

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF



BERICHT

LRH 24 K 5 - 2001/13

**betreffend die Prüfung eines von der Gemeinnützigen
Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten**

Köflach reg. Gen.m.b.H.

8580 Köflach, Grazer Straße 2

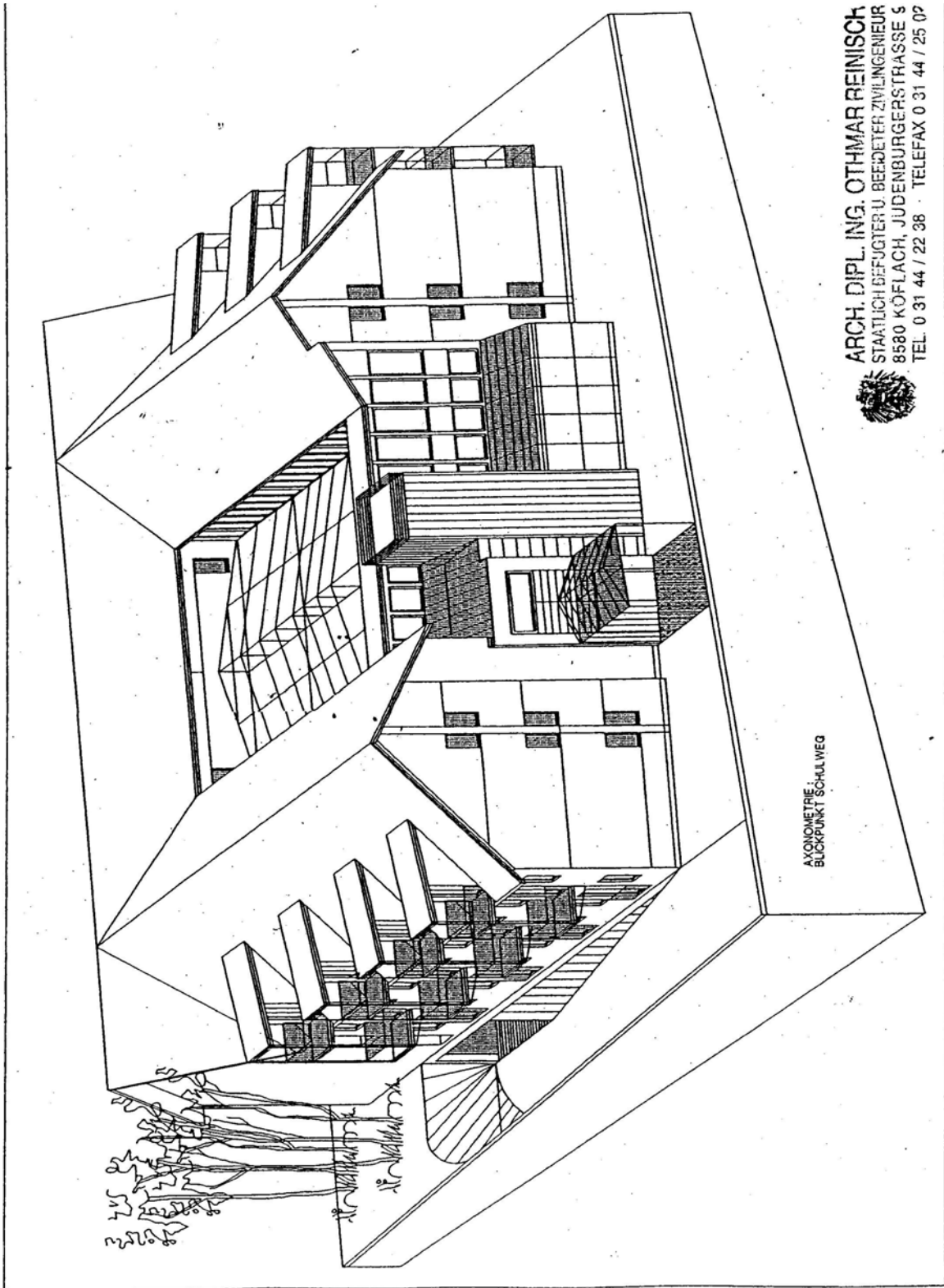
errichteten Seniorenwohnhauses

in 8580 Köflach, Schulweg 11

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND	1
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG	3
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Organe	3
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	6
1. PRÜFUNGSUMFANG, PRÜFUNTERLAGEN	6
2. PLANER, PROJEKTANTEN, BAUAUFSICHT	7
3. BAUBESCHREIBUNG - TECHNISCHE DATEN	7
4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	8
5. FÖRDERUNG UND FINANZELLE ABWICKLUNG	10
6. PLANUNG	15
6.1 Allgemeines	15
6.2 Entwurfslösung	15
6.3 Einreichplanung	18
6.4 Ausführungsplanung	18
7. HONORARE	20
8. VERGABE VON LEISTUNGEN.....	23
9. MASSEN- UND SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG	28
10. BAUDURCHFÜHRUNG	31
10.1 Übereinstimmung; Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnisse - Ausführung	31
10.2 Qualität der Ausführung	31
10.3 Einhaltung von Fristen, Skontoerträge	31
10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	31
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	35

Graz, im Mai 2002



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.

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

**„Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter
und Angestellten Köflach, reg. Gen.m.b.H.,
8580 Köflach, Grazer Straße 2“**

errichteten **Seniorenwohnhauses in Köflach, Schulweg 11** 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.

Gemäß § 9 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 i.d.g.F. bezog sich die Prüfung auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften und auf die Einhaltung der Grundsätze, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

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. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER BAUVEREINIGUNG

1. Rechtliche Grundlagen

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1947 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

**„Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
der Arbeiter und Angestellten Köflach“**

und hat ihren Sitz in **8580 Köflach, Grazer Straße 2.**

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 Bundesland Steiermark.

2. Organe

Organe der Genossenschaft sind:

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

zu a)

Der Vorstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Karl PETINGER	Obmann
Franz HALPER	Obmann-Stellvertreter
Horst MAYER	Vorstand

zu b)

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Ing. Helmut THEINSCHNACK	Vorsitzender
Karl-Heinz KNAPP	Vorsitzender-Stellvertreter
Friedrich BACHLECHNER	Aufsichtsrat
Josef STICHER	Aufsichtsrat
Josef LASNIK	Aufsichtsrat
Alfred DOKTER	Aufsichtsrat
Ing. Christian KÖPPEL	Betriebsratsmitglied

Wie im Kapitel III. Punkt 2 Planer, Projektanten, Bauaufsicht ersichtlich, wurde das Technische Büro Ing. Helmut THEINSCHNACK mit der Elektroplanung des Seniorenwohnhauses beauftragt.

Dieser Auftrag basiert auf einem Rahmenauftrag für Elektroplanungen, den der Vorstand und Aufsichtsrat in der Sitzung am 1. Oktober 1996 beschlossen haben. Zu diesem Zeitpunkt war Herr Ing. Helmut Theinschnack noch **nicht** im Aufsichtsrat tätig, sondern erst ab 31. Oktober 1997.



Wie ersichtlich, war Herr Ing. Helmut Theinschnack zu diesem Zeitpunkt Mitglied des Aufsichtsrates. Laut Sitzungsprotokoll wurde der diesbezügliche Beschluss **einstimmig** gefasst.

Nach Rücksprache mit dem Wohnbauträger wurde von diesem glaubhaft erklärt, dass Herr Ing. Helmut Theinschnack an der Abstimmung **nicht** teilgenommen hat und die Formulierung „einstimmig“ irrtümlich erfolgte.

Bei der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 30. Jänner 2001 wurde Herr Ing. Helmut Theinschnack nunmehr zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Bei künftigen Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft betreffend die Fa. AHE ist die gegenwärtige Vorgangsweise (Stimmhaltung) beizubehalten und auch dementsprechend in der Dokumentation (Protokoll) zu vermerken.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Die Auftragsvergabe vom 30.11.1999 war unbedenklich, da Herr Ing. Theinschnack an der Abstimmung des Aufsichtsrates nicht teilgenommen hat.

Lt. Schreiben der SG vom 12.3.2002 hat Herr Ing. Theinschnack in der Sitzung vom 6.3.2002 den Vorsitz im Aufsichtsrat zurückgelegt; Herr Bgm. Franz Windisch aus Ligist wurde zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden bestellt.

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 von der Siedlungsgenossenschaft auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigestellten Unterlagen.

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

- * Hochbauplanung: Architekt Dipl.-Ing. Othmar REINISCH, Köflach
- * Bauaufsicht: Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten
 Köflach, Köflach
- * Bauphysik: Architekt Dipl.-Ing. Othmar REINISCH, Köflach
- * Statik: Firma SUED-CONSULT, Graz
- * Elektro: Technisches Büro Ing. Helmut THEINSCHNACK,
 Rosental
- * Sanitär- und
 Heizungsanlage: Technisches Büro Ing. Klaus OVSZENIK, Voitsberg

3. BAUBESCHREIBUNG – TECHNISCHE DATEN

(im Detail siehe Punkt 6 „Planung“)

Das prüfungsgegenständliche Objekt wurde als konzentrierte Bauanlage unter Ausnutzung der Bebauungsdichte als „Vierkanter“ mit Innenhofausführung, 33 Mietwohnungen, 22 Einstellplätzen in einer Tiefgarage und 5 Abstellplätzen errichtet.

- Förderbare Gesamtfläche: 1 317,39 m²
- Bebaute Fläche: 882,54 m²
- Bebauungsgrad: 0,58
- Bebauungsdichte: 1,46
- Grundstücksfläche: 1 605 m²

Konstruktion:

- * Tragwerkssystem: Ziegelmassivbau
- * Gründung: Fundamentplatte
- * Außenwände: Ziegel, 30 cm
- * Innenwände:
 - Tragende Wände: Ziegel, 30 cm
 - Nichttragende Wände: Gipsständerwände, 10 cm
- * Geschoßdecken: Stahlbetondecke
- * Dachform: Asymmetrisches Satteldach, 45° bzw. 30° Neigung
- * Dachkonstruktion: Holzpfeftendachstuhl
- * Dachdeckung: Ziegeldachsteine
- * Fenster: Kunststofffenster

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: Wasserleitungsnetz Stadtwerke Köflach
- * Abwasserbeseitigung: Öffentlicher Kanal
- * Müllbeseitigung: Öffentliche Müllabfuhr
- * Energieversorgung: Stadtwerke Köflach
- * Heizung: Fernwärme

4. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- * Grundstücksbeurteilung: Architekt Dipl.-Ing. Hans-Jochen Wigand, Graz
- * Bodenmechanisches Gutachten: Sued-Consult, Graz
- * Baubewilligung: Bescheid des Stadtamtes Köflach, GZ: BA 131-90-1261
G 4/6-1997 Kr vom 16. April 1997

- * Ortsplanerische Stellungnahme der Fachabteilung I b: LBD-Ib 53 Ko 1/64-1997
vom 6. Februar 1997
- * Stellungnahme des Energiebeauftragten: Dipl.-Ing. Wolfgang Jilek vom
2. Oktober 1996
- * Förderansuchen:
Ersteinreichung: 25. April 1997
Zweiteinreichung: 6. August 1997
- * Technische Gutachten der Rechtsabteilung 14:
1. Gutachten: 7. Mai 1997
2. Gutachten: 20. Oktober 1997
3. Gutachten: 19. Juli 2001 (Vorläufiges Ergebnis)
- * Positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat: 14. Mai 1997
- * Förderungszusicherung: 13. November 1997
- * Baubeginn: 25. September 1997 (Vorzeitiger Baubeginn: Ansuchen der
Genossenschaft vom 5. August 1997; Zustimmung der Rechts-
abteilung 14 mit Schreiben vom 22. Oktober 1997 nachträglich
erteilt.)
- * Bauende: 30. Juni 1999
- * Wohnungsübergabe: 1. August 1999
- * Benützungsbewilligung: Bescheid des Stadtamtes Köflach, GZ: BA 131-90-1261
G 14/8-1999 Ki vom 23. August 1999
- * Bauzeit laut Vorgaben:
Ansuchen WBF 1: 18 Monate
Förderungszusicherung: 18 Monate
Tatsächliche Bauzeit: 21 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14: 6. Juli 2001

5. FÖRDERUNG UND FINANZELLE ABWICKLUNG

Das gegenständliche Bauvorhaben wurde nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. gefördert.

Das Förderungsansuchen (Ersteinreichung) langte am 25. April 1997 bei der Rechtsabteilung 14 ein. Das 1. technische Gutachten vom 7. Mai 1997 erteilte folgende Auflagen:

- Der Zugang zu den EG-Wohnungen ist barrierefrei auszuführen.
- Die Kosten des Lifteinbaues sind gesondert nachzuweisen.
- Die Sanitärräume sind laut § 70 des Steiermärkischen Baugesetzes zu den Wohnräumen hin abzuschließen.
- Planlicher Nachweis für die Kfz-Abstellplätze
- Ein Außenanlagenplan mit schlüssigem Parkierungskonzept ist vorzulegen.
- Ein Schutzraum wird nicht errichtet, daher Abzug von 1 % der wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten.

Der Wohnbauförderungsbeirat gab am 14. Mai 1997 ein positives Gutachten für das Seniorenwohnhaus ab.

Die Zweiteinreichung erfolgte am 6. August 1997 und das 2. technische Gutachten wurde am 20. Oktober 1997 erstellt.

Gegenüber der Ersteinreichung ergab sich eine Änderung hinsichtlich der PKW-Abstellplätze. Anstelle der geplanten 33 PKW-Abstellplätze sollten nunmehr 23 PKW-Einstellplätze in einer Tiefgarage und 6 PKW-Abstellplätze errichtet werden.

Die Gesamtbaukosten wurden in der Förderungszusicherung mit festgelegt.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

Förderungsdarlehen: Darlehen

Restfinanzierung:

Gesamtbaukosten:

Für „Ungewöhnliche Umstände“ wurde ein Zuschlag von 11,09 % gewährt. (Tatsächlich: 10,09 %, da Abzug von 1 % wegen Nichterrichtung eines Schutzraumes).

Die vom Wohnbauträger in der verspätet (ca. 1 Jahr) vorgelegten **Endabrechnung** ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** belaufen sich auf **---**. Demgegenüber steht eine Fördersumme von **---**, d. h. es besteht eine beachtliche Überschreitung der zugesicherten Gesamtbaukosten. Der Wohnbauträger hat daher um eine Nachförderung im Ausmaß von 13 % der Zusicherungssumme ersucht.

Die Rechtsabteilung 14 hat dieses Ansuchen geprüft und entschieden, dass der Erhöhung der „Ungewöhnlichen Umstände“ um weitere 13 % **nicht** näher getreten werden kann, da gemäß Punkt 18 der Förderungszusicherung eine Erhöhung der Förderungsmittel nur bis zur Baufertigstellung (das ist mindestens 6 Monate vor der erstmaligen Überweisung der Annuitätenzuschüsse) möglich ist. Die erste Annuitätenzahlung erfolgte am 31. Jänner 2000; der Nachförderungsantrag langte hingegen erst am 6. Juli 2001 bei der Rechtsabteilung 14 ein.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Der Bauträger in seiner Stellungnahme und die Abteilung 15 stellen dazu fest, dass nach einer neuen Regelung der Wohnbauförderungsabteilung, verspätet eingereichte Endabrechnungen (mehr als ein Jahr nach Fertigstellung) einem Ziviltechniker zur Prüfung vorgelegt werden. Diese Regelung bewirkt, dass Bauträger zwecks Kostenminimierung an einer rechtzeitigen Einreichung interessiert sind.

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

Kosten	2. techn. Gutachten	Endabrechnung
A) Reine Baukosten	19 150 000,--	21 092 745,83
B) Haustechnik	5 065 000,--	5 413 315,77
C) Nebenkosten	1 002 000,--	925 955,54
Abzug PKW-Abstellplätze	- 2 820 000,--	- 2 690 000,--
Summe ohne PKW-Abstellplätze	22 397 000,--	24 742 017,14
D) Honorare	3 310 000,--	3 796 817,63
E) Finanzierung	1 288 000,--	1 527 356,89
F) Oberflächen Endausführung	--	--
Gesamtbaukosten ohne PKW-Abstellplätze	26 995 000,--	30 066 191,66
wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten	26 995 000,--	26 995 000,--
G) Kosten der PKW-Abstellplätze	3 413 000,--	3 121 000,--
Gesamtsumme	30 408 000,--	33 187 191,66

Die Grund- und Aufschließungskosten wurden bei der Einreichung mit angegeben und beziehen sich nur auf die Aufschließungskosten außerhalb des Grundstückes, da die Stadtgemeinde das Grundstück kostenlos zur Verfügung gestellt hat.

Die beachtliche der Gesamtbaukosten begründet der Wohnbauträger wie folgt:

Baumeister: ca.

- * Mehrkosten infolge der Innenhofüberdachung
- * Wasserstandsmessungen laut Baubescheid
- * Aufzahlung auf die Ausführung der Tiefgaragenrampe und der Mauer zum Nachbargrundstück
- * Erschwerter Kanalanschluss (Vermeidung einer Hebeanlage)
- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Außenanlagen: ca.

- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Fliesenleger: ca.

- * Mehrkosten durch Innenhofüberdachung
- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Schlosser: ca.

- * Mehrkosten durch die Innenhofüberdachung

Tischler: ca. —

- * Einrichtung des Innenhofes
- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Trockenausbau: ca. —

- * Mehrkosten durch die Innenhofüberdachung
- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Malerarbeiten: ca. —

- * Vom Architekten nicht erfasste Leistungen im Leistungsverzeichnis

Jalousien: ca. —

- * Von Mietern gewünschte Balkonbespannung

Elektroinstallation: ca. —

- * Zusatzleistungen für Innenhof

Aus dieser Stellungnahme ist ersichtlich, dass die Überschreitung der Gesamtbaukosten von zwei Aspekten geprägt ist, nämlich der Innenhofüberdachung und -ausstattung sowie der mangelhaften Leistungserfassung durch den Architekten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Diese entstand durch die Innenhofüberdachung sowie die mangelhafte Leistungserfassungen durch den mit der gesamten Planung, Ausschreibung und Anbotslegung befassten Ziviltechnikers.

Stellungnahme des Bauträgers:

Die SG Köflach hätte ohne Zweifel in der Frage der unwirtschaftlichen Flächennutzung bei den Tiefgaragenplätzen, bei der Abgrenzung der Erdgeschoß-Laubengangbereich und bei der Leistungserfassung in den Ausschreibungen ein erhöhtes Ausmaß an Kontrolle durchführen sollen. Insgesamt wurden aber sämtliche Leistungen an einen professionellen Architekten vergeben und dadurch sollte auch

eine hohe Gewährleistung für eine ordnungsgemäße, zweckmäßige wie auch wirtschaftliche Planung vorhanden sein. Laufende Schwerpunktsprüfungen werden natürlich von den Technikern in der SG Köflach durchgeführt, eine gesamtheitliche Totalprüfung würde die Möglichkeiten der hauseigenen Techniker übersteigen und die Vergabe an auswärtige Planer insgesamt in Frage stellen.

Der von der Bauvereinigung im Eigenbereich abgewickelte Finanzierungsvorgang wird vom Landesrechnungshof als sehr sorgfältig und übersichtlich bezeichnet.

Auch die Entscheidung eine „kostenüberschreitende“ Überdachung des Innenhofes vorzunehmen, war nach Ansicht des Prüfers des Landesrechnungshofes grundsätzlich sinnvoll, weil dadurch eine witterungsunabhängige Nutzung des Hofes möglich wurde.

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens ist zu berichten, dass von der Bauvereinigung am 12. März 1997 ein Konto bei der [REDACTED] eingerichtet wurde. Über dieses Konto wurden alle finanziellen Transaktionen, die das Bauvorhaben betrafen, abgewickelt. Die Kontoschließung erfolgte am 20. September 2000.

Im Zuge der Prüfung wurde auch die umsatzsteuerliche Behandlung des Bauvorhabens verfolgt und es kann festgestellt werden, dass die monatlich angefallenen Vorsteuern richtig berechnet und auch monatlich dem Baukonto gutgebracht wurden. Zur Verzinsung des Baukontos kann berichtet werden, dass ein Zinssatz von [REDACTED] vereinbart wurde.

Des Weiteren ist noch festzuhalten, dass die Kosten der Bauvorbereitung und Bauverwaltung erst im August 2000 verbucht wurden und dadurch Kosten in Höhe von rund [REDACTED] zum spätest möglichen Zeitpunkt angefallen sind.

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 stellt fest, 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 übersichtlich erfolgte**.

6. PLANUNG

6.1 Allgemeines

Die grundsätzliche Entscheidung für die Realisierung eines Seniorenwohnhauses basiert auf einer im Jahre 1993 innerhalb des Gemeindegebiets von Köflach vorgenommenen Umfrage betreffend Bedarf bzw. Interesse an einer derartigen Einrichtung.

Die Umfrageergebnisse führten zur Errichtung des prüfungsgegenständlichen, in unmittelbarer Zentrumsnähe gelegenen Objektes mit 33 Kleinwohneinheiten (Wohnungsgrößen: rund 35 m² bzw. rund 49 m²) und 23 Tiefgarageneinstellplätzen.

6.2 Entwurfslösung

Die Aufgabenstellung wurde in Form eines vollunterkellerten Baukörpers mit 3 Wohngeschoßen (EG, 1. OG, DG) und einem vierseitig umschlossenen, atriumartigen Innenhof gelöst.

Die Vertikalerschließung der diversen Geschoße erfolgt über eine Treppen- bzw. Liftanlage, die horizontale Erschließung der einzelnen Wohnungen über im Innenhofbereich situierte Laubengänge.

Da ursprünglich keine Überdachung des Innenhofs vorgesehen war, wurden die Laubengänge – zwecks Witterungsschutz – geschlossen (Beton-Glaselemente) geplant.

Diese Planung wurde auch bei der Baubehörde eingereicht, wobei vom Bauwerber eine allfällige Glasüberdachung des Innenhofes auf Höhe Decke über 1. OG als Option angeführt war.

Die Ausführung erfolgte letztendlich mit überdachtem Innenhof und zwar auf Traufenhöhe der Satteldächer; diese Änderung gegenüber der Ersteinreichung wurde von der Baupolizei im Zuge der Zweiteinreichung genehmigt.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war die Entscheidung, eine **Überdachung** des Innenhofes vorzunehmen, grundsätzlich **sinnvoll**, weil dadurch eine witterungsunabhängige Nutzung des Hofes ermöglicht wurde.

Durch die Dachausführung in der Höhenlage „Traufe“ wurden sämtliche Laubengangverkleidungen entbehrlich und konnte eine die Kommunikation fördernde bzw. erleichternde, 3-geschoßhohe Halle – unter Einbeziehung der Laubengänge – geschaffen werden.

Im Gegensatz zur Höhenlage „Decke über 1. OG“, die nur den Entfall der Laubengangverkleidungen im EG und 1. OG mit sich gebracht hätte, ergaben sich bei der oben angeführten Ausführung auch technische Vorteile hinsichtlich Hallendachentwässerung und Baukörperanschlüssen.

Dass 6 Küchen, die bei einer Ausführung ohne Innenhofüberdachung über Fenster ins Freie lüftbar gewesen wären, nunmehr im Hallenbereich liegen, ist angesichts der durch die Hofüberdachung erzielten Vorteile nur als (zwangsläufiger) geringfügiger Nachteil zu sehen.

Die **Abgrenzung** der **Erdgeschoß-Laubengangbereiche** vom rund 140 m² großen **Innenhof** durch 2 auf Sockeln errichtete, jeweils rund 14 m lange Geländer ist deswegen **kritikwürdig**, weil hiemit – mit unnützem monetären Aufwand – der direkte Zugang von den Erdgeschoßwohnungen zum Primär-Kommunikationsbereich unmöglich gemacht wurde.

Die Erschließung dieses Bereichs ist dadurch nur über lange „Anmarschwege“ via Mehrzweckraum gegeben und wurden nachteiligerweise zudem Querverbindungen zwischen gegenüberliegenden Wohnungen unterbunden.



- * Die **Grundstücksbebauung**, die unter voller Ausnutzung der zulässig bebaubaren Grundstücksfläche 4-seitig bis an die Baugrenzlinien erfolgte, ist als **überaus ökonomisch** zu sehen.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse konnte die **Tiefgarageneinfahrtsrampe** nur einspurig und **direkt an** der östlichen **Gebäudeflanke** geplant werden.

Daraus ergeben sich folgende Nachteile:

- Enger Kurvenradius bei 90°Kurve / schwierige Ein- bzw. Ausfahrt trotz breiten Tores (4,40 m)
- Wechselnder Einbahnverkehr (ohne Ampelregelung!)
- * Der **Konstruktionsentwurf** der Wohnanlage ist **wirtschaftlich** und **zweckmäßig**.
- * Die **Erschließung** der **Wohnungen über Laubengänge** war unter den gegebenen Umständen die **bestmögliche Lösung**.
- * Die **Grundrisse** der diversen **Wohnungstypen** wurden – unter guter Bedachtnahme auf zweckmäßige Möblierungsmöglichkeiten – durchwegs **funktionell konzipiert**.

Mit Ausnahme von 4 im Tiefgarageneinfahrtsbereich gelegenen „balkonlosen“ Erdgeschoßwohnungen sind allen anderen Wohnungen ausreichend große und hinsichtlich Nutzungsmöglichkeit gut proportionierte Balkone zugeordnet.

Die **Planung des Kellergeschoßes** in dem sich die Tiefgarage, Kellerabteile, Trockenraum, Fahrradabstellraum und technische Räume befinden, ist zwar grundsätzlich funktionell, jedoch **hinsichtlich Flächennutzung im Tiefgaragenbereich unwirtschaftlich**:

- Tiefgaragenfläche: rund 580 m²
- Anzahl Stellplätze: 22
- Fläche Stellplätze: rund 270 m²
- Fahrbahnfläche: rund 310 m²
- **Fahrbahnbreite: rund 11,50 m!**

Aus dieser Aufstellung ist das deutliche Missverhältnis zwischen Stellplatzfläche und Fahrbahnfläche ersichtlich. Der Grund hierfür ist die überdimensionierte Fahrbahnbreite von 11,50 m, die durch insgesamt 6 darin situierte Stützen auf eine tatsächlich nutzbare Breite von 7,10 m reduziert wird.

Kritikwürdig ist auch die Aufteilung der ursprünglich vorgesehenen und im

Polierplan vom 30. Mai 1997 dargestellten 23 Stellplätze, die derart erfolgte, dass die Tiefgarage fußläufig nicht erschließbar gewesen wäre.

Dies deswegen weil direkt vor der Tiefgaragentür (Verbindung Tiefgarage – Stiegenhaus bzw. Lift) – ohne Berücksichtigung eines Gehweges – der Stellplatz 9 (Breite 2,27 m) vorgesehen war, der den Zugang zur Tür vollständig versperrt hätte. Dieser Planungsmangel wurde erst am 5. August 1999 (Änderungseintragung im Polierplan) durch die Reduzierung der Stellflächen auf 22 und die dadurch ermöglichte Schaffung eines Gehweges zwischen den PKW's behoben.

6.3 Einreichplanung

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

Die o. a. Ausnahme betraf die gemäß Steiermärkisches Baugesetz § 70 (2) erforderliche und im gegenständlichen Fall fehlende Trennung zwischen Toilettenräumen und Aufenthaltsräumen durch Vorräume bei insgesamt 12 Wohnungen (Nr. 4, 5, 6, 7, 15, 16, 17, 18, 26, 27, 28, 29).

Diese in den Einreichunterlagen deutlich „ausgewiesene“ Bauordnungswidrigkeit wurde zwar von der Baubehörde nicht erkannt bzw. nicht beanstandet, jedoch planerseitig bei der Ausführungsplanung behoben.

Die fehlende Übereinstimmung zwischen Grundriss EG und O-Ansicht (Grundriss ohne Balkone, Ansicht mit Balkonen) im Rampenbereich kann nur als „grafische“ Fehlleistung interpretiert werden.

6.4 Ausführungsplanung

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

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

Die Unterschiede zwischen der Einreich- und der Ausführungsplanung betrafen im Wesentlichen die Glasüberdachung des Innenhofes, Änderungen bei der Kanalisation sowie geringfügige Grundrissänderungen bei diversen Wohnungen (z. B. Einplanung von Vorräumen zwischen Toiletten – und Aufenthaltsräumen).

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die unter grundsätzlicher Beachtung der Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ sowie ohne jedwede monetär relevante Überbetonung gestalterischer und künstlerischer Komponenten erfolgte, angesichts der dargelegten Kritikpunkte als **durchschnittlich** zu sehen.

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 Entgeltrichtlinienverordnung geregelt ist – bis 1998 weder im Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz, noch in den hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen eindeutig reglementiert waren.

Die deswegen bei den Wohnbauträgern jahrelang bestandene 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 Schreiben behoben.

Die darin 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 November 1997 und somit vor Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetzesnovelle 1998.

Die Einhaltung dieser primär die vorangeführten kostenintensiven Honorarbereiche betreffenden Regelungen war im gegenständlichen Fall somit nicht verbindlich. Die Überprüfung der vom Wohnbauträger in der Endabrechnung (siehe Punkt 5) mit einer Gesamtsumme von (inkl. Anteil PKW-Abstellplätze) verrechneten Honorare bezog sich daher auf die Üblichkeit und Angemessenheit (z. B. Gebührenordnungen), die Vertragskonformität und die rechnerische Richtigkeit.

Die o. a., unter korrekter Aufgliederung der Kostenbereiche Wohnungen (D) und Abstellplätze (G) ermittelte Honorargesamtsumme ergibt sich aus der Summierung nachstehender Anteile

a) Wohnungen	—
b) PKW-Abstellplätze	—
	—

Dieses **Gesamthonorar** ergibt sich aus folgenden Teilleistungen:

A) Planungsleistung (Architekt)	—
B) Örtliche Bauaufsicht	—
C) Statische Berechnung	—
D) Heizung – Sanitär	—
E) Elektro	—
F) Bauverwaltung	—
	—

zu A)

Das Architektenhonorar (75 % GOA) wurde gemäß GOA bzw. vertragskonform errechnet.

zu B)

Das unter „örtlicher Bauaufsicht“ (Leistungserbringung durch Wohnbauträger) ausgewiesene, grundsätzlich richtig errechnete Honorar beinhaltet auch den vom Wohnbauträger geleisteten Planungsanteil.

Der tatsächliche Kostenanteil für die örtliche Bauaufsicht beträgt nur —. Der Differenzbetrag auf — wäre – da die Planungsleistung betreffend - unter Punkt A auszuweisen gewesen. Diese Fehlzuordnung stellt **keine** Fehlverrechnung dar.

zu C)

Für die statische Berechnung wurden Vergleichsangebote eingeholt; der Zuschlag erging an den Bestbieter. Die Abrechnung erfolgte vertragskonform.

zu D, E)

Diese Planungsleistungen waren **nicht** Gegenstand der Prüfung.

zu F)

Die Verrechnung der Bauverwaltungskosten mit 3 % der Bemessungsgrundlage war korrekt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die diversen Honorare sowohl sachlich als auch rechnerisch richtig ermittelt und verrechnet wurden.

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 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 ÖNORM betreffenden Vorgaben in der Verfahrensnorm ÖNORM A2050 („Vergabe von Aufträgen über Leistungen- Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“) geregelt. Daher wurde diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – soweit nicht in Widerspruch zu den Auflagen der oben angeführten Durchführungsverordnung – als **Prüfungsmaßstab** herangezogen.

* **Art der Vergabe**

Gemäß der zum Förderungszeitpunkt geltenden Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz waren Leistungen dann im offenen Verfahren auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 2,0 Mio. ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes bzw. Verhandlungsverfahren zulässig.

Die Ausschreibungen erfolgten unter **Einhaltung der Wertgrenzen** mit Ausnahme der Schlosserarbeiten (Innenhofüberdachung und Fassadenkonstruktion). Bei einer Auftragssumme von rund wurden lediglich 2 Offerte eingeholt. Der Wohnbauträger rechtfertigt dies mit „Zeitdruck aufgrund des Baufortschrittes.“

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende Leistungen wurden ungeteilt ausgeschrieben bzw. vergeben und damit 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 (zulässigerweise) nach dem **Preisangebotsverfahren**. Im konkreten Fall wurden von der Bauvereinigung vertragsrechtlich **Festpreise** ausbedungen.

* **Sicherstellungen**

Die Sicherstellungen – Deckungsrücklaß und Haftrücklaß -, die gemäß § 1 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. 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 A2050 vom 1. Jänner 1993 definiert diese Zeitspanne und schreibt **Mindestfristen** vor. Bei einer offenen Ausschreibung hat die Angebotsfrist **4 Wochen** bei einer nicht offenen **mindestens 3 Wochen** zu betragen.

Diese Vorgaben wurden **nicht** immer eingehalten. Deshalb wird dem Wohnbauträger empfohlen die Mindestfristen zu beachten.

* **Zuschlagsfrist**

Die im Angebotschreiben vom Wohnbauträger festgelegte Zuschlagsfrist von 3 Monaten wurde **nicht** eingehalten.

Auch hier gilt die Empfehlung, diese Frist zu berücksichtigen.

* **Ausschreibungsunterlagen**

Die diversen Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen wurden teilweise ungenau erstellt.

* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A2050, Punkt 4,2) sind in einigen Punkten **nicht** eingehalten worden. Es sind dies:

- Die Angebote sind **nicht** mit den fortlaufenden Nummern des Eingangsverzeichnis versehen.
- Aufgrund der in den Angebotsniederschriften vermerkten Öffnungszeiten gelangt der Landesrechnungshof zur Ansicht, dass innerhalb der angegebenen kurzen Zeitspanne eine önormgemäße Öffnung der Angebote **unmöglich** ist.
- Ferner sind **alle** bei der Öffnung der Angebote vorliegenden Teile während der Angebotsöffnung von der Kommission so eindeutig zu kennzeichnen, z. B. so zu lochen, dass ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Seiten feststellbar wäre.

Die vom Wohnbauträger praktizierte Methode, einige Seiten mit einem Firmenstempel zu versehen, entspricht in **keiner** Weise.

Es wird **dringend** empfohlen, die Angebote önormgemäß zu kennzeichnen.

* **Prüfung der Angebote**

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert umfassende Fachkenntnis und große Erfahrung.

Die Prüfung hat sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu erfolgen. So sind z. B. die Befugnisse, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bieters zu prüfen. Bei der Prüfung der Angebote wurden einige Vorgaben der ÖNORM A2050 **nicht** eingehalten. Es sind dies:

- Bestehen zwischen den angebotenen Einheitspreisen und einer allenfalls vorliegenden Preisaufgliederung Abweichungen, so gelten die angebotenen Einheitspreise. Der Prüfer hat jedoch die Einheitspreise korrigiert.
- Bei vom Bieter nicht ausgefüllten Positionen hat der Prüfer keine diesbezügliche Aufklärung verlangt, sondern selbst einen Mittelpreis, errechnet aus den vorliegenden Angeboten, eingesetzt.

- Über die Prüfung der Angebote und ihr Ergebnis ist eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentliche Umstände festzuhalten sind.

Dies war **nicht** der Fall, weshalb auch einige Entscheidungen des Prüfers **nicht** mehr nachvollziehbar sind.

Es wird daher angeraten, derartige Niederschriften künftig zu verfassen.

* **Verhandeln mit Bietern**

Entgegen dem absoluten Verhandlungsverbot der ÖNORM A2050 lässt die Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. ein Preisverhandeln mit dem erst-, zweit- und drittgereichten Bieter zu, wobei die abschließenden Verhandlungen mit dem erstgereichten Bieter zu führen sind.

Über die Vergabe ist dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung eine **schriftliche** Begründung vorzulegen. Diese schriftliche Begründung über die geführten Preisverhandlungen ist den vorgelegten Prüfunterlagen **nicht** zu entnehmen.

Der Wohnbauträger verhandelte in zwei Runden. In der ersten Runde wurden schriftliche Nachlässe von den in Frage kommenden Firmen eingeholt und in der zweiten Runde nochmals mündlich Preisnachlässe ausverhandelt .

Dadurch kam es mehrmals zu Bieterreihungsstürzen. Der nach der zweiten Runde feststehende Billigstbieter erhielt den Auftrag.

Abschließende Verhandlungen mit dem nach der Angebotsprüfung Erstgereichten wurden – obwohl verbindlich vorgegeben - **nicht** geführt.

* **Widerruf der Ausschreibung**

Vom Widerruf einer Ausschreibung nach Ablauf der Angebotsfrist sind die Bieter unter Bekanntgabe des Grundes **in geeigneter** Weise zu verständigen. Die Verständigung kann auch durch eine Bekanntmachung in Amtsblättern, Tageszeitungen oder Fachzeitschriften und ähnliches erfolgen.

Dieser Vorgabe wurden von der Bauvereinigung **nicht** entsprochen.

Zusammenfassend wird bemerkt, dass die Formalvorschriften beim Ausschreibungs- und Vergabevorgang bis auf einige – darunter aber wesentliche – eingehalten wurden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Dr. Gerhard Hirschmann:

Auch hier muss leider bemerkt werden, dass formale Fehler in den Unterkapiteln Anbotsfrist, Öffnung der Angebote, Prüfung der Angebote und teilweise Verhandlung mit Bietern in den Aufgabenbereich des beauftragten Architekten fallen. Seitens der SG Köflach wird in jedem Fall versucht werden, die Verfahrensnorm ÖNORM A2050 zukünftig exakter einzuhalten und zu beachten.

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.

Alle Schillingbeträge sind **ohne** Mehrwertsteuer.

* **Baumeister**

a) Angebot:	—	10 545 648,76
b) Auftrag:	—	11 870 000,--
c) Schlussrechnung:	—	12 464 974,09
d) Differenz b - c:	—	594 974,09
e) Kostenerhöhungen:	—	--
f) Skonto:	—	370 152,11
g) Feststellungen:		

Das erste offene Verfahren wurde vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Othmar Reinisch in der Grazer Zeitung vom 21. Februar 1997 verlautbart.

An dieser Ausschreibung beteiligten sich, trotz eines beachtlichen Auftragsvolumens, **nur** 3 (ortsansässige) Firmen mit nahezu identen Angebotssummen (Differenz zwischen erst- und zweitgereihter Firma: 0,4 %).

Aufgrund des Angebotsergebnisses war der Wohnbauträger der Meinung, dass alle Angebote einen überhöhten Gesamtpreis aufweisen und hat daher ein neues offenes Verfahren ausgeschrieben. Dabei wurde jedoch laut Aussage des Wohnbauträgers vergessen, die Erstausschreibung aufzuheben.

Der Wohnbauträger wurde durch das Ergebnis der Zweitausschreibung in seiner Meinung bestätigt, da der Billigstbieter der ersten Ausschreibung diesmal das nahezu idente Angebot um rund 9 % billiger anbot. Trotzdem wurde dieser nur Zweitbieter. Das Angebot des Billigstbieters war um rund 4 % günstiger.

Die geführten Preisverhandlungen erzielten keine Nachlässe.

Den Auftrag erhielt der Billigstbieter zu einer Pauschalsumme von —.

Hiezu führt der Landesrechnungshof aus:

Zwischen der Angebots-, Auftrags- und Schlussrechnungssumme bestehen nennenswerte Unterschiede. Die Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme rührt daher, dass ausgeschriebene Leistungspositionen für die Tiefgarage bei der Angebotsbeurteilung **nicht**, jedoch bei der Auftragserteilung Berücksichtigung fanden.

Die Gesamtleistung wurde in Pauschale vergeben und zwar mit der Bedingung, dass die Pauschalsumme als Obergrenze für die gesamten Leistungen gilt und diese nicht überschritten werden darf.

Die Vergabe in „Pauschale“ erfolgte ohne irgendeinen diesbezüglichen Hinweis im Angebot.

Der Unterschied zwischen Auftrags- und Schlussrechnungssumme lässt sich damit erklären, dass bei der Endabrechnung Mehr- und Mindermengen sowie Regiearbeiten und eine beachtliche Vielzahl von Nachtragsangeboten anerkannt wurden.

Dies lässt darauf schließen, dass die Leistungen und Massen **nicht** sorgfältig und genau erfasst wurden bzw. eine unvollständige Planung vorlag.

Der Wohnbauträger begründet dies folgendermaßen und bestätigt damit die Meinung des Landesrechnungshofes:

Während der Bauzeit wurde die Entscheidung gefällt, den Innenhof entgegen der ursprünglichen Planung zu überdachen, was zu Zusatzarbeiten geführt hat.

Verschiedene Arbeiten, Gehsteig der Tiefgaragenrampe, die Änderung des Kanalanschlusses lt. Bescheid der Stadtgemeinde Köflach und auch andere Arbeiten wurden in der Ausschreibung des Architekten nicht erfasst.

* **Professionisten**

Vom Landesrechnungshof wurden nachstehende Gewerke stichprobenweise geprüft:

A	B (S)	C (S)	D (S)	E (%)
- Dachdecker	451 355,--	314 939,10	9 160,68	-
- Bauspengler	603 297,80	589 238,19	17 152,12	3 %
- Fliesenleger	749 906,25	693 509,39	20 180,29	5 %
- Schlosser	799 780,--	1 468 460,46	42 584,07	12 %
- Zimmerer	1 389 909,50	1 215 546,79	35 231,40	3 %
- Tischler	485 589,--	967 130,14	23 085,16	-
- Fußböden	940 870,50	843 839,46	23 890,73	5 %
- Trockenausbau	1 201 160,10	1 306 666,67	44 824,99	7 %
- Fenster	721 838,50	861 438,--	24 280,84	5 %

LEGENDE:

A = Gewerke

B = Auftragssumme

C = geprüfte Schlussrechnungssumme vor Skonto

D = Skontoertrag

E = Nachlasserzielung bei nachträglichen Preisverhandlungen

Anmerkungen:**zu B, C**

Die Auftrags- und die Schlussrechnungssummen stimmen zum Großteil **nicht** überein. Die Gründe hierfür sind im Kapitel 5 bereits angeführt worden.

zu D

Die Höhe der vom Wohnbauträger erzielten Skontoerträge ist hervorhebenswert (im Schnitt 2,8 %).

zu E

Aufzeigenswert sind die im Zuge der nachträglichen Preisverhandlungen erzielten hohen Nachlässe.

Zusammenfassend wird bemerkt, dass die stichprobenweise Überprüfung der Schlussrechnungen keine Korrekturen der verrechneten Leistungen ergab.

Die von der örtlichen Bauaufsicht vorgenommenen Rechnungsprüfungen erfolgten durchwegs objektiv und fachkundig.

10. BAUDURCHFÜHRUNG

10.1 Übereinstimmung: Ausführungsplanung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Wie bereits dargelegt, ergaben sich während der Ausführung zahlreiche Planänderungen, sodass eine gute Übereinstimmung mit den Leistungsverzeichnissen **nicht** gegeben ist. Des Weiteren fehlen auch etliche Ausführungspläne.

10.2 Qualität der Ausführung

Die **sichtbare** Ausführungsqualität ist **gut**; jene der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile, kann naturgemäß nicht beurteilt werden.

10.3 Einhaltung von Fristen; Skontoertrag

Die vom Förderungsgeber mit maximal 18 Monaten festgelegte **Bauzeit** wurde um **3 Monate überschritten**.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der Aufsichtsbehörde erfolgte um **9 Monate zu spät**. Als Grund hierfür führt der Wohnbauträger einen Prozess beim Landesgericht für Zivilrechtssachen mit einem Gewerk (Trockenausbau) und die Insolvenz eines weiteren Professionisten und der damit verbunden verspäteten Schlussrechnungserstellung an.

Die Summe der im Zuge der Bauwicklung 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. Mängelbehebung 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)

Eine **plan- und ausschreibungsgemäße Ausführung** war aufgrund der während der Bauphase vorgenommenen, teilweise wesentlichen Änderungen nahezu unmöglich.

zu 4 (Baufrist)

Die vorgegebene Überschreitung der Bauzeit ist primär auf Probleme mit einzelnen Gewerken und eine gravierende Projektabänderung zurückzuführen.

zu 5, 6 (Schlussrechnungsprüfungen, Zusatzleistungen, Regiearbeiten)

Die **Schlussrechnungsprüfungen** erfolgten durchwegs **fachkundig, objektiv und genau**.

Preiserhöhungen fielen fast keine an, da grundsätzlich Festpreise vereinbart waren.

zu 7 (Haftung)

Die während der Bauphase entstandenen **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen wurden den jeweiligen Verursachern verrechnet.

zu 8 (Mängelbehebung)

Die **Behebung der Mängel**, die nach der Wohnungsübergabe festgestellt wurden, betrieb die örtliche Bauaufsicht mit Nachdruck.

zu 9 (Bautagesberichte)

Die von der Baufirma geführten und der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten Bautagesberichte sind **nicht ausreichend aussagekräftig**.

Es fehlen z. B.:

- * Festgestellte Mängel (teilweise)
- * Materiallieferungen
- * Güte- und Funktionsprüfungen (größtenteils)
- * Temperaturangaben im Winter (teilweise)
- * Kontrollvermerke der örtlichen Bauaufsicht (größtenteils)
- * Professionistenanwesenheit
- * Bezug zu Angebotspositionen

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

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 21. Jänner 2002 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter
und Angestellten Köflach:

Obmann Karl PETINGER

Obmann-Stellvertreter Franz HALPER

Prokurist Gerlinde SCHUSTER

Ing. Peter KIPPERER

von der Abteilung 15 Wohnbauförderung:

HR Dr. Friedrich RAUHLATNER

ORR Dr. Dietlinde FORSTER

AR Ing. Manfred KINDERMANN

vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor HR Dr. Johannes ANDRIEU

Landesrechnungshofdirektor-Stellvertreter WHR Dr. Hans LEIKAUF

HR Dipl.-Ing. Horst SPARER

OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER

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

Der gegenständliche Prüfbericht wurde seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die monatlich angefallenen Vorsteuern wurden richtig berechnet und dem Baukonto gutgebracht.
 - Der Zinssatz des Baukontos betrug .
 - Die Kosten der Bauvorbereitung und Bauverwaltung sind erst zum spätest möglichen Zeitpunkt am Baukonto verbucht worden.
 - Sowohl die eidesstattliche Erklärungen als auch die Einkommensnachweise der Förderungswerber liegen vor.
 - Die finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens erfolgte sehr sorgfältig und übersichtlich.
 - Die Ausschreibungen erfolgten unter Einhaltung der Wertgrenzen.
 - Die Sicherstellungen wurden gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 festgelegt.
 - Die vom Wohnbauträger erzielten Skontoerträge sind hervorhebenswert.
 - Die sichtbare Ausführungsqualität ist gut.
 - Die Schlussrechnungsprüfungen erfolgten durchwegs fachkundig, objektiv und genau.
 - Die Behebung der nach der Bauübergabe festgestellten Mängel betrieb die Bauaufsicht mit Nachdruck.
 - Sämtliche Honorarermittlungen erfolgten vertragskonform sowie sachlich und rechnerisch richtig.
-
- Die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen wurden teilweise ungenau erstellt.
 - Die Endabrechnung wurde der Rechtsabteilung 14 verspätet vorgelegt.
 - Die Endabrechnungskosten überschreiten die zugesicherten Kosten beachtlich.
 - Die Gesamtplanungsleistung ist aufgrund diverser (teilweise zwar nachträglich behobener) „Zwischen-Planungsfehleistungen“ als durchschnittlich zu sehen.

- Bei etlichen Ausschreibungen wurde die Mindestangebotsfrist nicht eingehalten.
 - Die im Angebotschreiben festgelegte Zuschlagsfrist ist fast immer überschritten worden.
 - Die Öffnung der Angebote erfolgte nicht önormgemäß.
 - Bei der Prüfung der Angebote wurden einige Vorgaben der ÖNORM A2050 nicht eingehalten.
 - Das Preisverhandeln mit dem Bieter ist nicht gemäß den Vorgaben der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 durchgeführt worden.
 - Die maximale Bauzeit wurde überschritten.
 - Die Bautagesberichte sind nicht ausreichend aussagekräftig.
-
- Eine künftighin genauere, von der örtlichen Bauaufsicht vorzunehmende Überprüfung der Planunterlagen hinsichtlich Sinnhaftigkeit von Planungen (Geländer Halle / Einteilung PKW-Abstellplätze) bzw. Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften (Vorraum zwischen Toiletten- und Aufenthaltsräumen) wird nachdrücklich nahegelegt.
 - Die Vorgabe von eindeutigen Projekt-Zielvorstellungen obliegt dem Auftraggeber. Zwecks Hintanhaltung von – wie im gegenständlichen Fall gegebenen – vermeidbaren Planungsänderungen bzw. Ausschreibungsänderungen (Nachtrags-, Zusatzangebote) sind diese Vorstellungen zeitgerecht, dass heißt spätestens bis zum Ausschreibungszeitpunkt zu deklarieren.
 - Die Einhaltung der Formalvorschriften beim Ausschreibung- und Vergabevorgang sollen beachtet werden.
 - Der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht möge hinsichtlich Bautagebuchführung mehr Beachtung geschenkt werden.

Graz, 6. Mai 2002

Der Landesrechnungshofdirektor:

Dr. Andrieu