

GEMYSAG

Objekt St. Marein im  
Mürztal

Hinweis zur Anonymisierung:

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

Hinweis zur Anonymisierung:

**GZ: LRH 24 M6-2002/8**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. KONTROLLKOMPETENZ.....</b>	<b>3</b>
<b>II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE .....</b>	<b>5</b>
<b>III. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....</b>	<b>8</b>
1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN .....	8
2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN .....	12
<b>IV. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG.....</b>	<b>13</b>
1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen .....	13
2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG .....	14
3. PLANUNG.....	16
3.1 Planung – Architektur (Architektenplanung).....	16
3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung.....	16
3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen .....	18
3.1.3 Vergabe von Leistungen.....	19
3.2 Planung - Haustechnik .....	24
3.2.1 Planung.....	24
3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage .....	25
3.2.3 Vergabe von Leistungen.....	25
4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA) .....	27
4.1 ÖBA – Architektur.....	27
4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung.....	28
4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	28
4.1.3 Einhaltung von Fristen .....	30
4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung .....	31
4.1.5 Honorare .....	32
4.2 ÖBA – Haustechnik .....	35
4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung .....	35
4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	38
4.2.3 Einhaltung von Fristen .....	39
4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung .....	39
4.2.5 Honorare .....	39
<b>V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>41</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
CO	Kohlenmonoxyd
EG	Erdgeschoß
exkl. USt.	exklusive Umsatzsteuer
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
GOA	"Honorarordnung für Architekten"
GOB	"Honorarordnung Bauwesen"
KG	Kellergeschoß
LGBl.	Landesgesetzblatt
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	österreichische Norm
WBF 4, 5	Formblätter der A15 - Abteilung Wohnbauförderung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

## I. KONTROLLKOMPETENZ

Gemäß § 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982 unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebärungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Eine derartige Kontrolle wurde generell mit allen Gemeinnützigen Wohnbauträgern vereinbart.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung der vom Gemeinnützigen Wohnbauträger

**„Gemeinnützige Mürz–Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH“**

**8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39**

in

**8641 St. Marein im Mürztal, Schubertstraße 1, 3, 5, 7**

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof hat sich gemäß § 9 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 1982 auf die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

Dem Landesrechnungshof obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeiten der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

**Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und –pflichten des Förderungsgebers.**

## II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

### 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Jahre 1938 wurde die „Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft“ gegründet und führt nunmehr – nach einer im Jahre 1992 erfolgten Umwandlung – die **Firmenbezeichnung**

**„Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen–GmbH“  
(GEMYSAG)**

mit Sitz in 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Die Umwandlung der seinerzeitigen Aktiengesellschaft wurde am 17. Juni 1992 anlässlich einer außerordentlichen Hauptversammlung unter Zugrundelegung der Bilanz zum 31. Dezember 1991 als Umwandlungsbilanz und unter Aufrechterhaltung der juristischen Personen gemäß § 239 Aktiengesetz zu einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vorgenommen.

In dieser Versammlung erfolgte auch eine Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

Mit Wirkung vom 1. Juli 1992 wurde mit der GIWOG (Gemeinnützige Industrie-Wohnungsgesellschaft mbH, Linz) ein Vertrag abgeschlossen, wobei die GEMYSAG die GIWOG mit der Baubetreuung und der Hausverwaltung beauftragte. Weiters wurde das Personal ab diesem Zeitpunkt bei der GIWOG angestellt und das für die Arbeiter und Angestellten gebildete „Sozialkapital“ (z.B. Abfertigungsrücklagen, Pensionsrückstellungen, Jubiläumsgelder) an die GIWOG übertragen.

**Gegenstand und Zweck** der GEMYSAG ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im Sinne des § 7 Abs. 1-3 WGG. Der örtliche Geschäftsbereich beschränkt sich auf die Bundesländer Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Wien.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 2 361 867,11. Gesellschafter sind die Gemeinnützige Industrie-Wohnungsaktiengesellschaft (99,92 %) sowie die Gesellschaft für den Wohnungsbau, Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung (0,08 %).

## 2. ORGANE

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

### \* **Geschäftsführer**

Dr. Georg **PILARZ** (seit 28. Juli 1992)

Dr. Siegfried **SCHERZ** (seit 9. Juli 1997)

### \* **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages **mindestens 3** Mitglieder zu umfassen.

**Derzeit** besteht der Aufsichtsrat aus **6** Mitgliedern.

Dr. Wilhelm <b>CUPAL</b>	Vorsitzender
Dr. Martin <b>SIMHANDL</b>	Vorsitzender-Stellvertreter
Ingrid <b>GRUBER</b>	Mitglied
Monika <b>MÜLLER</b>	Mitglied
Ing. Dr. Herbert <b>TEUSCHL</b>	Mitglied
Josef <b>TROYER</b>	Mitglied

### \* **Generalversammlung**

Laut § 14 des Gesellschaftsvertrages hat die Generalversammlung **mindestens einmal jährlich** stattzufinden.



**Generalversammlungen seit 1997:**

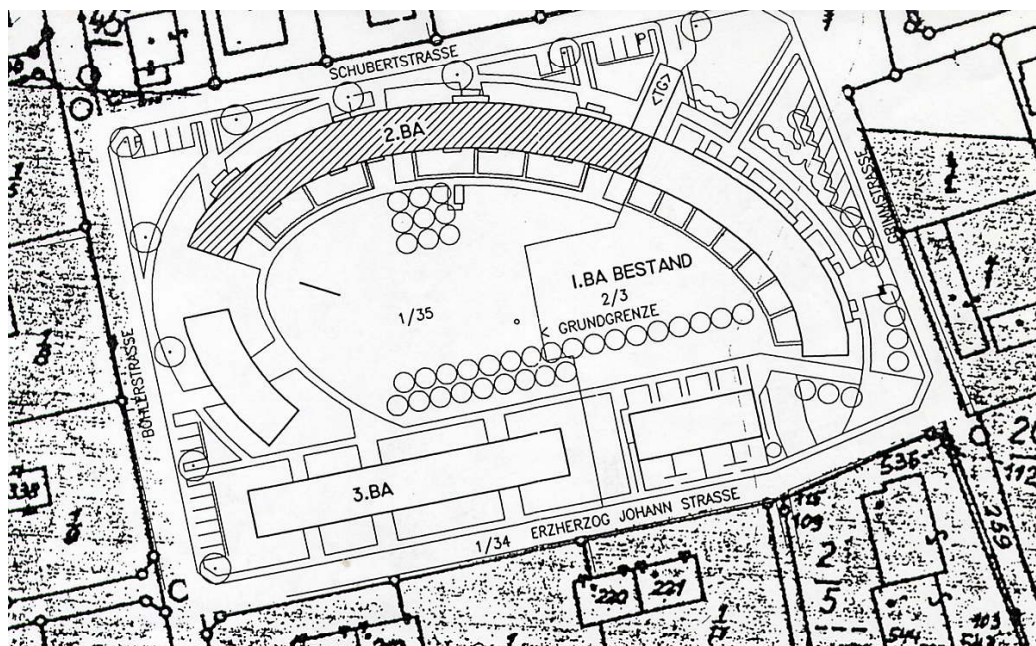
ordentliche Generalversammlung	28. Mai 1997
außerordentliche Generalversammlung	24. Juni 1998
ordentliche Generalversammlung	26. August 1998
ordentliche Generalversammlung	14. Juni 1999
ordentliche Generalversammlung	29. November 1999
ordentliche Generalversammlung	26. Juni 2000
ordentliche Generalversammlung	12. Juni 2001
außerordentliche Generalversammlung	6. August 2001
ordentliche Generalversammlung	25. Juni 2002

Die **Bestimmung** des § 14 des Gesellschaftsvertrages wurde somit **erfüllt**.

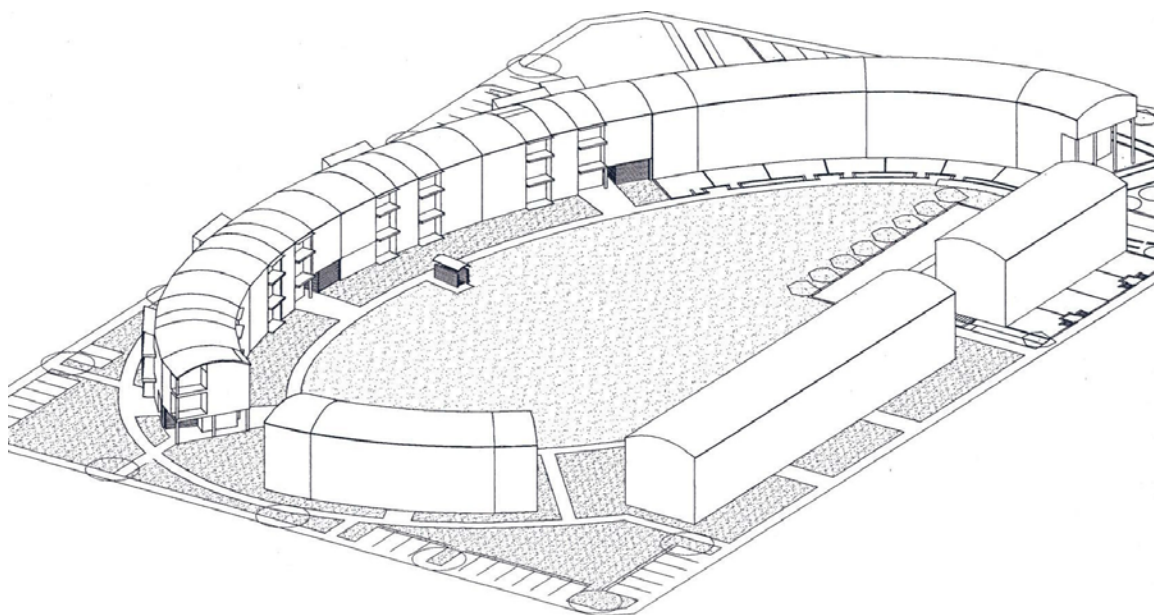
### III. PRÜFUNGSgegenstand

#### 1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

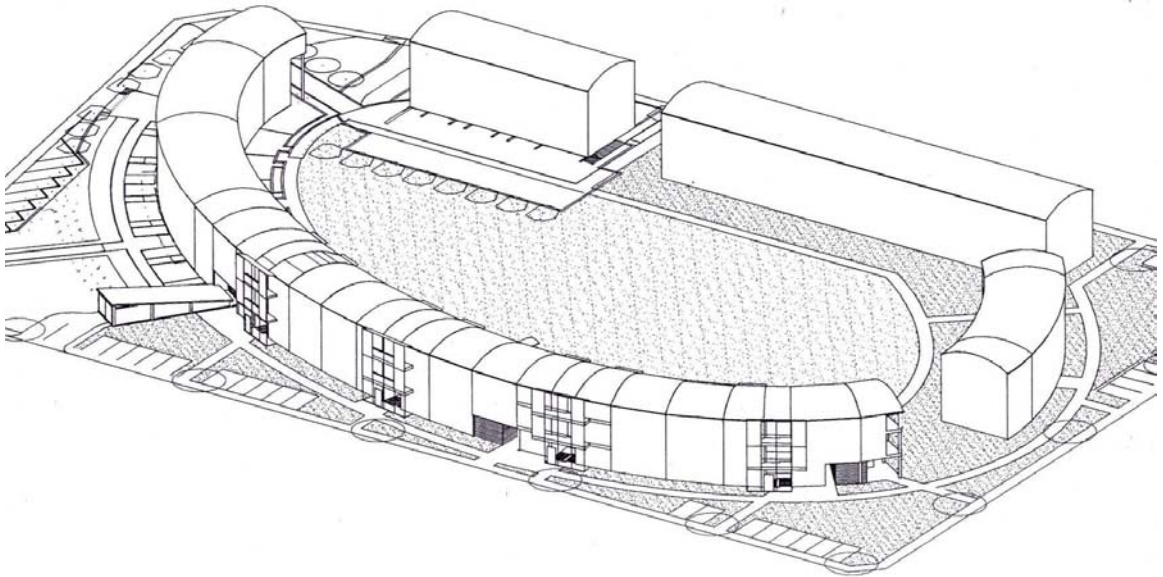
(im Detail siehe Punkt 3.1.1)



HOFSEITE SÜDWEST



## ZUGANGSSEITE NORDWEST



Das Gesamtprojekt „St. Marein“ ist das erstgereichte Projekt eines von der GEMYSAG im Jahre 1987 durchgeführten städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerbes.

Die in 3 Bauabschnitte gegliederte und im Nahbereich (850 m) zum Ortskern situierte Wohnanlage umfasst insgesamt 64 Wohneinheiten (WE) und ebenso viele Tiefgaragen-Abstellplätze (TG-Plätze).

Die Verkehrserschließung erfolgt – via Bundesstraße B 116 – über Gemeindestraßen (Grimmstraße, Schubertstraße).

Die Wohnanlage ist im Norden und Westen von Einfamilienhäusern, im Süden von mehrgeschossigen Wohnbauten umgeben.

Der 1. Bauabschnitt (16 WE / 16 TG-Plätze) wurde 1992 fertiggestellt und übergeben.

Der **prüfungsgegenständliche 2. Bauabschnitt besteht aus 4** aneinander gekuppelten **Häusern** mit 21 WE und 21 TG-Plätzen.

Alle Häuser weisen 3 Wohngeschosse (EG, 1. OG, 2. OG) und jeweils 1 Stiegenhaus auf.

Die Flächen der 12 Vier-Zimmer- und 9 Drei-Zimmerwohnungen betragen rund 72 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>.

Der aus den 4 Häusern gebildete und im Grundriss gekrümmte Baukörper mit Tonnendach ist ein ergänzendes Element der teilelliptischen Großform des Gesamtprojektes, in dessen weiträumigem Hof (maximale Länge bzw. Breite rund 110 m bzw. 60 m) sich

- der Stiegenabgang zur Tiefgarage
- der Kinderspielplatz
- eine Brunnenanlage
- die allen Bewohnern zugänglichen Grünflächen
- sowie die den EG-Wohnungen zugeordneten Gartenflächen befinden.

### **Angaben zum Bauwerk**

- \* Förderbare Nutzfläche: 1 665 m<sup>2</sup>
- \* Bruttogeschossflächen: 2 576 m<sup>2</sup>
- \* Bebaute Fläche: 758 m<sup>2</sup>
- \* Grundstücksfläche: 3 947 m<sup>2</sup>
- \* Umbauter Raum: 7 510 m<sup>3</sup>
- \* Baulandkategorie: Allgemeines Wohngebiet
- \* Bebauungsgrad: 0,19
- \* Bebauungsdichte: 0,64
- \* Raumhöhen: 2,60 m
- \* Gebäudehöhen: 8,80 m bis 9,60 m

### **Konstruktive Angaben**

- \* Tragwerkssystem: Mauermassenbau
- \* Gründung: Plattenfundament
- \* Kellermauerwerk: Beton
- \* Außenwände: Porosierte Ziegel
- \* Innenwände: Ziegel, Gipskarton
- \* Geschossdecken: Stahlbeton

- \* Dachkonstruktion: Stahlbeton (gekrümmte Platte)
- \* Dachform: Tonnendach (0° - 19°)
- \* Dachdeckung: Schwarzdeckung mit Blecheinfassung
- \* Fenster: Kunststoff, 2-Scheiben-Isolierverglasung

### **Ver- und Entsorgung**

- \* Wasserversorgung: Gemeinde St. Marein im Mürztal
- \* Abwasserbeseitigung (Schmutzwässer): Gemeinde St. Marein im Mürztal
- \* Abwasserbeseitigung (Niederschlagswässer): Versickerung, Verrieselung
- \* Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde St. Marein im Mürztal
- \* Energieversorgung: E-Werk Kindberg
- \* Heizung: Warmwasserzentralheizung (Energieträger: Biomasse-Fernwärme)

## **2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN**

- \* Widmungsbewilligung: 14. April 1998
- \* Baubewilligung: 19. August 1998
- \* Förderungszusicherung: 9. Februar 1999
- \* Vorgegebene Baudauer: 18 Monate
- \* Baubeginn (laut Bautagebuch): 16. November 1998
- \* Bauende (laut Bautagebuch): 11. August 2000
- \* Tatsächliche Baudauer: rund 21 Monate
- \* Wohnungsübergabe: 7. September 2000
- \* Benützungsbewilligung: 8. November 2000
- \* Vorlage der Endabrechnung bei der A15 - Abteilung Wohnbauförderung:  
30. Jänner 2002 bzw. 7. Mai 2002

Dem vorzeitigen Baubeginn war auf diesbezügliches Ersuchen des Wohnbau-trägers von der A15 - Abteilung Wohnbauförderung gemäß § 49 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes zugestimmt worden.

## IV. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

### 1. PRÜFUNGS-AUFTRAG, PRÜFUNGS-UNTERLAGEN

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

Sie 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 Zweckmäßigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- \* Überprüfung der Ausführung
- \* Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefrist)
- \* Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

#### 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

Prüfungsgrundlagen waren der Akt der A15 - Abteilung Wohnbauförderung sowie die vom Wohnbauträger beigestellten Unterlagen.

Festgestellt wird, dass diese **Unterlagen** nicht nur **vollständig**, sondern auch **überaus gut nachvollziehbar aufbereitet** waren.

## 2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

(Sämtliche im Bericht angeführte Beträge sind exkl. USt.)

Die Förderung der prüfungsgegenständliche Wohnanlage (Geschosswohnbau / 21 Mietkaufwohnungen) erfolgte nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F.

In der **Förderungszusicherung** vom 9. Februar 1999 wurden die **Gesamtbaukosten** (GBK) – basierend auf einer förderbaren **Nutzfläche** von **1 664,92 m<sup>2</sup>** - mit **S 29 969 000,--** bzw. rund € 2 177 900,-- festgelegt [Netto-Gesamtbaukosten ohne PKW-Anteil:

S 27 029 000,-- bzw. € rund 1 964 200,-- / Wohnbauhilfefähige Gesamtbaukosten laut WBF 4: S 28 985 000,-- bzw. € rund 2 106 000,--].

Alle für die Erlangung der **Förderungszusicherung** erforderlichen **Voraussetzungen** wurden vom Förderungswerber zeitgerecht und vollständig **erfüllt**.

Die vom Wohnbauträger in der **Endabrechnung** (förderbare Nutzfläche 1 665,22 m<sup>2</sup>) ausgewiesenen **Gesamtbaukosten** beliefen sich – nach Abzug der Skontoerträge ( $\Sigma$  rund S 456 000,-- bzw. rund € 33 100,--) – auf **S 29 083 000,--** bzw. rund € 2 113 600,--.

Die **stichprobenweise Überprüfung** durch den Landesrechnungshof ergab – abgesehen von einer in Relation zu den Gesamtbaukosten geringfügigen Korrektur bei den Bauverwaltungskosten (Punkt 4.1.5) - **keine Rechnerkorrektur** (siehe auch Prüfpunkte 4.1.4, 4.1.5, 4.2.4, 4.2.5). Die Kostengegenüberstellung „Förderung – Endabrechnung“ zeigt eine **Kostenunterschreitung** von **rund 2,95 %**.



Diese Kosteneinsparung ist primär auf das diesbezüglich engagierte Bemühen des Wohnbauträgers in den Bereichen „Finanzierung, Skonto und nachträgliche Preisverhandlungen“ zurückzuführen.

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der A15 – Abteilung Wohnbauförderung erfolgte **verspätet** (rund 5 Monate nach Fristablauf).

### 3. PLANUNG

#### 3.1 Planung – Architektur (Architektenplanung)

(siehe auch Punkt III.1 „Baubeschreibung“)

##### 3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

###### \* Entwurf

Wie bereits angeführt, ist der prüfungsgegenständliche 2. Bauabschnitt die Weiterführung eines nach einem Architektenwettbewerb prämierten Gesamtprojektes.

In Abänderung der im Wettbewerbsentwurf ursprünglich vorgesehenen (und im 1. Bauabschnitt auch realisierten) Anordnung von Maisonettenwohnungen im EG und 1. OG sowie von Laubengangschließungen der im 2. OG situierten Wohnungen wurden beim Prüfobjekt ausschließlich 3- und 4-Zimmer-Geschosswohnungen in 2-Spänneranordnung geplant.

Diese **Umplanungen** waren unter dem grundsätzlich anzustrebenden Aspekt „alten- und behindertengerecht adaptierbares Bauen“ **zweckmäßig**.

Ebenfalls **gut durchdacht** ist die Lage und Form der Stiegenhäuser in Verbindung mit den Wohnungszugängen, die **im Bedarfsfall** einen sowohl technisch als auch monetär relativ unaufwendigen nachträglichen **Anbau von** (außenseitigen) **Aufzügen** an die verglasten Geschosspodeste ermöglichen.

Die Nord-Süd Orientierung des aus 4 Häusern bestehenden Baukörpers bringt für die innere Organisation der diversen Wohnungen eine eindeutige Präferenz der zum großen Wohnhof gerichteten Südseite (Besonnung) mit sich.

Die Stiegenhäuser sowie die Vorräume, Sanitärräume, Küchen und Essbereiche der einzelnen Wohnungen liegen im Norden.

Die Essbereiche sind hiebei in direkter Verbindung mit den daran südlich anschließenden Wohnzimmern bzw. Loggien/Balkonen; damit wurde eine Nord-Süd durchgehende Wohnzone geschaffen.

Im Bereich der Stiegenhäuser wurden jeweils erdgeschoßige Durchgänge zwischen dem innenliegenden Wohnhof und den Zugangsbereichen mit äußerer Gebäudeerschließung sowie Gemeinschafts- und Abstellräume geplant.

Der östliche unmittelbar an den 1. Bauabschnitt grenzende Teil des Prüfobjektes ist unterkellert; in diesem Bereich befinden sich Kellerabteile, PKW-Abstellplätze und die überdachte Tiefgaragenrampe.

Die Abmessungen, Proportionen und Materialien des Prüfobjektes gleichen dem Erscheinungsbild des 1. Bauabschnittes.

Die **Grundstücksbebauung** des Gesamtprojektes ist – unter Bedachtnahme auf die Wettbewerbsvorgaben – als gut gelöst und **ökonomisch** zu sehen.

Der **Konstruktionsentwurf** des prüfungsgegenständlichen 2. Bauabschnittes ist **wirtschaftlich** und **zweckmäßig**.

Die **Grundrisse aller Wohnungen**, die allesamt ausreichend große und hinsichtlich Nutzung gut proportionierte Loggien / Balkone aufweisen, wurden **funktionell** konzipiert.

Aufzeigenswert ist, dass eigene Pläne betreffend Möblierungsvorschläge erstellt wurden.

\* **Einreichplanung**

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

\* **Ausführungsplanung**

Die **Polier-** und **Detailplanungen** wurden grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen. Hierbei wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und **hochbautechnisch bewährte Detaillösungen** unter Verwendung **sinnvoller** Baumaterialien geplant. Trotzdem erscheinen zwei, nachstehend angeführte Detailplanungen kritikwürdig:

- Die **doppelte Absturzsicherung** bei dem im Wohnhof situierten, überdachten **Stiegenabgang** zur Tiefgarage ist **nicht zweckdienlich**, weil **eine** Sicherung ausreichend ist.  
Dieser Abgang wurde – obwohl außen 3-seitig durch ein Metallgitter absturzesichert – unnützerweise auch innen mit einem auf den Betonwangen des Stiegenhausschachtes befestigten 3-seitig umlaufenden Geländer versehen.
- Im asphaltierten Zugangsbereich zur hofseitig aufschlagenden Stiegenabgangstür (Fluchtweg aus Tiefgarage) wurde zudem eine unnötige und gefährliche, rund 10 cm hohe **Stolperschwelle** geplant bzw. ausgeführt.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die insgesamt eine gute Ausgewogenheit der Kriterien „Form – Funktion – Konstruktion“ aufweist und sowohl unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben als auch der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ erfolgte, als **aner kennenswert gut** zusehen.

### 3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Unter „Kostenermittlungsgrundlagen“ wird gemäß GOA (Honorarordnung für Architekten) das Ermitteln der Mengen und Massen als Grundlage für das Aufstellen der Leistungsverzeichnisse, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter, verstanden.

Des Weiteren beinhaltet diese Teilleistung der GOA noch folgende Tätigkeiten:

- Aufstellen von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen
- Abstimmen und Koordinieren der Leistungsverzeichnisse und Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten
- Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

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

Die **Ausschreibungsmassenermittlungen** und **Leistungserfassungen** der diversen Leistungsverzeichnisse waren insgesamt **angemessen genau**.

### **3.1.3 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 den Auflagen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz – 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 7,0 Mio. (rund € 508 700,--) ohne Umsatzsteuer übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes Verfahren (beschränkte Ausschreibung) bzw. ein Verhandlungsverfahren (freihändige Vergabe) zulässig.

Diese Wertgrenze wurde nur bei den Baumeisterarbeiten, deren Ausschreibung (erforderlicher Weise) im offenen Verfahren erfolgte, überschritten. Die übrigen Ausschreibungen wurden (zulässiger Weise) nur im offenen Verfahren durchgeführt.

Den einschlägigen **Vorgaben** wurde somit **entsprochen**.

\* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden – **in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben – ungeteilt vergeben**. Damit wurde die bestmögliche Grundlage 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 zudem vertraglich **Festpreise** ausbedungen. Durch diese Regelung ergaben sich somit keine Kostenänderungen infolge „Preisindexerhöhungen während der Bauphase.“

\* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrückklasse 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 und bei nicht offenen Verfahren mindestens 3 Wochen zu betragen.

\_\_\_\_\_.

\* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – soweit retrospektiv feststellbar – **be-**  
**folgt**.

\* **Öffnung der Angebote**

Die Erfüllung der diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Punkt 4.2) ist grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden – abgesehen von der unter Punkt 4.2.5 der oben angeführten Norm geforderten und mehrheitlich nicht vorgenommenen Kennzeichnung der Angebote - **erfüllt**.

Die Einhaltung dieser Auflage wird nachdrücklich empfohlen.

\* **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) sowie dem Steiermärkischen Vergabegesetz, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen für Gemeinnützige Wohnbauträger nach der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hiebei mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter zu führen.

Unter zulässiger Inanspruchnahme dieser Regelung wurden vom Wohnbauträger vielfach nachträgliche (mehrheitlich erfolgreiche) Preisverhandlungen durchgeführt.

Aus den darüber erstellten, gut nachvollziehbaren Protokollen geht hervor, dass die einschlägigen **Vorgaben eingehalten** wurden.

Diese Preisverhandlungs-Modalität wird vom Landesrechnungshof grundsätzlich als wenig sinnvoll und überdies als Ungleichbehandlung von Wohnbauträgern erachtet.

Begründung

- Im Wissen um nachträgliche Preisverhandlungen wird von den Bietern vorweg ein Preis-Verhandlungsspielraum einkalkuliert.

Darum sind die bei diesen Preisverhandlungen erzielten Nachlässe nicht als tatsächliche, sondern eher als vordergründige Kosteneinsparungen zu bewerten.

- Gemeinden, die im sozialen Wohnbau tätig sind, haben das Steiermärkische Vergabegesetz anzuwenden, wonach nachträgliche Preisverhandlungen unzulässig sind.

Damit ist für Gemeinden ein offensichtlicher Wettbewerbsnachteil gegenüber Gemeinnützigen Wohnbauträgern gegeben.

**Daher wird dem Land Steiermark als Förderungsgeber vom Landesrechnungshof empfohlen, nachträgliche Preisverhandlungen künftighin auszuschließen.**

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

*Die auf Seite 22 des Berichtes vom Landesrechnungshof ausgesprochene Empfehlung an das Land Steiermark als Förderungsgeber, nachträgliche Preisverhandlungen künftig auszuschließen, bedarf einer generellen Änderung von Wohnbauförderungsvorschriften. Dazu wird bemerkt, dass das Instrument der Preisverhandlung als politischer Wille des Wohnbaureferenten seit 1996 (Novelle zur Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993) besteht und nach Absprache mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen eingerichtet wurde, um der heimischen Bauwirtschaft entgegen zu kommen.*

**\* Zuschlag, Vertragsabschluss**

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

Aufgrund von Angebotsbereinigungen bzw. nachträglichen Preisverhandlungen waren die Angebotsbilligstbieter nicht immer Auftragnehmer.

Die **Zuschlagserteilungen** erfolgten mit Ausnahme der Glaserarbeiten (Angebotsabgabetermin: 22. Oktober 1998 / Auftragschreiben 11. Juli 2000)



**innerhalb** der vom Wohnbauträger mit 6 Monaten festgelegten **Zuschlagsfrist**.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ gut nachgekommen wurde.**

## 3.2 Planung - Haustechnik

### 3.2.1 Planung

Die **Ausschreibungstexte und planlichen Darstellungen entsprechen** bis auf nachstehende Ausnahmen im Wesentlichen dem im sozialen Wohnbau **üblichen Standard**:

- Projektpläne für Fundamente, Blitzschutzanlage, Übersichts- und Steigleitungsschemata für Starkstrom- und Schwachstromanlagen sowie Verteilerpläne waren den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.
- Strangschemata für den Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärbereich waren bei den Prüfunterlagen nicht vorhanden.
- Im Leistungsverzeichnis Elektrotechnik waren unter Position 42.01.40 58 Stück Decken-/Wandleuchten eines bestimmten Fabrikates unzulässigerweise **bindend** vorgeschrieben.
- Eine gemäß § 82 Abs. 7 Steiermärkisches Baugesetz **erforderliche Sicherheitsbeleuchtung für die Garage wurde nicht ausgeschrieben**.
- Für die Ansteuerung der in der rund 500 m<sup>2</sup> großen Tiefgarage vorgesehenen Doppelventilatoren wurde eine **CO-Warnanlage ausgeschrieben, obwohl eine solche erst bei Großgaragen über mehr als 2000 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (§ 83 Abs. 4 Stmk. Baugesetz) **vorgeschrieben ist**. Warum nicht eine einfachere, kostengünstigere Variante zur Ansteuerung der Ventilatoren gewählt wurde, ist den Akten nicht zu entnehmen. Eine für solche CO-Warnanlagen erforderliche arbeits- und kostenintensive **Wartung wurde nicht mit ausgeschrieben** und konnte somit auch in die Angebotsbewertung nicht mit einfließen.
- Bei der Tiefgaragenentlüftung wurden  für die Steuerung erforderlichen **Elemente** (Schaltschrank und Regeleinrichtungen) sowie diverse Lüftungszusatzteile .

### 3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- als auch Elektroinstallationsarbeiten war eine Vergabe zu Pauschalpreisen vorgesehen.

Die Massenermittlungsblätter und Berechnungsunterlagen für die Tiefgaragenentlüftung, Wärmebedarfsberechnung etc. waren – teilweise skizzenhaft und handschriftlich verfasst – direkt beim Planer vorhanden. Tolerierbare Abweichungen ergaben sich im Stückzahl- und Längenbereich (Massenreserven in der Größenordnung von 3 bis 5 % waren in bestimmten Bereichen festzustellen).

Insbesondere bei Pauschalausschreibungen hält es der Landesrechnungshof für notwendig, dass nicht nur aussagefähige Pläne (solche sind nur teilweise vorhanden), sondern auch dementsprechend aufbereitete, ohne Planermithilfe leicht nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen bei der ausschreibenden Stelle zur Einsichtnahme für die anbietenden Firmen aufliegen.

Im gegenständlichen Fall war ein Nachvollziehen der Massenermittlung in einem angemessenen Zeitraum nur unter Mithilfe des Planers (Zurverfügungstellung der Handakte) möglich.

### 3.2.3 Vergabe von Leistungen

Die **Planungsleistungen** wurden im Verhandlungsverfahren vergeben. Insgesamt wurden 8 Firmen („Technische Büros“) eingeladen, Angebote zu legen. Mit diesen Bietern wurden (zulässige) nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt. Die gesamte Planungsleistung „Haustechnik“ wurde   
 (Billigstbieter) pauschaliert vergeben.

Zu den Vergaben ist festzuhalten, dass die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten jeweils getrennt im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben, nachverhandelt und pauschal (mit Ausnahme einiger weniger, detailliert angeführter Positionen) beauftragt wurden. Die zuvor erwähnten (in der Ausschreibung vergessenen) erforderlichen Teile (Schaltschrank, diverse Lüftungselemente und Regeleinrichtungen) der Tiefgaragenentlüftung wurden von den in Frage kommenden Firmen während der Vergabeverhandlungen zusätzlich offeriert und bei den Verhandlungen berücksichtigt. Ein finanzieller Nachteil ist für den Auftraggeber aus diesem Titel **nicht** entstanden.

Im übrigen treffen die bereits im Kapitel 3.1.3 getroffenen überwiegend positiven Feststellungen hinsichtlich der „Vergabe von Leistungen“ auch für den haustechnischen Bereich zu.

## 4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)

### 4.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

- \* (4.1.1) Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung
  - Einhaltung Regeln der Technik
  - Einhaltung Bauvorschriften
  - Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers
  
- \* (4.1.2) Örtliche Kontrolltätigkeit
  - Qualität der Ausführung
  - Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
  - Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
  - Baudokumentation
  
- \* (4.1.3) Einhaltung von Fristen
  - Ausführungsfristen
  - Zahlungsfristen
  - Vorlagefrist Endabrechnung
  
- \* (4.1.4) Massen- und Schlussrechnungsprüfung  
(Professionisten ausgenommen Haustechnik)
  - Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
  - Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen
  
- \* (4.1.5) Honorare
  - Vertragskonformität
  - Angemessenheit
  - Rechnerische Richtigkeit

#### 4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Die Voraussetzungen für die im gegenständlichen Fall vorhandene **gute Kongruenz** der oben angeführten Leistungsbereiche wurden durch eine umfassende sowie den einschlägigen technischen Regeln und rechtlichen Vorgaben entsprechende Polier- und Detailplanungen geschaffen.

Darauf basierend erfolgten insgesamt angemessen genaue Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen, sodass im Wesentlichen auch eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen gegeben war.

#### 4.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist – trotz nachstehender Kritikpunkte – **insgesamt gut**.

- Mangelhafte optische Qualität von Sichtbetonflächen [partiell Verfärbungen / teilweise zahlreiche, großflächige und tiefe Betonnester (maximal: 3 / 1,5 / 2 cm)] im Rampenbereich – Tiefgarage, bei der Wasserentnahmestelle im Wohnhof sowie vereinzelt bei EG – (Fertigteil) Rundstützen
- Abstand Beton-Rosette („Wohnhofbrunnen“) rund 1 cm (Sollmaß: 0 cm)
- Schweißnähte beim Wohnhof – Tiefgaragenabgang – speziell im Türstockbereich – optisch unzulänglich
- Scharfkantige, nicht abgesenkte und auch nicht abgeschrägt versetzte Granitrandleisten im Übergangsbereich Fahrbahnfläche – Parkplatz (Negativfolge: „Autoreifenstrapaze“)

Die Höhensituierung des Regeneinlaufschachtes im Bereich Tiefgarageneinfahrt (rund 4 cm tiefer als die direkt rundum angrenzende Asphaltfläche / Soll-Differenz: 0 cm) und die daraus resultierenden improvisierten 4-seitigen Asphalt-Anschlüsse sollten bei künftigen Bauvorhaben vermieden werden.

Die Ausführungsqualität der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objektes naturgemäß nicht beurteilt werden.

Während der Bauphase entstandene **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten wur-

den kostenmäßig – unter folgerichtiger Beachtung des Verursacherprinzips – den jeweiligen **Verursachern zugeordnet**.

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.

Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten **Bautagesberichte** wurden – abgesehen von generell fehlenden Eintragungen über Professionisteneinsätze sowie teilweise fehlenden Temperaturangaben und ÖBA-Kontrollen – insgesamt **noch durchschnittlich, jedoch nicht unerheblich verbesserungswürdig** erstellt.

Aufzeichnungen über Professionisteneinsätze ermöglichen nicht nur ein lückenloseres Nachvollziehen des Baugeschehens, sondern sind auch für die Aufklärung von allfälligen Haftungsfragen (z.B. Kostenzuordnungen bzw. – aufteilungen) bei Beschädigungen von wesentlicher Bedeutung.

Der hierfür zu tätige Zeitaufwand wäre bei entsprechend rationeller Vorgangsweise überaus gering (z. B. Legende auf erster Bautagesberichtseite:

**A** = Zimmermann, **B** = Spengler usw. / in weiterer Folge nur mehr Anführen von Buchstaben als Symbol für Professionisten).

**Daher wird nachdrücklich angeregt, künftighin zu veranlassen, dass die Anwesenheit von Professionisten in den Bautagesberichten vermerkt wird.**

Die von der Baufirma in der Spalte „Witterung“ statt der notwendigen und aussagekräftigen Temperaturangaben vielfach getätigten Eintragungen wie „wolkenlos“ oder „kalt“ sind für die Nachvollziehbarkeit des Baugeschehens irrelevant bzw. unpräzise und daher entbehrlich.

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden vom Bautagebuchführenden nicht – wie erforderlich – generell, sondern insgesamt nur viermal vermerkt.

Aufgrund der zahlreichen ÖBA-Anmerkungen in den Bautagebüchern kann vom Landesrechnungshof jedoch auch retrospektiv festgestellt werden, dass nicht nur eine **hohe Kontroll-Frequenz**, sondern auch die **Anwesenheit bei allen**

**wesentlichen** (in den Förderungsauflagen vorgegeben) **Bauphasen** gegeben war.

Hervorhebenswert ist, dass das **Baugeschehen** – als Ergänzung zur Bautagesberichterstattung – durch umfangreiche Baubesprechungsprotokolle und Gesprächsnotizen insgesamt **gut nachvollziehbar dokumentiert** wurde.

Trotzdem wird ausdrücklich nahegelegt, der **Bautagebuchführung** künftighin **verstärkte Beachtung** zukommen zu lassen.

#### 4.1.3 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderungswerber gegenüber dem Förderungsgeber mit 18 Monaten **angegebene** und derart in der Förderungszusicherung ausgewiesene **Bauzeitdauer** wurde **um rund 3 Monate überschritten**. Diese Bauzeitüberschreitung ergab **keine Kostenerhöhungen**.

Als Begründung für die Bauzeitüberschreitung wurde vom Wohnbauträger auf diesbezügliche Anfrage angegeben:

- „2 Winter innerhalb der präliminierten Bauzeit“
- „Probleme bei Austrocknung von Estrichen“

Dieser Argumentation kann vom Landesrechnungshof gefolgt werden.

Die **Summe** der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf rund S  bzw. rund € .

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

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** (Eingang A15: 30. Jänner 2002) laut Förderungszusicherung vorgegebene **Frist** (Punkt 17) von einem Jahr nach Wohnungsübergabe (7. September 2000) wurde um rund 5 Monate **überschritten**.

Argumentation des Wohnbauträgers auf diesbezügliche Anfrage:

- „Kostenzuteilung Wohnhofausstattung“ (abhängig vom zwischenzeitlich fertiggestellten 3. Bauabschnitt)

Diese Begründung ist für den Landesrechnungshof einsichtig.



#### 4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen nachstehender 12 Gewerke wurden vom Landesrechnungshof stichprobenweise geprüft:

- \* Baumeister
- \* Kunststofffenster / Jalousien
- \* Schwarzdecker
- \* Spengler
- \* Zimmermann
- \* Trockenbau
- \* Fliesenleger
- \* Schlosser
- \* Tischler
- \* Bodenleger
- \* Glaser
- \* Maler- und Anstreicher

Diese Überprüfung ergab **keine** aufzeigenswerten **Differenzen** zwischen den zu verrechnenden und den verrechneten Leistungen.

Die preisangemessenen **Zusatzleistungen**, die mehrheitlich sinnvolle funktionelle Verbesserungen betrafen, wurden – wie vom Wohnbauträger vertraglich ausbedungen – schriftlich angeboten und auch derart beauftragt.

Die insgesamt in geringem Ausmaß angefallenen **Regiearbeiten** betrafen grundsätzlich nur solche Leistungen, die sinnvoller- und üblicherweise in Regie ausgeführt werden.

Die von der ÖBA vorgenommenen **Massen- und Schlussrechnungsprüfungen** waren durchwegs **fachkundig, objektiv, genau und fristgerecht** (Skontoerzielung!).

#### 4.1.5 Honorare

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

Die diesbezüglich erforderliche Regelung wurde von der A15 im Einvernehmen mit der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen Ende 1998 getroffen und gilt für alle Bauvorhaben, deren Förderung von der Steiermärkischen Landesregierung nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) beschlossen wurde.

Die Beschlussfassung durch die Steiermärkische Landesregierung zur Förderung der prüfungsgegenständlichen Wohnanlage erfolgte am 8. Februar 1999 (Förderungszusicherung: 9. Februar 1999).

Demnach wären die Honorarverrechnungen im konkreten Fall gemäß der o. a. Regelung (Honorarbasis: Zwischensumme 2 laut WBF 4) vorzugeben bzw. vorzunehmen gewesen.

Abweichend von dieser Regelung wurde jedoch unter Punkt 27 der Förderungszusicherung angeführt:

*„Die Honorare wurden noch nicht nach der neuen Vereinbarung ermittelt!“*

In der vom Wohnbauträger gelegten 1. Endabrechnung (Eingang A15: 30. Jänner 2002) wurden die Honorare gemäß der „neuen“ (zu diesem Zeitpunkt rund 3 Jahre alten) Vereinbarung (richtig) errechnet.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes war die Vorgangsweise der Ermittlung korrekt, zumal die verbindlich zu verwendenden Endabrechnungsbögen eine derartige Abrechnungsmodalität „verlangen“.

Da diese Abrechnungsmodalität in Widerspruch zu Punkt 27 der Förderungszusicherung stand, wurde vom Wohnbauträger eine hinsichtlich Honorarbemessungsbasis korrigierte 2. Endabrechnung gelegt (Eingang A15: 10. Mai 2002), die geringere Honorargesamtkosten ergab.

Die **Gesamtsumme** der in dieser Endabrechnung ausgewiesenen **Honorare** betrug einschließlich Haustechnikbereich und richtig ermitteltem PKW-Anteil (rund 9,8 %) **rund S** \_\_\_\_\_ **€** \_\_\_\_\_.

Dieser Betrag ergibt sich aus der Summierung nachstehender Einzelhonorare:

A) Planungsleistung	(S _____)	€ _____
B) Örtliche Bauaufsicht	(S _____)	€ _____
C) Statische Berechnung	(S _____)	€ _____
D) Sanitär /Heizung / Elektro (siehe Punkt 4.2.5)	(S _____)	€ _____
E) Bauverwaltung	(S _____)	€ _____
	<b>Σ (S _____)</b>	<b>€ _____</b>
[Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil: (S _____)]		€ _____.

**zu A (75 % Architekt / 25 % Wohnbauträger)**

- Honorarsätze: laut GOA
- Honorarberechnungsbasis: (S \_\_\_\_\_) € \_\_\_\_\_ (Kosten A+B+C laut WBF 5)
- Ausbauverhältnis: 60/100
- Nebenkosten: 3 %
- Bauphysik: nicht verrechnet

**Honorarverrechnung: richtig**

**zu B (100 % Wohnbauträger)**

- Honorarsätze:
  - Honorarberechnungsbasis:
  - Ausbauverhältnis:
  - Nebenkosten:
- } wie A

**Honorarverrechnung: richtig**

**zu C** (Ziviltechniker)

Die Honorarverrechnung erfolgte grundsätzlich gemäß GOB und **korrekt**; der Quadratmeterpreis von rund S 210,-- (€ 15,19) entspricht den im sozialen Wohnbau üblichen Kosten.

**zu D** (siehe Punkt 4.2.5)**zu E** (100 % Wohnbauträger)

- Honorarbemessungsbasis: wie A
- Prozentsatz: 3,5 % (Mietkaufwohnungen / 13 – 23 Wohneinheiten)

Bei der Ermittlung der **Bauverwaltungskosten** ( $\Sigma$  S [ ] / € [ ]) unterlief dem Wohnbauträger ein **Rechenfehler**, der möglicherweise im Zuge der Umarbeitung der 1. Endabrechnung (Verminderung der Honorarbemessungsbasis) zustande kam.

Die für die Bauverwaltungstätigkeit verrechenbaren Kosten betragen tatsächlich nur S [ ] (€ [ ]).

Dieser Betrag ergibt sich aus dem Produkt „Honorarbemessungsbasis (€ [ ]) mal Prozentsatz ([ ]).

**Rechnungskorrektur:** [ ] S [ ] (€ [ ]).

Die **Ermittlung** der unter A, B, C und E verrechneten **Honorare** erfolgte **vertragskonform** sowie **sachlich** und – mit einer Ausnahme - **rechnerisch richtig**.

**Zusammenfassend ist die von der örtlichen Bauaufsicht sowohl hinsichtlich Prüf- als auch Koordinierungs- bzw. Überwachungstätigkeit erbrachte Leistung als gut, professionell und engagiert zu sehen.**

## 4.2 ÖBA – Haustechnik

### 4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Im Bereich der **Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten** sind nachstehende Divergenzen festzustellen:

#### **Tiefgaragenentlüftung:**

Ausgeschrieben und angeboten war ein Doppelabluftgerät als **Kastenlüftungsgerät** in Flach- und Kurzbauweise mit extra situierten Schaltschränken für die Lüftungsventilatoren und die Steuerung (CO-Warnanlage inkl. Netzersatzanlage). Ausgeführt wurde ein zum damaligen Zeitpunkt neu auf den Markt gekommenes **Kombinationsabluftgerät**, bei welchem die Steuerungsschaltschränke direkt (beidseitig) am Gerät angeordnet sind. Die Leistungsdaten (Abluftmengen) dieses geänderten Gerätes sind den ausgeschriebenen Geräten gleichwertig. Das montierte Gerät brachte zwar der ausführenden Firma einkaufs- und montagemäßig Preisvorteile, ist aber für den gewählten Einbauort (eingeschränkter Platzbedarf) nach Ansicht des Landesrechnungshofes ungeeignet.

Kombinationsabluftgerät linker Verteiler



## Kombinationsabluftgerät rechter Verteiler



Wie aus vorstehenden Fotos ersichtlich, sind Wartungs- und Kontrollarbeiten bei den angebauten Kleinverteilschränken nicht oder nur mit sehr großem Demontageaufwand möglich (die Verteilertüren lassen sich nur ca. 20 cm öffnen/aufschwenken). Unter dem Aspekt der für CO-Warnanlagen vorgeschriebenen mindestens vierteljährlichen Funktionskontrollen sowie der mindestens halbjährlichen Überprüfungen erachtet der Landesrechnungshof die gewählte Ausführungsform mit den angebauten Verteilerschränken als unzweckmäßig. Außerdem fehlen bei den nicht benutzten Kabeleinführungsöffnungen die „Blindstopfen“, so dass die erforderliche „Schutzart“ der Verteiler nicht gegeben ist.

Im § 82 Abs. 8 des Steiermärkischen Baugesetzes ist für Lüftungsanlagen in geschlossenen Tiefgaragen Folgendes festgelegt:

„Mechanische Abluftanlagen müssen in jedem Lüftungssystem mindestens zwei gleich große Ventilatoren haben, die bei gleichzeitigem Betrieb die erforderliche Gesamtleistung erbringen. Jeder Ventilator muss aus einem eigenen Stromkreis gespeist werden, an dem die anderen elektrischen Anlagen nicht angeschlossen werden dürfen.“

Die Anlage besitzt zwar zwei getrennte „Stromkreise“ (Überstromsicherheit – Leitungsschutzschalter) für eine getrennte Anspeisung der Ventilatoren,

diese werden jedoch nur über **einen** gemeinsamen Fehlerstromschutzschalter versorgt.

Die Erfahrung zeigt, dass Fehler, welche ein Abschalten vom Fehlerstromschutzschalter bewirken, in der Praxis wesentlich öfters auftreten als Fehler, die zum Ansprechen der Überstromschutzeinrichtungen führen. Dies gilt insbesondere – wie im gegenständlichen Fall – bei fest angeschlossenen Verbrauchsmitteln.

Der Landesrechnungshof ist daher der Ansicht, dass für die Einspeisung von redundanten Antrieben von Sicherheitsanlagen und generell bei der Anspeisung redundanter Betriebsmittel von Sicherheitsanlagen unter getrennten Stromkreisen nicht nur eine eigene Überstromschutzeinrichtung, sondern auch (bei Anwendung der „Fehlerstromschutzschaltung“) jeweils ein eigener Fehlerstromschutzschalter anzuordnen ist.

Nach Ansicht des **Landesrechnungshofes** ist die vorzitierte **Bestimmung** des Stmk. Baugesetzes wie folgt auszulegen:

**„Jeder End- und Hilfsstromkreis einer maschinellen Zu- oder Abluftanlage ist so auszuführen, dass ein elektrischer Fehler nicht zum Ausfall der gesamten Lüftungsanlage führt.“**

Dies ist bei der gegenständlichen Anlage nicht der Fall.

Der Landesrechnungshof hat in der Vergangenheit schon bei anderen Prüfungen feststellen müssen, dass die o. a. Bestimmung öfters zu unterschiedlichen Auslegungen führte. Es wird daher angeregt, Erläuterungen in geeigneter Form (ähnlich der Mitteilung zur „Notrauchfangregelung“ GZ.: 03-12Ba 17-96/1290 vom 7.10.1996) herauszugeben.

Im Bereich der **Elektroinstallationsarbeiten** sind zwei Mängel festzustellen:

- Bei der Wohnungsinstallation wurden die Licht- und Schukostromkreise nicht wie ausgeschrieben getrennt, sondern gemeinsam verlegt. Abgesehen davon, dass sich die ausführende Firma bei dieser Installationsart rund 20 bis 30 % Leitungslängen ersparte, ist die vom Planer vorgesehene kaska-

dierte, **selektive** Anordnung zweier Fehlerstromschutzschalter („Zusatzschutz“) nicht mehr möglich. Dies stellt eine (mit angemessenem Aufwand nicht behebbare) Qualitätsminderung und einen geringfügigen Sicherheitsmangel dar.

- Die schon vom Planer vergessene Sicherheitsbeleuchtung in der Tiefgarage wurde auch von der ausführenden Firma „übersehen“ und nicht ausgeführt. Dieser **grobe** Sicherheitsmangel ist durch Nachrüsten behebbar.

#### 4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden vor allem in Besprechungs-/Mängelprotokollen festgehalten.

Die schon im Kapitel 4.1.2 ausgesprochene Empfehlung des Landesrechnungshofes, der Bautagebuchführung künftighin verstärkte Beachtung zukommen zu lassen, gilt auch für den haustechnischen Bereich.

Auf die Abweichung bei der Elektroinstallation in den Wohnungen (Zusammenlegung von Licht- und Schukostromkreisen) sowie die Ausführungsabänderung des Tiefgaragen-Doppelabluftgerätes wurde bereits im vorherigen Kapitel eingegangen.

Weiters fehlte auch ein Messprotokoll über die gemessenen Abluftmengen bei der Abnahme der Tiefgaragenentlüftung; das vorgeschriebene **Prüfbuch** für die CO-Warnanlage war **nicht vorhanden**.

Mit dem Pauschalauftrag wurde die Lieferung und Montage von 166 Heizkostenverteilern zu S [REDACTED] (€ [REDACTED]) abzüglich Nachlässe vergeben, welche jedoch durch eine andere Firma ausgeführt und verrechnet wurden. Detto waren im Pauschalauftrag 21 Stück Wohnungswasserzähler (inkl. Beglaubigung und Eichung) zu S [REDACTED] (€ [REDACTED]) abzüglich Nachlässe vorgesehen. Es wurde jedoch während der Bauphase (einvernehmlich mit der Wohnbauvereinigung) beschlossen, diese nicht auszuführen. Eine Begründung, warum die Wasserzähler entfallen sind, ist den Akten nicht zu entnehmen. [REDACTED]

[REDACTED].



Aufgrund dieser und der im Kapitel 4.2.1 angeführten Mängel erachtet der Landesrechnungshof die Kontrolltätigkeit im haustechnischen Bereich als verbesserungswürdig. Der Fachplaner teilte dem Landesrechnungshof mit, dass der zuständige Sachbearbeiter des Bereiches „Installationstechnik“ aus gegebenem Anlass seit längerer Zeit nicht mehr bei der Firma beschäftigt ist.

Der Landesrechnungshof vermerkt abschließend, dass von der Wohnbauvereinigung und vom Fachplaner die Behebung der im Kapitel 4.2.1 aufgezeigten Mängel (soweit möglich) zugesagt und eingeleitet wurde.

#### **4.2.3 Einhaltung von Fristen**

Die vorgegebenen Fristen wurden eingehalten.

#### **4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung**

Eine Massenprüfung war aufgrund des Pauschalauftrages nicht erforderlich.

Die stichprobenweise Prüfung eines Nachtragsangebotes (Fernwärmeversorgung) ergab keinen Anlass zur Beanstandung.

#### **4.2.5 Honorare**

Eine Überprüfung der Honorarberechnung war entbehrlich, da für die Planerleistungen ein Pauschalbetrag vereinbart worden war. Angemerkt wird, dass das vereinbarte Honorar beträchtlich unter den im sozialen Wohnbau üblichen Honorarsätzen lag.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde dem Wohnbauträger ausführlich dargelegt.

Aufgrund des überwiegend positiven Prüfungsergebnisses wurde seitens der GEMYSAG auf die angebotene Schlussbesprechung im Landesrechnungshof verzichtet.

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

*Abgesehen von der Prüfung der rechtlichen Grundlagen und der Organe des Bauträgers fand im Wesentlichen eine bautechnische Prüfung des zweiten Abschnittes der Wohnhausanlage statt.*

*Das Prüfungsergebnis war ein überwiegend positives; geringfügige Korrekturen zu Rechnungen wurden vom Bauträger zugesagt.*

***Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl:***

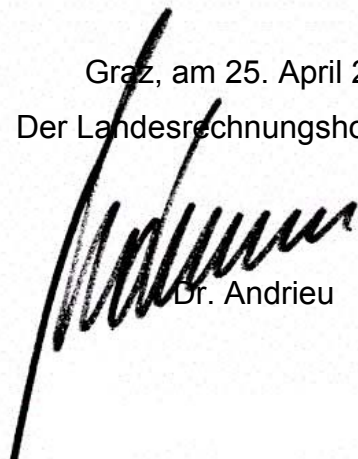
*Der gegenständliche Prüfbericht wird seitens des Landesfinanzreferenten zur Kenntnis genommen.*

## V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

- Die Prüfungsunterlagen waren vollständig und gut nachvollziehbar aufbereitet.
  - Die Skontoerträge waren in Relation zu den Gesamtbaukosten angemessen hoch.
  - Die Baukosten wurden um 2,95 % unterschritten.
  - Die Gesamtplanungsleistung (Hochbauplanung / Kostenermittlungsgrundlagen / Vergabe von Leistungen) war insgesamt gut und korrekt.
  - Die örtliche Bauaufsicht – Architektur (Übereinstimmung: Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung / Örtliche Kontrolltätigkeit / Einhaltung von Fristen (Massen-, Schlussrechnungs- und Honorarprüfungen) war insgesamt gut, professionell, objektiv und genau.
- 
- Die Mindestangebotsfristen wurden nicht eingehalten.
  - Es fanden mehrheitlich keine Angebotskennzeichnungen statt.
  - Die Bautagebuchführung ist verbesserungswürdig.
  - Es bestehen teilweise Mängel bei Detailplanung und Ausführung im Haustechnikbereich.
- 
- Dem Förderungsgeber wird zum wiederholten Mal empfohlen, nachträgliche Preisverhandlungen, wie auch im Steiermärkischen Vergabegesetz und in der ÖNORM A 2050 geregelt, künftighin auszuschließen.
  - Es wird angeregt, Erläuterungen hinsichtlich der Auslegung des § 82 Abs.8 (Tiefgaragenentlüftung) des Steiermärkischen Baugesetzes ähnlich der „Notrauchfangregelung“ herauszugeben.

Graz, am 25. April 2003

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu