* Bodentechnisches Gutachten: Dipl.-Ing. Lorenz / Graz

\* Statik: Dipl.-Ing. Lorenz / Graz

\* Haustechnik + Elektro: Technisches Büro Angermaier / Graz

\* Bauphysik: Dipl.-Ing. Dr. Tomberger / Graz

\* Bauverwaltung: Schönerer Zukunft

### 3. BAUBESCHREIBUNG, TECHN. DATEN (laut Einreichung Baupolizei) (Feststellungen hiezu – siehe Punkt 6 „Planung“)

Die im Nordwesten von Graz (Eggenberg / Ecke Königshoferstraße-Gaswerkstraße) auf einer 977 m<sup>2</sup> großen ebenen Grundstücksfläche in geschlossener Bebauung errichtete unterkellerte Wohnanlage mit 4 oberirdischen Geschoßen besteht aus 2 Häusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten und ebenso vielen Tiefgaragenabstellplätzen.

Die mit Flachdächern versehenen und in Längsrichtung parallel zur Gaswerkstraße situierten Häuser weisen jeweils 1 Stiegenhaus und 6 (Haus Nr. 51) bzw. 7 (Haus Nr. 53) Wohnungen auf.

Im nicht verbauten Bereich der Grundstücksfläche (östlich der Gaswerkstraße) bzw. der Häuserzeile befinden sich Hausgärten, allgemeine Grünflächen sowie ein Kinderspielplatz.

Baukörperabmessungen [ohne vorspringende Bauteile (Stiegehäuser, Balkone)]:

- Länge: rund 40,40 m
- Tiefe: rund 9,60 m
- Höhe: rund 12,30 m

#### LEGENDE

A = Geschoßlage

B = Anzahl Wohnungen

C = Anzahl Zimmer je Wohnung

D = Wohnungsgrößen(m<sup>2</sup>)

Haus Nr. 51				
A	EG	1. OG	2. OG	3. OG
B	1	2	2	1
C	4	2/3	2/3	4
D	89,41	67,93	67,77	90,47
	--	82,26	82,62	--

Haus Nr. 53				
A	EG	1. OG	2. OG	3. OG
B	1	2	2	2
C	4	3/3	3/3	2/2
D	90,46	84,37	84,68	61,68
	--	83,11	82,44	61,12

- Gesamtwohnnutzfläche: 1 028,32 m<sup>2</sup>
- Förderbare Nutzfläche: 1 027,39 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 977 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 393,53 m<sup>2</sup>
- $\Sigma$  Geschoßflächen: 1 411,68 m<sup>2</sup>
- Baulandkategorie: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsdichte: 1,44 (laut Widmungsbescheid: 1,2 bis 1,6)
- Bebauungsgrad: 0,40 (laut Widmungsbescheid: 0,3 bis 0,5)

Die Erschließung der Wohnanlage (Zugang Stiegenhäuser bzw. Wohnungen / Einfahrt Tiefgarage) erfolgt über die Gaswerkstraße.

Das Kellergeschoß der Wohnanlage umfasst nicht nur die bebaute Fläche der beiden Häuser, sondern ist ostseitig – bedingt durch die Tiefgarage – um etwa 2 Drittel größer als diese Fläche.

a) Kellergeschoßbereich Haus Nr. 51 und 53

- Individuelle Kellerabteile (8)
- Technische Räume (Gasübergabestation / Heizraum)
- Trockenraum
- 6 PKW-Abstellplätze (davon 1 Behindertenabstellplatz)
- (einspurige) Einfahrtsrampe Tiefgarage (Teilbereich)

b) Kellergeschoßbereich Tiefgarage (ostseitige Erweiterung)

- 7 PKW-Abstellplätze
- individuelle Kellerabteile (5)
- Einfahrtsrampe Tiefgarage (Teilbereich)

Die fußläufige Erschließung der PKW-Abstellplätze erfolgt – via Schleusen – über die Stiegenhausanlagen beider Häuser; alle Kellergeschoßbereiche sind miteinander verbunden.

Das gegenüber dem ostseitigen Geländeniveau höhengleiche Tiefgaragendach (Punkt b) ist begrünt; gleichfalls begrünt sind das teilweise über das Gelände

ragende Dach der Einfahrtsrampe (Neigung 13 %) sowie deren sichtbare Seitenwände.

Im Erdgeschoß beider Häuser befindet sich jeweils eine behindertengerecht aufgeschlossene 4-Zimmerwohnung sowie ein stufenlos erreichbarer und natürlich belichteter Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum.

Die (fußläufige) Erschließung des gesamten Kellergeschoßbereichs ist nur über diese vom Freien aus zugänglichen Abstellräume, die Durchgangsräume zu den Stiegenanlagen EG – KG darstellen, gegeben.

Die Erschließung der reinen Wohn-Geschoßebenen 1. OG – 3. OG erfolgt über 2 gesonderte, nicht in die Kellergeschoßbereiche führende (Haupt-)Stiegenhausanlagen.

### **Konstruktion** (laut Bauphysik)

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Flachgründung (Plattenfundamente)
- \* Kellermauerwerk: 25 cm Stahlbeton
- \* Außenwände ab EG:
  - 25 cm Hochlochziegel + 5 cm Vollwärmeschutz
  - 25 cm Hochlochziegel + Vorsatzschale
  - 30 cm (5-21-4) Mantelbeton (Parapetträger)
  - 30 cm (5-21-4) + Vorsatzschale (Parapetträger)
- \* Stiegenhauswände: 25 cm Hochlochziegel (teilweise mit Vorsatzschale)
- \* Wohnungstrennwände: 25 cm Schallschutzziegel (teilweise mit Vorsatzschale)
- \* Innenwände:
  - Tragende Wände: 25 cm Hochlochziegel
  - Nichttragende Wände: 12 cm NF, Hochlochziegel / 10 cm, 13 cm Gipskartonständerwände
- \* Geschoßdecken:
  - Regelgeschoß: 18 cm Stahlbetonplatte
  - Tiefgarage: 25 cm Stahlbetonplatte
  - Decke über Heizraum: 25 cm Stahlbetonplatte
  - Durchfahrt (Rampe): 20 cm Stahlbetonplatte

- Oberste Geschoßdecke: 22 cm Stahlbetonplatte
- \* Dachart: Flachdach (Warmdach)
- \* Dachkonstruktion: Stahlbetonplatte, 4 % Neigung
- \* Dachoberfläche: Betonplatten (in Splittbett)
- \* Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung (im Bereich Gaswerkstraße teilweise Schallschutzfenster)

### **Ver- und Entsorgung**

- \* Wasserversorgung: Grazer Stadtwerke AG
- \* Elektroversorgung: Grazer Stadtwerke AG
- \* Heizung: Zentrale, gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
- \* Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- \* Niederschlagswasserbeseitigung:
  - Hofseitige Dachflächen: Versickerung
  - Straßenseitige Dachflächen: Öffentlicher Kanal
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Städtische Müllabfuhr

#### 4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- \* Grundstücksbeurteilung Stadtplanungsamt: 14. April 1993
- \* Bodentechnisches Gutachten: 14. September 1994
- \* Widmungsbewilligung: 12. Oktober 1993, 16. Juni 1994 (Änderung)
- \* Zufahrtsbewilligung: 15. Mai 1995
- \* Baubewilligung: 10. August 1995, 4. Juli 1996 (Änderung)
- \* Ortsplanerisches Gutachten FA I b: 3. April 1995
- \* Gutachten Energiebeauftragter: 3. März 1994
- \* Förderungsansuchen: 12. August 1996
- \* 1. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 17. September 1996
- \* 2. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 16. Juni 1997
- \* 3. Techn. Gutachten Rechtsabteilung 14: 7. Dezember 1999
- \* Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 25. September 1996
- \* Förderungszusicherung: 30. Juni 1997  
(Gesamtbaukosten S 19 165 000,--)
- \* Baubeginn (laut Bautagebuch): 21. Mai 1997
- \* Baubeginn (laut Meldung bzw. Endabrechnung): 21. Mai 1997
- \* Rohbaubeschau: 12. Februar 1998
- \* Bauende: 8. September 1998
- \* Wohnungsübergabe: 8. und 9. September 1998
- \* Benützungsbewilligung: 9. September 1998
- \* Bauzeit laut Vorgabe (Förderungszusicherung): 18 Monate
- \* Tatsächliche Bauzeit: rund 15 ½ Monate
- \* Vorlage der Endabrechnung (Datum Eingang Rechtsabteilung 14):  
3. September 1999

**\*Anmerkung** betreffend „Baubeginn vor Förderungszusicherung“

Dem vorzeitigen Baubeginn war von der Aufsichtsbehörde – nach diesbezüglichem Antrag des Wohnbauträgers gemäß WBFG 1993, § 49 Abs. 2 – mit Schreiben vom 14. April 1997 zugestimmt worden.

## 5. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ENDABRECHNUNG

Die **Förderung** erfolgte **nach** dem **Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993** i.d.g.F. gemäß der **Variante „Geschoßwohnbau.“**

Die auf Grundlage des 2. technischen Gutachtens der Aufsichtsbehörde und einer förderbaren Nutzfläche von 1 028,54 m<sup>2</sup> ermittelten förderbaren **Gesamtbaukosten** wurden in der **Förderungszusicherung** mit **---** ausgewiesen. Die für die Gewährung von Wohnbauhilfe maßgeblichen Baukosten wurden hierbei – unter Berücksichtigung eines Abschlages von 1 % (keine Schutzräume) – mit **---** und der **Finanzierungsplan** wie nachstehend angeführt festgelegt.

- Förderungsdarlehen ( <b>---</b> )	<b>---</b>
- Darlehen Landes-Hypothekenbank Steiermark	<b>---</b>
- <u>Restfinanzierung</u>	<b>---</b>
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>---</b>

Die vom **Wohnbauträger** in der fristgerecht vorgelegten **Endabrechnung** angegebenen **Gesamtbaukosten** beliefen sich – nach Abzug der Skontoerträge und bei einer gegenüber der Einreichung ( 1 028,54 m<sup>2</sup>) nur marginal verringerten tatsächlichen Nutzfläche von 1 027,39 m<sup>2</sup> - auf **---**.

Die von der **Aufsichtsbehörde** korrekt vorgenommene **Überprüfung** dieser **Endabrechnung** ergab eine **geringfügige Berichtigung** des oben angeführten Betrages auf **---** (minus **---** bzw. rund **---**); damit ist eine **erhebliche Unterschreitung (**---**)** der präliminierten **Gesamtbaukosten** gegeben.

Aus der folgenden Gegenüberstellung der Kostenaufgliederungen - Einreichung (2. technisches Gutachten, Förderungszusicherung) und geprüfter Endabrechnung (3. technisches Gutachten) - ist diese Kostenunterschreitung im einzelnen ersichtlich.

LEGENDE:

GKB = Gesamtbaukosten

nfb. = nicht förderbar

wbhf. = wohnbeihilfefähig

Kostenbereich	Einreichung (S)	Abrechnung (S)
A) Reine Baukosten		
B) Haustechnik		
C) Nebenkosten		
nfb. Herstellungskosten		
Abzug PKW-Abstellplätze		
Σ A-C ohne Abstellplätze		
D) Honorare, Bauverwaltung		
E) Finanzierung		
F) Oberflächen Endausführung		
Σ GKB ohne Abstellplätze		
Σ wbhf. GKB*		
G) PKW-Abstellplätze		
H) nfb. Anteil		
<b>Gesamtsumme</b>		
Grund- und Aufschließungskosten**		

\*Die wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten wurden um mehr als 8 % unterschritten.

\*\*Die prozentuelle Erhöhung dieser Kosten ergab sich im gegenständlichen Fall als (nur zahlenmäßig negative) Folge zweier ausschließlich positiv zu bewertenden Kostenunterschreitungen (Grund- und Aufschließungskosten / Gesamtkosten).

Als **Hauptgrund** für die (erhebliche) **Kostenunterschreitung** ist das **gute Bemühen** des Wohnbauträgers, der Planer und der örtlichen Bauaufsicht **um kostenbewusstes Bauen** zu sehen.

Die Kostenunterschreitung gegenüber der Einreichung ist im Wesentlichen auf nachstehende Faktoren zurückzuführen:

- \* Teilweise Neuausschreibungen von Leistungen aufgrund zu hoher Angebotsergebnisse
- \* Umplanungen zwecks Kostenminimierung
- \* Teilweise Leistungsumschichtungen zwischen diversen Professionisten (kostengünstigere Ausführung gleicher Leistungen)
- \* Skontoerträge (rund —)
- \* Nachlassgewährungen (Preisverhandlungen)
- \* Ausführung von kostengünstigeren Alternativpositionen
- \* Einsparungen bei den Honorar- und Bauverwaltungskosten (durch Kostenunterschreitung niedrigere Bemessungsgrundlage).
- \* Einsparungen bei den Finanzierungskosten

Unter Berücksichtigung der Kostenunterschreitung wurde von der Aufsichtsbehörde folgender, gegenüber der Förderungszusicherung **geänderter Finanzierungsplan** erstellt.

- Förderdarlehen	<span style="background-color: yellow;">—</span>
- Darlehen Landes-Hypothekenbank Graz	<span style="background-color: yellow;">—</span>
- <u>Restfinanzierung</u>	<span style="background-color: yellow;">—</span>
<b>Gesamtbaukosten</b>	<span style="background-color: yellow;">—</span>

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vom Wohnbauträger eingereichten Endabrechnungsunterlagen nicht nur genau, sondern auch – mit aner kennenswertem Aufwand – transparent und gut nachvollziehbar erstellt wurden.**

**Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab keine Korrektur des von der Aufsichtsbehörde anerkannten Endabrechnungsbetrages.**

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

### **6.1 Allgemeines**

Wie bereits unter Punkt 2 angeführt, erfolgte die Architektur-Planungsleistung durch die Zusammenarbeit von 3 Planerteams (Architekt Tagger / Schönerer Zukunft / Ing. Büro Fruhmann), wobei – ersichtlich aus den Planköpfen – ausnahmslos Architekt Tagger als Verfasser der Architektur-Pläne ausgewiesen ist. Aus diesen, mit erheblichem grafischen Aufwand gezeichneten Plänen, sind die einzelnen Planungsschritte gut nachvollziehbar ersichtlich.

Die Ausgangssituation für die Planung war im konkreten Fall aus nachstehenden Gründen ungleich schwieriger als ansonsten im sozialen Wohnbau gegeben:

- Grundstück (kleine Bauplatzfläche / Lage / Proportion)
- Verkehrslärm (Gaswerkstraße)
- Probleme beim Widmungsverfahren (Einsprüche durch Nachbarn / Berufung gegen Widmungsbescheid / Säumnisbeschwerde gegen Baubehörde II. Instanz / teilweise Änderung des Widmungsbescheides)
- Widmungsaufgaben (erhebliche Planungseinschränkung bzw. indirekte Planungsvorgaben)

zu Widmungsaufgaben (Bescheid vom 16. Juni 1994)

- a) Durch die laut Widmungsplan vorgegebenen Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien ergab sich eine – in Relation zur Baukörperlänge (rund 40,40 m) – geringe Baukörpertiefe (rund 9,60 m).
- b) Eine Überschreitung dieser Tiefe wurde eingeschränkt bewilligt [Punkt 6 „...Stiegen- und Lifthäuser, Balkone und Erker Elemente in den Obergeschoßen sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig ...“ / Punkt 7 – Überschreitung der Baugrenzlinie durch Dachüberstände, auskragende (nicht abgestützte) Balkone sowie Tiefgaragenbauteile zulässig].
- c) Unter Punkt 12 des Bescheides (Allgemeine Gestaltungsvorschriften) wurde unter anderem vorgegeben „... bei Errichtung eines viergeschoßigen

Gebäudes ist die Gebäudefront des 3. Obergeschoßes von den Baufluchtlinien und der Baugrenzlinie um mindestens 1 m zurücksetzen.“

## 6.2 Entwurfsplanung

Die formale Lösung der Aufgabenstellung erfolgte – trotz der schwierigen Randbedingungen – in Form eines der Grundstückslängsrichtung (N-S) folgenden, gekonnt gegliederten quaderförmigen Baukörpers.

Die **gute Baukörpergliederung** wurde im Wesentlichen durch die Rücksprünge der 3. Obergeschoße sowie durch den Vorsprung der beiden (auskragenden) Stiegenhäuser erzielt.

Der **Konstruktionsentwurf** der Wohnanlage ist grundsätzlich **wirtschaftlich** – abgesehen von den, eine formale Bereicherung der Wohnanlage darstellenden, durch eine Widmungsaufgabe (Punkt 12 / siehe Prüfpunkt 6.1 c) bedingten Rücksprüngen der 3. Obergeschoße (Nachteil: tragende Außenwände der 2. und 3. Obergeschoße in Gebäudelängsrichtung nicht übereinanderliegend = technisch und monetär aufwendiger als vertikal ohne Horizontalversatz durchgehende tragende Wände) –.

Die unter anderem im Wesentlichen durch die Widmungsvorgabe betreffend Bauflucht – bzw. Baugrenzlinien bestimmte **Grundstücksverbauung** ist – angesichts der Gegebenheiten (kleine Grundstücksfläche, Verkehrserschließung, Verkehrslärm, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte) – als überaus **ökonomisch** zu sehen.

Die **Grundrisse** der diversen **Wohnungstypen** wurden – unter guter Bedachtnahme auf zweckmäßige Möblierungsmöglichkeiten – durchwegs **funktionell konzipiert**.

Für die Erdgeschoßwohnungen wurden Gartenterrassen, für die Obergeschoßwohnungen Loggien bzw. Dachterrassen eingeplant.

Die ostseitig situierten **Loggien** weisen eine Länge von rund 3,90 m und eine Tiefe von (nur) 1 m auf und sind aufgrund der geringen Tiefe **hinsichtlich Nutzungsmöglichkeit schlecht proportioniert**.

Die eine sinnvolle Nutzung erheblich mindernde geringe Tiefe von 1 m ergab sich deswegen, weil die Vorderkante der Loggien – bündig mit den Außenwänden (EG bis 2. OG) – (nur) bis an die Baugrenzlinie geplant wurde.

Gemäß Punkt 7 der Widmungsaufgaben wäre unter anderem eine Überschreitung der Baugrenzlinie durch auskragende (nicht abgestützte) Balkone (bzw. Loggien) durchaus zulässig gewesen.

Dass diese Möglichkeit, die eine gute Nutzung der Loggien mit sich gebracht hätte, planerisch nicht wahrgenommen wurde, ist kritikwürdig.

Gleichfalls nicht optimal ist die stiegenläufige Erschließung des Kellergeschoßes, die nur über 2 gesonderte, gegenüber den Hauptstiegenhäusern (EG ↔ DG) horizontal versetzte Treppenanlagen (EG ↔ KG) möglich ist. Die Ausbildung von (nur) 2 – sämtliche Geschoße erschließenden – Haupt-Stiegenhäusern (KG ↔ DG) wäre sinnvoller gewesen und hätte zudem eine „kompaktere“ Kellergrundrissgestaltung im Treppen- bzw. –aufstiegsbereich ermöglicht.

Die **Einfahrtsrampe** in die Tiefgarage weist eine Fahrbahnbreite von 2,70 m und eine durchgehende Neigung von rund 13 % auf. Gemäß Einreichplan „gas 103/1“ war ein Kurvenradius (bis zur Innenseite der Außenwand) von 5,59 m (5,84 m minus 0,25 m Wandstärke) vorgesehen.

Eine derartige Kurve wäre im günstigsten Fall – bei hohem fahrerischen Können – nur für (wenige) PKW's (erforderlicher Wendekreisdurchmesser kleiner als 11,18 m) befahrbar gewesen.

Diese für den Landesrechnungshof unverständliche **Fehlplanung** wurde nachträglich erkannt und letztendlich auch behoben.

Als gute planerische Leistung sind die ursprünglich auf der letzten Geschoßdecke für die Allgemeinnutzung vorgesehenen 4 Dachterrassen (Flächen: 3 x 36 m<sup>2</sup> / 1 x 27 m<sup>2</sup>) anzusehen, die allerdings aus Kostengründen nicht ausgeführt wurden.

### 6.3 Einreichplanung

Die im Maßstab 1 : 100 erstellte **Einreichplanung** erfolgte – mit einer Ausnahme – **bauordnungskonform**. Sie deklariert mit der die Pläne ausreichend genau ergänzenden Baubeschreibung, alle für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung wesentlichen Kriterien.

Die oben angeführte Ausnahme betrifft die Auskragung der beiden Stiegenhäuser.

Gemäß Widmungsbescheid (Punkt 6) war eine Überschreitung der Baufluchtlinie in den Obergeschoßen unter anderem auch für Stiegenhäuser zulässig.

Festgestellt wird, dass die Überschreitung der Baufluchtlinie im gegenständlichen (von der Baubehörde nicht beanstandeten) Fall nicht im Obergeschoßbereich, sondern unzulässigerweise in einer Höhe von nur rund 1,50 m über Terrain erfolgte.

#### **6.4 Ausführungsplanung**

Die **Polier-** und **Detailplanungen** wurden **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen.

Zudem wurden keine aufwendigen ausgefallenen Konstruktionen, sondern zweckmäßige, wirtschaftliche und hochbautechnisch bewährten, Detaillösungen geplant.

Die Unterschiede zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung sind im Wesentlichen auf kostenbedingte bzw. durch die Änderung der Bauordnung ermöglichte Planungsadaptierungen zurückzuführen (Änderung Außenwände / Entfall Notkamine, Schutzräume / Verringerung der Raumhöhen und dgl.)

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

Diese Leistung ist nicht nur dem Architekten, sondern in nicht geringerem Ausmaß der konstruktiv – kritischen Mitarbeit des Wohnbauträgers und der örtlichen Bauaufsicht zuzuordnen.

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

*Das Prüfungsergebnis war ein überaus positives; die **Gesamtplanungsleistung** wird als gut bewertet, hervorgehoben wird eine erhebliche Kostenunterschreitung, die durch das Bemühen des Wohnbauträgers um kostenbewußtes Bauen und die engagierte, konstruktiv-kritische Mitarbeit des Wohnbauträgers und der örtlichen Bauaufsicht möglich wurde. Die Konzeption der Wohnungen wird als wirtschaftlich und funktionell beschrieben.*

## 7. HONORARE

Hiezu ist grundsätzlich festzustellen, dass die im Geschößbau bei Honorarverrechnungen vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z. B. Bemessungsgrundlagen / maximal zulässige Honorarobergrenzen) – abgesehen von der Ermittlung der Bauverwaltungskosten, die in der Entgelttrichtlinienverordnung 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“ errichteten 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.

Die darin angeführten Regelungen, die von der Aufsichtsbehörde in diversen Formblättern samt dazugehörigen Erläuterungen gut nachvollziehbar aufbereitet wurden, folgen im Wesentlichen dem Bonus-Malus-Prinzip (eindeutig definierte Honorarbemessungsbasis für Architekturplanungsleistung, örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltung - unabhängig von Kostenunter- bzw. -überschreitungen) - und werden vom Landesrechnungshof nicht nur als längst erforderlich gewesen, sondern zudem als gut durchdacht erachtet.

Die Förderungszusicherung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage erfolgte im Juni 1997 und somit vor Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznesnovelle 1998.

Die Einhaltung dieser, primär die vorangeführten kostenintensiven Honorarbereiche betreffenden Honorarregelungen, die eine

Honorarbemessungsgrundlage von [ ] (WBF 4) ergeben hätte, war im konkreten Fall demnach nicht verpflichtend.

Die Zulässigkeit hierfür wäre jedoch – mangels eindeutiger diesbezüglicher Vorgaben zum Förderungszeitpunkt – durchaus gegeben gewesen.

Trotz Wissen um diese Regelungen (Vorlage der Endabrechnung: September 1999) erfolgte die Ermittlung der Honorarbemessungsgrundlagen GOA-konform nach den tatsächlichen Herstellungskosten (plus 3 % Nebenkosten bei Planungsleistung und örtlicher Bauaufsicht).

Derart ergab sich – honorarkosten- bzw. baukostenmindernd – eine niedrigere [ ] als zulässig gewesene Honorarbasis.

Vorweg wird festgestellt, dass die **Honorarermittlungen**, die unter korrekter Aufteilung der Honorarkostenanteile für die Wohnhäuser bzw. die Tiefgaragenanlage erfolgten, sowohl **vertragskonform** als auch **rechnerisch** grundsätzlich **richtig** vorgenommen wurden.

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

Die vom Wohnbauträger in der Endabrechnung (WBF 8b) unter Punkt D „Honorare, Bauverwaltung“ ausgewiesenen Kosten für die Wohnhäuser betragen [ ].

Die Gesamtsumme der insgesamt verrechneten Honorare [ $\sum$  Honoraranteile Wohnungen [ ] + nicht förderbare Flächen [ ] + Tiefgarage [ ]] beträgt [ ].

Dieser Betrag ergibt sich aus der Summierung nachstehender Einzelhonorare:

#### LEGENDE:

a = förderbare Wohnungsflächen (WBF 8b, Punkt D)

b = nicht förderbare Flächen

c = Tiefgarage

d =  $\sum$  a + b + c

Leistungen	a	b	c	d
A) Arch.-Planung	---	---	---	---
B) Örtl. Bauaufsicht	---	---	---	---
C) Fachplaner (Statik, Haustechnik, Elektro, Sonstige)	---	---	---	---
D) Bauverwaltung	---	---	---	---
Gesamtsummen a,b,c,d	---	---	---	---

### zu A

- Berechnungsgrundlagen:

GOA / Ausbauverhältnis 60/100 / Nettoherstellungskosten ---

- Leistungserbringung:

Laut Auftragschreiben vom 29. November 1994 war die Aufteilung der 100 % GOA-Leistung 60 % (Arch. Büro Tagger) zu 40 % (Wohnbauträger). Diese, die „interne“ Honorarabrechnung betreffende Festlegung wurde am 18. Juni 1996 einvernehmlich wie folgt geändert:

Arch. Büro Tagger : 60 % - 15 % (von 60 %) = (Entfall Kostenermittlungsgrundlage / Beauftragung: Baumeister Fruhmann)

Wohnbauträger: 40 %

Baumeister Fruhmann: Pauschale --- (Erstellung der Kostenermittlungsgrundlagen)

Diese vertragsrechtliche Änderung hatte keinen Einfluss auf die Höhe des unter Punkt A, d verrechneten Betrages von ---, in dem auch die (vom 40 % Anteil des Wohnbauträgers abgezogenen) Kosten für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen --- enthalten sind.

Hervorhebenswert ist der vom **Wohnbauträger** auf seinen Honoraranteil gewährte **Nachlass** von **20 %**.

Ausgehend von den o. a., gemäß GOA ermittelten Nettoherstellungskosten von --- (Gebührensatz 6,77 %) wäre **zulässigerweise** nachstehendes **Honorar** verrechenbar gewesen:

--- x 6,77 % + 3 % Nebenkosten = **rund** ---.

Die **Differenz zwischen dem unter Punkt A, d verrechenbaren** und tatsächlich **verrechneten Honorar** beträgt **rund minus** ---.

Diese, die Baukosten nicht unerheblich mindernde Differenz ergab sich nicht nur durch den vom Wohnbauträger aner kennenswerterweise eingeräumten 20 % Nachlass und den Kostenabzug für die Bauphysik, sondern – so die Meinung des Landesrechnungshofes – aufgrund eines Gedankenfehlers, der nachstehend aufgezeigt wird:

- **Honoraranteil Architekt Dipl.-Ing. Tagger:** —

$$(\text{—} \times 6,77 \% \times 60 \% - 15 \%) + 3 \% = \text{—}$$

- **Honoraranteil Baumeister Fruhmann:** Pauschale —

Dieser Anteil ergab sich durch die 15 %-Leistungsreduzierung bei Architekt Dipl.-Ing. Tagger.

- **Honoraranteil Dr. Tomberger (Bauphysik):** —

Die o. a. Kosten für die Erstellung der bauphysikalischen Unterlagen wurden de facto nicht verrechnet, weil dieser Betrag vom 40 %-Honoraranteil des Wohnbauträgers abgezogen wurde.

- **Honoraranteil Wohnbauträger:** —

$$(\text{—} \times 6,77 \% \times 0,40) = \text{—}$$

- Dr. Tomberger = —

- Baumeister Fruhmann = —

---

—

davon 84,99 % = —

davon - 20 % Nachlass = —

3 % Nebenkosten von S 396 178,-- = —

—

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, dass die von Baumeister Fruhmann erbrachte Leistung (Erstellung der Kostenermittlungsgrundlage) zwei Mal in Abzug gebracht wurde (Honoraranteil Tagger: - 15 % / Honoraranteil Wohnbauträger: —).

Durch diese Abrechnungsmodalität ergaben sich – für den Wohnbauträger nachteilig und für die Wohnungswerber vorteilhaft – niedrigere als zulässig verrechenbare Honorarkosten.

**zu B**

- Berechnungsgrundlagen: wie A

- Leistungserbringung:

90 % Baumeister Fruhmann

10 % Wohnbauträger

Die für die örtliche Bauaufsicht mit insgesamt [REDACTED] (einschließlich 3 % Nebenkosten) verrechneten Kosten wurden vertragskonform sowie sachlich und rechnerisch richtig ermittelt.

**zu C**

**Statik** (Dipl.-Ing. Lorenz)

Die statisch-konstruktive Bearbeitung wurde zu einem Pauschalpreis von [REDACTED] angeboten, beauftragt und auch derart verrechnet.

Die üblichen, durchschnittlichen Honorarhöhen bewegen sich zwischen S 160,-- / m<sup>2</sup> und S 200,-- / m<sup>2</sup> Nettanutzfläche. Die Gesamt-Nettonutzfläche der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage beträgt rund 1 030 m<sup>2</sup>.

Die verrechneten Honorarkosten liegen somit unter der unteren Grenze (1 030 m<sup>2</sup> x S 160,-- = rund S 165 000,--) der durchschnittlichen Kosten.

**Haustechnik und Elektro** (Ing. Angermaier)

Dieser Bereich war zwar nicht Prüfgegenstand, jedoch ist aufzeigenswert, dass hierfür 3 Honorarangebote eingeholt wurden!

Der Auftrag erging zu einem Pauschalpreis von [REDACTED] (= Abrechnungssumme) an den Billigstbieter.

**zu D**

- Berechnungsgrundlagen:

3,5 % der Nettoherstellungskosten [REDACTED] 13 – 23 Wohneinheiten

- Leistungserbringung: Wohnbauträger

Im gegenständlichen Fall handelt es sich nicht um Miet- sondern um Mietkaufwohnungen.

Daher war die Errechnung der maximal zulässigen Bauverwaltungskosten

— unter Heranziehung des Prozentsatzes von 3,5 % (Mietwohnung: nur 3,25 %) richtig.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Honorarermittlungen korrekt und – ohne Ausreizung der zulässigen Möglichkeiten (Bemessungsgrundlage / Nachlassgewährung) – überaus „wohnungswerberfreundlich“ erfolgten.**

Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes erscheint dem Landesrechnungshof die von der Aufsichtsbehörde anlässlich der Endabrechnungsprüfung (3. Technisches Gutachten, Punkt D) vorgenommene Honorarkorrektur von minus — nicht schlüssig nachvollziehbar.

## 8. VERGABE VON LEISTUNGEN

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 u. a. 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 o. a., 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 Auflagen der o. a. Durchführungsverordnung - als Prüfungsmaßstab herangezogen.

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

Gemäß der zum Förderungszeitpunkt aktuellen Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz waren Leistungen dann im offenen Verfahren (öffentliche Ausschreibung) auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung) bzw. eine Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig.

Obwohl von der Wertgrenze – mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten - nicht erforderlich, wurden ursprünglich auch sämtliche andere Arbeiten im wettbewerbsfördernden offenen Verfahren ausgeschrieben. Mit den dabei

erzielten Angebotsergebnissen wurde die Förderungshöchstgrenze überschritten. Aus diesem Grund wurde die Ausschreibung der Gewerke

- Dachabdichtung
- Bauspengler
- Steinmetz
- Zimmermeister
- Innenausbau
- Kunststofffenster
- Tiefgaragenentlüftung

aufgehoben.

Nach teilweiser Adaptierung bzw. Abänderung des Projekts wurden die vorgenannten Gewerke mit Ausnahme der Steinmetzarbeiten, die durch andere Leistungen ersetzt wurden, neu und – aufgrund der Wertgrenzen zulässig – im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben.

Diese **Ausschreibung** erfolgte unter **Einhaltung** der einschlägigen **Vorgaben**.

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden - **in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben** - **ungeteilt vergeben**. Damit wurden die anzustrebenden Grundlagen für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

\* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preiserstellung erfolgte - wie mehrheitlich üblich - nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich **Festpreise** ausbedungen.

\* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrücklässe wurde **verordnungs-** bzw. **önormkonform** mit 7 % bzw. 3 % festgelegt.

\* **Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 2.6.1 hat die **Angebotsfrist** bei offenen Verfahren **mindestens 4 Wochen** zu betragen. Im konkreten Fall erfolgte die öffentliche Ausschreibung (siehe Punkt „Art der Vergabe“) der anzubietenden Leistungen in der „Grazer Zeitung“ vom 20. September 1996. Die Ausgabe der Angebotsunterlagen war ab 23. September 1996 möglich, die Angebotsabgabe mit 15. Oktober 1996 festgelegt.

Die erforderliche **Mindest-Angebotsfrist** von 28 Tagen wurde – unter Errechnung des Ausgabetales und Außerachtlassung des Angebotsabgabetales (erste Angebotsabgabe 8:15) Uhr **um 6 Tage unterschritten**.

\* **Ausschreibungsunterlagen**

Die **Aufbereitung** der **Ausschreibungsunterlagen**, mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen und teilweise beigelegten Plänen war **gut**.

Die diversen **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** waren **angemessen genau**.

\* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden - soweit retrospektiv beurteilbar - **eingehalten**.

\* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Punkt 4.2) sind grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden - abgesehen von der unter Punkt 4.2.5 der oben angeführten Norm geforderten Nummerierung der Angebote - **erfüllt**.

\* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten - unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen - **kurzfristig, fachkundig, genau und objektiv**.

\* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 (Punkt 4.4), wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hierbei – so die Vorgabe - mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter zu führen.

Unter zulässiger Inanspruchnahme dieser Regelung wurden vom Wohnbauträger mehrfach nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt. Aus den darüber erstellten, gut nachvollziehbaren Protokollen geht hervor, dass die einschlägigen **Vorgaben eingehalten** wurden.

\* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen önormkonform und schriftlich **an** die jeweiligen **Billigstbieter**.

Bedingt durch die Angebotsbereinigungen bzw. nachträglichen Preisverhandlungen, waren die Auftragnehmer nicht immer Angebotsbilligstbieter und ergaben sich teilweise Bieterreihungsänderungen.

Die definitiven Beauftragungen (Auftragsschreiben) der diversen Billigstbieter erfolgten vielfach erst nach Ablauf der in den Angebotsschreiben mit 3 Monaten vorgegebenen Zuschlagsfristen. Dass dieser grundsätzlich kritikwürdige Umstand im gegenständlichen Fall nicht auf eine Fehlleistung des Wohnbauträgers (Übersehen der Frist), sondern auf die im sozialen Wohnbau gegebenen, langen „Vorlaufzeiten“ zurückzuführen ist, zeigt sich darin, dass die potenziellen Auftragnehmer - **vor** Ablauf der jeweiligen Zuschlagsfrist - vom Wohnbauträger betreffend Erstreckung der Frist angeschrieben wurden.

Durch diese (unter den gegebenen Umständen einzig richtige) Vorgangsweise wurden die einschlägigen **Vorgaben** betreffend Zuschlag und Leistungsvertrag (ÖNORM A 2050, Punkt 4.7.1) sinngemäß **eingehalten** und damit gravierende Probleme, die aus verspäteten Zuschlagserteilungen entstehen können (Auftragsannahmeverweigerungen, Neuausschreibungen, Mehrkosten, Terminverzögerungen), vermieden.

**Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde vom Wohnbauträger gut nachgekommen.**

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

*Zur **Förderungsabwicklung** wird vom Landesrechnungshof bemerkt, dass den **Vorgaben des Förderungsgebers** hinsichtlich „**Vergabe von Leistungen**“ vom Wohnbauträger gut nachgekommen wurde, die **Honorarermittlungen** korrekt und ohne Ausreizung der zulässigen Möglichkeiten überaus wohnungswerberfreundlich erfolgte, die rechtzeitig vorgelegten **Endabrechnungsunterlagen** mit anerkennenswertem Aufwand transparent und gut nachvollziehbar sind und keinerlei Korrekturen notwendig waren und die **Bauaufsicht** als gut, zielstrebig und überaus professionell zu bezeichnen ist.*

## 9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Die **Ausschreibung** sämtlicher Leistungen (siehe auch Punkt 8) erfolgte **zu Festpreisen**. Daher fielen generell **keine** durch Preisindexveränderungen bedingte **Kostenerhöhungen** an.

Bei diversen Gewerken wurden zulässigerweise und unter gut dokumentierter Einhaltung der einschlägigen Vorgaben – Preisverhandlungen durchgeführt, die in einigen Fällen eine Änderung der ursprünglichen Angebotsreihung zur Folge hatten.

Die Zuschlagserteilungen ergingen ausnahmslos an die nach Angebotsbereinigung und (teilweise vorgenommenen) Preisverhandlungen objektiv sowie fach- und sachkundig ermittelten Billigstbieter.

Das namentliche Anführen der an den diversen Angebotslegungen beteiligt gewesenen Firmen, deren Angebotsbeträge sowie die Gewerke-Bieterreihungen betreffen ausschließlich den Bereich „Daten“.

Daher – sowie aus datenschutztechnischen Gründen – wurden diese für den Prüfpunkt „Massen- und Schlussrechnungsprüfung“ entbehrlichen Daten nicht angeführt.

Vom Landesrechnungshof wurden die (Haupt-) Schlussrechnungen nachstehender Gewerke stichprobenweise geprüft:

### LEGENDE:

A = Gewerk

B = Auftragssumme

C = geprüfter Schlussrechnungsbetrag vor Skonto

D = Skontoertrag

E = Nachlasserzielung bei nachträglichen Preisverhandlungen in %

A	B (S)	C (S)	D (S)	E
- Baumeister	■	■	■	
- Estrich	■	■	■	■
- Verfugung	■	■	■	
- Schwarzdecker	■	■	■	■
- Bauspengler	■	■	■	
- Fliesenleger	■	■	■	■
- Schlosser	■	■	■	■
- Zimmerer	■	■	■	■
- Tischler (Türen)	■	■	■	■
- Fußböden	■	■	■	
- Trockenbau	■	■	■	
- Tiefgaragentore	■	■	■	
- Maler, Anstreicher	■	■	■	■
- Fenster (Kunststoff)	■	■	■	■
- Elektro (nicht geprüft)				■

Anmerkungen:

#### zu B, C

Die Auftragssummen (leistungs- und massenbereinigte Angebotsbeträge abzüglich allfälliger Preisverhandlungsnachlässe) und die Schlussrechnungssummen stimmen mehrheitlich gut überein.

Teilweise gegebene größere Differenzen zwischen B und C sind nicht auf mangelnde Sorgfalt bei Massenermittlungen und Leistungserfassungen zurückzuführen.

Die Gründe hierfür waren im Wesentlichen aus Kostengründen vorgenommene Leistungsumschichtungen.

#### zu D

Die Höhe der vom Wohnbauträger erzielten Skontoerträge ist aufzeigenswert (z. B. Baumeisterarbeiten rund ■)

#### zu E

Gleichfalls aufzeigenswert sind die im Zuge der nachträglichen Preisverhandlungen vom Wohnbauträger erzielten Nachlässe.

**zu C**

**Die Überprüfung der Schlussrechnungen durch den Landesrechnungshof ergab keine Korrekturen der verrechneten Leistungen.**

**Die von der örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen Rechnungsprüfungen erfolgten durchwegs objektiv, sowie sachkundig.**

## 10. BAUDURCHFÜHRUNG

### 10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Wie bereits dargelegt, ergaben die Angebotsergebnisse der Erstausschreibung eine Überschreitung des Förderungskostenlimits.

Deswegen war es erforderlich diverse Planungsänderungen sowie – unter Abstimmung darauf – teilweise Neuausschreibungen vorzunehmen.

Durch umfassende Ausführungs- und Detailplanungen wurde die Grundlage für die im gegenständlichen Fall gegebene **gute Übereinstimmung** der o. a. Kriterien geschaffen.

Darauf basierend erfolgten insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen. Folgedessen war auch insgesamt eine gute Übereinstimmung zwischen den Ausführungen und den Leistungsverzeichnissen gegeben.

### 10.2 Qualität der Ausführung

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist **gut**; jene der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile, kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objekts naturgemäß nicht beurteilt werden.

### 10.3 Einhaltung von Fristen; Skontoerträge

Die vom Förderungsgeber mit maximal 18 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde um **2 ½ Monate unterschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte **fristgerecht**.

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf rund **—**.

Dieser in Relation zu den skontoabzugsfähigen Baukosten hohe Betrag zeigt, dass der Wohnbauträger seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **gut nachgekommen** ist.

#### **10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht**

Die Bauaufsichtstätigkeit wurde nach folgenden Kriterien geprüft:

1. Einhaltung der Bauvorschriften für das Land Steiermark, Überprüfung der Ausführungspläne und Planunterlagen auf Übereinstimmung mit diesen Vorschriften, Verfolgung der Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie der einschlägigen Vorgaben des Förderungsgebers
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen sowie der Prüfungen auf Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatzleistungen
6. Notwendigkeit und Ausmaß der anerkannten Regiearbeiten
7. Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
8. Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
9. Bautagesberichtsführung – Baukontrolltätigkeit

##### **zu 1 (Vorschriften, Auflagen)**

Auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben wurde geachtet.

##### **zu 2 (Ausführungsqualität)**

Die **Ausführungsqualität** der sichtbaren Bauteile ist **gut**.

##### **zu 3 (Planung – Ausschreibung – Ausführung)**

**Auf die plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung** der diversen Arbeiten wurde **geachtet**.

**zu 4 (Baufrist)**

Dass die vorgegebene **Bauzeit unterschritten** wurde, ist primär auf das diesbezüglich gute Engagement der örtlichen Bauaufsicht zurückzuführen.

**zu 5, 6 (Schlussrechnungsprüfungen, Zusatzleistungen, Regiearbeiten)**

Die **Schlussrechnungsprüfungen** erfolgten durchwegs **fachkundig, objektiv, genau** und – unter Bedachtnahme auf mögliche Skontoerzielungen – **fristgerecht**.

Die preisangemessenen Zusatzleistungen wurden – wie vom Wohnbauträger vertraglich ausbedungen – grundsätzlich schriftlich gelegt und auch derart bestellt.

Die nur in geringem Ausmaß angefallenen Regiearbeiten betrafen ausschließlich solche Leistungen, die sinnvoller- und üblicherweise in Regie auszuführen sind bzw. ausgeführt werden.

**zu 7 (Haftung)**

Während der Bauphase entstandene **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten wurden kostenmäßig – unter folgerichtiger Beachtung des Verursacherprinzips – den jeweiligen **Verursachern zugeordnet**.

**zu 8 (Mängelbehebungen)**

Die **Behebung** der **Mängel**, die nach Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst danach auftraten, wurden von der örtlichen Bauaufsicht – wie aus der diesbezüglichen Korrespondenz hervorgeht – mit **Nachdruck** betrieben.

**zu 9 (Bautagesberichte)**

Die von der Baufirma geführten und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden – unter anderem unter Angabe von Eisenabnahmen, Baustellenkontrollen und Professionisteneinsätzen – insgesamt **ordnungsgemäß** und ausreichend **aussagekräftig** erstellt.

Aufzeigenswert ist, dass das Baugeschehen nicht nur aus den Bautagesberichten, sondern zudem – aufwendig und umfangreich dokumentiert – aus Baubesprechungsprotokollen und Baufortschrittmeldungen nachvollziehbar ist.

**Die engagierte Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht ist zusammenfassend als gut, zielstrebig und überaus professionell zu sehen.** Besonders hervorhebenswert ist die konstruktive Mitarbeit im Planungsbereich, die einige sinnvolle Ergänzungen sowie Verbesserungen mit sich brachte.

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

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

## IV. FESTSTELLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen:

- Prüfunterlagen: Umfangreich (64 DIN A4 Ordner), vollständig, aussagekräftig, gut nachvollziehbar aufbereitet
- Bauzeit: 2 ½ Monate Unterschreitung
- Vorlage Endabrechnung: Termingerech
- Baukosten: 11 % Unterschreitung
- Planung: Funktionelle Grundrisslösungen, konstruktiv durchdacht, umfassend, wirtschaftlich, fach- und sachkundig, formal gelungen, bauordnungskonform (Ausnahme: Auskragung Stiegenhäuser)
- Honorarverrechnungen: Korrekt, unter den zulässigen Möglichkeiten
- Vergabe von Leistungen: Einschlägige Vorgaben eingehalten (Ausnahme: Unterschreitung der Mindest-Angebotsfrist)
- Massen- und Schlussrechnungsprüfungen: Objektiv, genau, fach- und sachkundig
- Skontoerträge: In Relation zu den skontofähigen Baukosten angemessen hoch
- Ausführungsqualität: gut
- Örtliche Bauaufsicht: Engagiert, zielstrebig, professionell

Graz, 8. Oktober 2001

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Dr. Andrieu)