

SG JUDENBURG

Objekt: Zeltweg

Erzstrasse 6 und 8

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.

GZ: LRH A15 J 1/2003-8

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSgegenstand.....	3
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE	4
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	8
1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen	8
2. BAUBeschreibung, TECHNISCHE DATEN	9
3. ANsUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	11
4. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG	11
5. PLANUNG	12
5.1 Planung – Architektur.....	12
5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung	12
5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen	13
5.1.3 Vergabe von Leistungen	14
5.2 Planung - Haustechnik	17
5.2.1 Planung	17
5.2.2 Kostenermittlungsgrundlage	18
5.2.3 Vergabe von Leistungen	18
6. ÖRTLICHE BAUAufsICHT (ÖBA).....	20
6.1 ÖBA – Architektur	20
6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung	21
6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit	21
6.1.3 Einhaltung von Fristen	25
6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	26
6.1.5 Honorare	31
6.2 ÖBA – Haustechnik.....	33
6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung	33
6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit	35
6.2.3 Einhaltung von Fristen	36
6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	36
6.2.5 Honorare	37
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
HL-BPH	Honorarrichtlinie Bauphysik
KD	Kreditdarlehen
KG	Kellergeschoß
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
OG	Obergeschoß
Stmk.WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TG	Tiefgarage
TR	Technisches Referat
u.a.	unter anderen
WBF	Wohnbauförderung
WBF 2	Formblatt "Aufgliederung der Nutzflächen"
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBF 8b	Formblatt "Endabrechnung"
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheiten

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Judenburg reg. Gen. m. b. H.
8750 Judenburg, Europaplatz 64
in
8740 Zeltweg, Erzstrasse 6 und 8

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk.WFG, DVO zum Stmk.WFG und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

Dem LRH 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.

Die **Prüfungszuständigkeit** des LRH ist gemäß § 7 LRH-VG gegeben.

Grundlage für die Prüfung waren der Hausakt der A15 – Abteilung Wohnbauförderung und die von der Siedlungsgenossenschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1946 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung**

**Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten
„JUDENBURG“
reg. Gen. m. b .H.**

mit Sitz in 8750 Judenburg, Europaplatz 64.

Gegenstand und Zweck der SG „JUDENBURG“ ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der örtliche Geschäftsbereich beschränkt sich auf den Bezirk Judenburg.

2. ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

* **Vorstand**

Der Vorstand besteht gemäß § 20 der Satzung aus dem Obmann, dem Obmannstellvertreter und aus einem weiteren Mitglied.

Zum Prüfungszeitpunkt setzt sich dieser wie folgt zusammen:

Franz WILDING	Obmann
Wilhelm BAIER	Obmannstellvertreter
Agnes HANSMANN	Mitglied

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende Vorstandssitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1998	0
1999	0
2000	0
2001	0
2002	0

Lt. § 5 der Geschäftsanweisung hat der Vorstand regelmäßig die erforderlichen Sitzungen abzuhalten.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, fanden keine eigenen Vorstandssitzungen statt, sondern nur gemeinsame mit dem Aufsichtsrat.

* **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 22 der Satzung **mindestens 3** Mitglieder und 3 Ersatzmitglieder zu umfassen.

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

Dipl.-Ing. Dr. Friedrich KOINER	Vorsitzender
Wilhelm GABERSCIK	Vorsitzenderstellvertreter
Manuela PRISTAUZ-TELSNIGG	Schriftführer
Bruno HOFFMANN	Schriftführerstellvertreter
Günter HASLEBNER	Mitglied
Anton Thomas BRANDNER	Mitglied
Ernst DORNER	Ersatzmitglied
Uwe MADRITSCH	Ersatzmitglied
Christina SKARDELLY	Ersatzmitglied

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1998	3
1999	5
2000	4
2001	4
2002	3

Lt. § 4 der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat hat dieser regelmäßig Sitzungen, **gemeinsam** mit dem Vorstand mindestens vierteljährlich abzuhalten (siehe folgende Tabelle).

In den Jahren 1998 bis 2002 fanden folgende gemeinsame Vorstands- und Aufsichtsratsitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1998	3
1999	4
2000	5
2001	4
2002	3

Lt. § 26 der Satzung sollen gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates regelmäßig mindestens vierteljährlich abgehalten werden.

Die Bestimmung des § 26 der Satzung und des § 4 der Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat wurde in den Jahren 1998 und 2002 **nicht erfüllt**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen werden künftig regelmäßiger und in der erforderlichen Anzahl abgehalten werden.

*** Generalversammlung**

Laut § 28 der Satzung muss die Generalversammlung bis 31. August jeden Jahres stattfinden.

Generalversammlungen seit 1998:

ordentliche Generalversammlung	25. Juni 1998
ordentliche Generalversammlung	22. Juni 1999
ordentliche Generalversammlung	11. Juli 2000
ordentliche Generalversammlung	12. Juli 2001
ordentliche Generalversammlung	4. April 2002

Die **Bestimmung** des § 28 der Satzung wurde somit **erfüllt**.

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen

Die 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 Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung der Ausführung
- * Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen für Ausführung und Vorlage der Endabrechnung
- * 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

Prüfunterlagen waren die Förderungsakte der A15 sowie die von der SG „JUDENBURG“ beigestellten Unterlagen.

2. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN



BAUBESCHREIBUNG

(siehe auch Punkt III./5.)

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 3. Bauabschnitt eines Gesamtprojektes, welches in einem Gutachterverfahren im Jahre 1986 ermittelt worden ist. In diesem Abschnitt wurden 2 Geschößwohnhäuser mit je 10 WE und 20 TG-Plätzen errichtet.

- Anzahl der Wohnungen: 20
- Wohnnutzflächen (lt. WBF 2): 75 bis 87 m²
- Anzahl der Zimmer: 3 bis 4 (zum Großteil Maisonetten)

TECHNISCHE DATEN

- Förderbare Gesamtnutzfläche: 1597,98 m²
- Bebaute Fläche: 722 m²
- Grundstücksfläche: 943 m²
- Tragwerksystem: Massivbauweise
- Gründung: Streifenfundamente
- Außenwände: Ziegel 38 cm, F90
- Innenwände:
 - * Tragende Wände: Ziegel 25 cm, F90
 - * Nichttragende Wände: Ziegel 12 cm, F90
- Geschößdecken: Stahlbeton
- Dachkonstruktion: Holz-Pfettenstuhl (Pulldach)
- Dachdeckung: Trapezblech
- Fenster: Kunststoff

3. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- Baubewilligung:	27. Oktober 1998
- FZ:	4. Mai 1999 und 24. November 2000
- Baubeginn:	14. April 1999
- Bauende:	15. Oktober 2000
- Wohnungsübergabe:	6. Oktober 2000
- Benützungsbewilligung:	20. Dezember 2000
- Bauzeit (lt. FZ 18 Monate):	18 Monate
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15:	28. November 2001

4. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk.WFG 1993.

Die GBK wurden in der 1. FZ vom 4. Mai 1999 mit S 28 619 000,-- (€ 2 079 823,85) und in der 2. FZ vom 24. November 2000 mit S 29 339 000,-- (€ 2 132 148,28) festgelegt.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde ein Geschößzuschlag von 5,45 % und für ungewöhnliche Umstände 2,79 % laut 2. FZ (Endabrechnung 0 %) gewährt. Für die Nichterrichtung eines Schutzraumes wurde 1 % in Abzug gebracht.

Der **1. Finanzierungsplan** lautet:

FD (25 %)	S	7 155 000,00	€	519 974,13
KD 	S	21 464 000,00	€	1 559 849,72
Restfinanzierung	S	---	€	---
GBK	S	28 619 000,00	€	2 079 823,85

Der **2. Finanzierungsplan** lautet:

FD (25 %)	S	7 335 000,00	€	533 055,24
KD	S	22 004 000,00	€	1 599 093,04
Restfinanzierung	S	---	€	---
GBK	S	29 339 000,00	€	2 132 148,28

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von S 25 812 946,77 (€ 1 875 900,00) berücksichtigt.

Die **Vorlage der Endabrechnung** bei der A15 erfolgte fristgerecht.

Die in der **Endabrechnung** vom WBT ausgewiesenen **GBK** beliefen sich nach Abzug der Skontoerträge [S 644 699,76 (€ 46 852,16)] und Berücksichtigung der Preisberichtigungen [S 360 751,18 (€ 26 216,81)] auf S 27 706 058,51 (€ 2 013 477,80).

Laut Technischem Gutachten – Endabrechnung der A15 wurden die GBK mit S 27 714 620,23 (€ 2 014 100,--) festgelegt, d.i. eine **Unterschreitung** von 5,54 %.

5. PLANUNG

5.1 Planung – Architektur

(siehe auch Pkt. III.1.)

5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

* Entwurf

Wie bereits angeführt, ist der prüfungsgegenständliche 3. Bauabschnitt die Weiterführung eines nach einem Architektenwettbewerb prämierten Gesamtprojektes.

Die Baukörper sind an die bestehenden Wohnhäuser angepasst, in O-W-Richtung orientiert und gleichen hinsichtlich Abmessungen, Proportionen und Materialien dem Erscheinungsbild des 2. Bauabschnittes.

Die **Grundstücksbebauung** des Gesamtprojektes ist als **gut** gelöst und **ökonomisch** zu sehen.

Der **Konstruktionsentwurf** ist **wirtschaftlich** und **zweckmäßig** und die **Grundrisse aller Wohnungstypen** sind grundsätzlich **funktionell** konzipiert.

* **Einreichplanung**

Die im Maßstab 1 : 100 verfasste Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform und weist in Verbindung mit der Baubeschreibung alle wesentlichen, für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung relevanten Kriterien auf.

* **Ausführungsplanung**

Die **Polier- und Detailplanungen** wurden grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** erstellt. Es wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und **bewährte Detaillösungen** unter Verwendung **sinnvoller** Baumaterialien geplant.

Zusammenfassend ist die **Gesamtplanungsleistung**, die sowohl unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben als auch der Grundsätze „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ erfolgte, als **gut** zu sehen.

5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

Unter dem Begriff „Kostenermittlungsgrundlagen“ wird gemäß der GOA 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 Kostenvoranschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.
- Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenvoranschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

Die **Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen** mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war **gut**.

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und **Leistungserfassung** der diversen Leistungsverzeichnisse **ist jedoch verbesserungswürdig**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Ausschreibungsmassenermittlung sowie die Leistungserfassung der Leistungsverzeichnisse werden künftig verbessert.

5.1.3 Vergabe von Leistungen

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind im § 1 (Vergabe von Leistungen) der DVO zum Stmk.WFG 1993 geregelt.

Darin ist u.a. festgelegt, dass die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und – so weit 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 – so weit nicht im Widerspruch zu den Auflagen der DVO zum Stmk.WFG 1993 – als Prüfungsmaßstab herangezogen.

* **Art der Vergabe**

Gemäß der zum Förderungszeitpunkt geltenden DVO zum Stmk.WFG 1993 waren Leistungen dann im offenen Verfahren auszuschreiben, wenn der Gesamtwert der Leistung S 7,0 Mio. (rd. € 508 700,--) ohne USt. übersteigt. Unter dieser Wertgrenze war ein nicht offenes Verfahren bzw. ein Verhandlungsverfahren [Wertgrenze S 500.000,-- (€ 36 336,40)] zulässig.

Den einschlägigen **Vorgaben** wurde **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 WBT in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preisermittlung erfolgte – wie mehrheitlich üblich – nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden **Festpreise** mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten ausbedungen.

Dies führte dazu, dass Preisberichtigungen bei der Baufirma in Höhe von S 360 751,18 (€ 26 216,81) anfielen, die vermeidbar gewesen wären.

* **Sicherstellungen**

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

* **Angebotsfrist**

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 2.6.1 hat die Angebotsfrist bei offenen Verfahren mindestens 4 und bei nicht offenen Verfahren mindestens 3 Wochen zu betragen.

Die **Mindestfristen** konnten nicht überprüft werden, da in den Prüfunterlagen die Termine der Angebotsausgaben nicht aufscheinen.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – so weit retrospektiv feststellbar – nicht immer **befolgt**. So fehlt z.B. das Eingangsverzeichnis.

* **Öffnung der Angebote**

Die Erfüllung der diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) ist grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren **Auflagen** wurden bis auf folgende Punkte **erfüllt**:

- Die geöffneten Angebote wurden nicht in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern versehen, da das Eingangsverzeichnis fehlt.
- In den Niederschriften fehlt der Hinweis auf die Art (offen oder nicht offen) des Verfahrens.
- Sämtliche Angebote wurden **nicht** gekennzeichnet.

* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die **Prüfungen** erfolgten unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen **fachkundig** und **objektiv**.

* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 sowie dem StVergG, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, sind derartige Verhandlungen für Gemeinnützige WBT nach der DVO zum Stmk. WFG 1993 mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig. Die abschließenden Verhandlungen sind hierbei mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bietern zu führen.

Der WBT hat Preisverhandlungen im Sinne der DVO zum Stmk. WFG 1993 durchgeführt.

Ob die abschließende Verhandlung mit dem nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter geführt wurde, ist **nicht** nachvollziehbar.

* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die **Zuschlagserteilungen** ergingen schriftlich an die jeweiligen **Billigstbieter**, jedoch in einigen Fällen erst nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist.

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

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Mindestfristen wurden eingehalten, die Angebotsausgaben sind durch die Angebotsschreiben bzw. Einladungen dokumentiert.

Die Öffnung der Angebote wird in Zukunft in Entsprechung der geäußerten Kritik durchgeführt.

Die abschließenden Verhandlungen wurden mit den erstgereihten Bietern geführt.

Diese haben bei der geprüften Genossenschaft grundsätzlich das „letzte Wort“.

5.2 Planung - Haustechnik

5.2.1 Planung

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

- Den zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen waren für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten lediglich die Pläne für den Bauteil E zu entnehmen. Die Pläne für Bauteil F (inkl. der neuerrichteten Tiefgarage) waren nicht enthalten.

- Im Leistungsverzeichnis „Elektrotechnik/Zählerkästen“ war bei einer Position (Überspannungsschutz) versehentlich keine Fabrikatswahl möglich.

5.2.2 Kostenermittlungsgrundlage

Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war im Elektro- bzw. Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbereich gut.

Die Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung war bis auf nachstehende Ausnahmen ebenfalls gut.

- Im elektrotechnischen Bereich wurden irrtümlich bei der Zähleranlage zu kleine Zählerleerkästen ausgeschrieben.
- Bei der Tiefgaragenentlüftung wurde ein relativ teures Kombinationsabluftgerät in Ultraflachbauweise ausgeschrieben. Der Vorteil solcher Geräte liegt darin, dass keine Luftverteilungskanäle (Abluftansaugungen) und kein zusätzlicher Geräteraum benötigt werden. Bauseits waren jedoch ein Geräteraum für die Abluftanlage und Aussparungen für Lüftungskanäle vorgesehen. Der angegebenen (relativ großen) Luftmenge nach ist zu schließen, dass dieses Gerät bereits für die Erweiterung der Tiefgarage in der nächsten Ausbaustufe vorgesehen war. Ein Hinweis darauf fehlt in der Ausschreibung. Auf die Tatsache, dass dieses Gerät in dieser Ausführung letztendlich nicht ausgeführt wurde, wird im Abschnitt 6.2.4 „Massen- und Schlussrechnungsprüfung“ noch näher eingegangen.

5.2.3 Vergabe von Leistungen

Die **Planungsleistungen** „Haustechnik“ wurden im nicht offenen Verhandlungsverfahren (jeweils Elektro- sowie Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik getrennt) an „Technische Büros“ nach Korrekturen jeweils pauschaliert vergeben.

Die **Professionistenleistungen** wurden fachspezifisch differenziert im offenen Verfahren ausgeschrieben. Die bereits im Kapitel 5.1.3 angeführten Feststellungen hinsichtlich der „Vergabe von Leistungen“ treffen auch für den haustechnischen Bereich bis auf nachstehende Ausnahmen zu:

- Zu den **Verhandlungen mit Bietern** ist anzumerken, dass die abschließenden Verhandlungen mit den nach Angebotsprüfung erstgereihten Bieter nachvollziehbar sind.
- Zur **Prüfung der Angebote** ist anzumerken, dass diese Prüfungen sehr umfangreich, fachkundig und objektiv durchgeführt wurden. Ein Mangel ist bei der Angebotsbewertung der Elektroinstallationsarbeiten festzuhalten. Hier wurde das Angebot einer mitbietenden Firma unter Hinweis auf ÖNORM A 2050 Pkt. 4.3.5.4 (Rechenfehlerausschlussklausel) ausgeschieden. Nach Ansicht des LRH war der Ausschluss dieses Angebotes nicht gerechtfertigt. Es wird jedoch vermerkt, dass es bei Nichtausschluss dieser Firma zu keinem Bieterreihungssturz gekommen wäre.

6. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA)

6.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

- * **Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung (4.1.1)**
 - Einhaltung Regeln der Technik
 - Einhaltung Bauvorschriften
 - Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

- * **Örtliche Kontrolltätigkeit (4.1.2)**
 - Qualität der Ausführung
 - Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
 - Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
 - Baudokumentation

- * **Einhaltung von Fristen (4.1.3)**
 - Ausführungsfristen
 - Zahlungsfristen
 - Vorlagefrist Endabrechnung

- * **Massen- und Schlussrechnungsprüfung (4.1.4)**
(Professionisten ausgenommen Haustechnik)
 - Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
 - Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

- * **Honorare (4.1.5)**
 - Vertragskonformität
 - Angemessenheit
 - Rechnerische Richtigkeit

6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Die Voraussetzungen für eine gute Kongruenz der oben angeführten Leistungsbereiche waren **nicht** bei allen Gewerken gegeben.

Ein Teil der Detailplanungen erfolgte erst während der Bauphase und es wurden auch einige Änderungen auf Wunsch der Wohnungswerber vorgenommen, so dass eine angemessene, genaue Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung sowie eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen **nicht** in jedem Fall gegeben war.

6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist insgesamt **gut** bis auf folgende Mängel:

Die Fassade weist an zwei Stellen im Bereich der Traufpflasterschotterung Mängel auf.



Die Traufpflasterschotterung besteht nur aus einer dünnen Schicht Rundkies, sodass – wie am nachfolgenden Bild ersichtlich – bereits Grasbewuchs vorhanden ist.



Auch bei den Wasserabläufen der Lichtschächte ist kein Drainageschotter zu sehen.



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

Die Ausbildung der Enden der Hängerinnen mit Wasserspeiern, über die das Wasser, das die Ablaufrohre nicht aufnehmen können, ausfließt und sodann im freien Fall drei Stockwerke entlang der Fassade auf die Dächer der Müllabstellräume rinnt, wird als ungewöhnliche Lösung angesehen.



Die ausgeschriebenen und vom Referat „Bauphysik“ der A15 genehmigten Wohnungseingangstüren gelangten nicht zur Ausführung. Anstelle der Holztüren wurden Glastüren eingebaut. Für diese liegt **kein** Gutachten hinsichtlich der Erfüllung des mindest erforderlichen Schalldämmmaßes vor.



Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der ÖBA gegengezeichneten Bautagesberichte wurden **wenig zufriedenstellend** erstellt und sind **erheblich verbesserungswürdig**.

Es fehlen:

- * Generell die Eintragungen über Professionisteneinsätze
- * Temperatureintragungen (speziell in den Wintermonaten unvollständig)
- * ÖBA-Kontrollen
- * Materiallieferungen
- * Wesentliche Eintragungen, wie z.B. Stahlabnahmen (unvollständig), festgestellte Mängel usw.

Aufzeichnungen über Professionisteneinsätze ermöglichen nicht nur ein lückenloses Nachvollziehen des Baugeschehens, sondern sind auch für die Aufklärung von allfälligen Haftungsfragen bei Beschädigungen von wesentlicher Bedeutung.

Auch die Temperaturangaben in den Wintermonaten sind bei Betonarbeiten von großer Aussagekraft.

Die von der ÖBA absolvierten Baustellenkontrollen wurden von den Bautagebuchführenden **nicht** vermerkt. Die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte durch die ÖBA ist ungenügend.

Deshalb kann auch keine Beurteilung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben gemäß Pkt. 12 der FZ (Anwesenheit bei allen wichtigen Bauphasen bzw. Tätigkeiten der ÖBA) erfolgen.

Abschließend wird nachdrücklich angeregt, künftig zu veranlassen, dass die aufgezeigten Mängel beseitigt werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die kritisierten Hängerinnenenden mit Wasserspeiern werden durch die Bauaufsicht geprüft und entsprechend saniert.

Ein Gutachten für die eingebauten Wohnungs-Eingangstüren wird nachträglich angefordert und nachgereicht.

Die Bautagsberichte werden in Zukunft im Sinne der Kritik verbessert.

6.1.3 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderungswerber gegenüber dem Förderungsgeber mit 18 Monaten **angegebene** und derart in der FZ ausgewiesene **Bauzeitdauer** wurde eingehalten (siehe Kapitel 3).

Die Summe der im Zuge der Bauabwicklung erzielten **Skontoerträge** belief sich auf S 644 669,76,-- (€ 46 849,98,--).

Dieser – in Relation zu den Baukosten – beispielhafte Betrag (2,8 % der skonto-fähigen Kosten) zeigt, dass der Wohnbauträger seiner **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher Skontoerzielung** durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen **im erforderlich Ausmaß** nachgekommen ist.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** laut FZ (Pkt. 17) vorgebene Frist von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde um 1 ½ Monate **überschritten**.

6.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Massen- und Schlussrechnungen folgender Gewerke – Baumeister, Zimmermann, Bauspengler, Holzstufen, Schlosser, Fliesenleger und Fenster – wurden vom LRH stichprobenweise geprüft.

* Baumeister

– Angebotssumme:	S	_____	(€ _____)
– Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
– Schlussrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Die Baumeisterarbeiten wurden in einem offenen Vergabeverfahren ausgeschrieben. Achtzehn Firmen haben ein Angebot angefordert, elf Firmen gaben ein Offert ab.

Das Angebot einer Firma (Billigstbieter) wies bedeutende Differenzen zwischen dem Originalangebot und dem Computerausdruck auf.

Im Einvernehmen mit der A15 wurde dieses Angebot im Sinne der ÖNORM A 2050, Pkt. 4.3.5.4 „Vorgehen bei Mangelhaftigkeit der Angebote“ und Pkt. 4.5.11 „Ausscheiden von Angeboten“, ausgeschieden.

Den Prüfunterlagen ist nur zu entnehmen, dass mit den zwei Erstgereihten Preisverhandlungen geführt worden sind, obwohl der Drittgereichte nur knapp hinter dem Erst- und Zweitgereihten lag.

Der WBT teilt hiezu mit, dass die _____ Preisverhandlungen ablehnte.

_____.

Laut _____ erhielt dieser den Auftrag mit einer Summe von S _____ (€ _____).

Zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme besteht eine Differenz von _____ S _____ (€ _____), d.s. _____ der Auftragssumme.

Dieser Prozentsatz erhöht sich noch auf _____ bei Nichtberücksichtigung der Nachtrags- und Regieleistungen.

Laut Schlussrechnung fielen Nachtragsleistungen in Höhe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]) und Regieleistungen im Ausmaß von S [REDACTED] (€ [REDACTED]) an.

Der LRH stellt hiezu fest, dass die Leistungen zu ungenau erfasst und die Ausschreibungsmassen zu großzügig berechnet wurden, obwohl es sich bereits um den 3. Bauabschnitt gehandelt hat.

Wie bereits im Kapitel 3.1.3 ausgeführt, fielen Preisberichtigungen von S 360 751,18 (€ 26 216,81) an, da nur bei den Baumeisterarbeiten **keine** Festpreise vereinbart wurden. Dieser Betrag ist [REDACTED] der Schlussrechnungssumme.

Die Wohnbaugenossenschaft teilt hiezu mit, dass laut Aussage des Architekturbüros grundsätzlich Festpreise nur für einen Zeitraum von 15 Monaten ab Angebotslegung vereinbart werden, da eine längere Bindung nicht zumutbar ist. Außerdem wurde durch den Auftragnehmer, der ursprünglich nicht Billigstbieter war, der Nachlass nur unter der Bedingung eingeräumt, dass veränderliche Einheitspreise dem Auftrag zugrunde gelegt werden.

Der LRH stellt hiezu fest, dass der Fehler schon in der Ausschreibung passierte, da nicht Festpreise, wie bei allen anderen Ausschreibungen, für 15 Monate vereinbart wurden.

Es geht daher die Empfehlung, auch bei den Baumeisterarbeiten künftig Festpreise für 15 Monate festzulegen.

Die stichprobenweise Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

* **Zimmermann**

– Angebotssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Auftragssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Schlussrechnungssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sieben Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preis-

verhandlungen geführt [REDACTED]
[REDACTED].

Aufgrund eines [REDACTED] wurde der [REDACTED] Billigstbieter und erhielt [REDACTED] den Auftrag mit einer Summe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]).

Die Schlussrechnungssumme liegt um S [REDACTED] (€ [REDACTED]) unter der Auftragssumme, d.s. [REDACTED] des Auftrages. Diese Differenz vergrößert sich noch auf [REDACTED] bei Nichtberücksichtigung der Nachtragsangebote.

Die Ursachen hierfür sind vor allem der Entfall von ausgeschriebenen Leistungen und Massenungenauigkeiten bei einigen Positionen.

Die Schlussrechnungsmassen- und Schlussrechnungsprüfung erfolgten mit gebotener Sorgfalt.

* **Bauspengler**

– Angebotssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Auftragssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Schlussrechnungssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden acht Firmen eingeladen. Sechs Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt. Der [REDACTED] gewährte zu seinem im Angebot angegebenen [REDACTED] bei den Preisverhandlungen einen weiteren [REDACTED]. Damit blieb [REDACTED] und erhielt [REDACTED] den Auftrag mit einer Summe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]).

Die Schlussrechnungssumme liegt um S [REDACTED] (€ [REDACTED]) unter der Auftragssumme, d.s. [REDACTED] des Auftrages.

Die Ursachen hierfür sind der Entfall von ausgeschriebenen Leistungen und Massenverschiebungen bei zahlreichen Positionen.

Die Prüfung der Schlussrechnungsmassen und der Schlussrechnung erfolgte korrekt.

* **Holzstufen**

– Angebotssumme:	S	_____	(€ _____)
– Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
– Schlussrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden zehn Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt, _____.

Der _____ erhielt _____ den Auftrag mit einer Summe von S _____ (€ _____).

Die Differenz von S _____ (€ _____) zwischen Angebots- und Auftragssumme entstand durch die Nichtbeauftragung von zwei Positionen „Handläufe Wohnungstreppen“.

Die Schlussrechnungssumme liegt um S _____ (€ _____) unter der Auftragssumme, d.s. _____ des Auftrages.

Die Ursachen hierfür sind Mindermengen bei Aufzählungspositionen.

Die Überprüfung der in der Schlussrechnung verrechneten Leistungen und Massen ergab keinen Anlass zu Beanstandungen.

* **Schlosser**

– Angebotssumme:	S	_____	(€ _____)
– Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
– Abrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sieben Firmen eingeladen. Vier Bieter gaben ein Angebot ab. Nachdem acht Positionen [_____: S _____ (€ _____)] aus dem Angebot herausgenommen worden sind, wurden mit den drei Erstgereihten Preisverhandlungen geführt, _____.

Aufgrund eines _____ wurde der _____ Billigstbieter und erhielt _____ den Auftrag mit einer Summe von S _____ (€ _____).

Die Schlussrechnungssumme liegt um S [REDACTED] (€ [REDACTED]) über der Auftragssumme, d.s. [REDACTED] des Auftrages.

Die Ursache hierfür sind Nachtragsangebote in Höhe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]). Diese Summe wurde durch den Entfall weiterer Positionen des Angebotes zum Großteil kompensiert.

Die Überprüfung der in der Schlussrechnung verrechneten Leistungen und Massen ergab keinen Anlass zu Beanstandungen.

* **Fliesenleger**

– Angebotssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Auftragssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])
– Schlussrechnungssumme:	S [REDACTED]	(€ [REDACTED])

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden fünf Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt, [REDACTED].

Der Billigstbieter erhielt [REDACTED] den Auftrag mit einer Summe von S [REDACTED] (€ [REDACTED]).

Auffallend ist die beachtliche Differenz zwischen Auftrags- und Abrechnungssumme in Höhe [REDACTED].

Der Grund hierfür ist, dass nach Auftragserteilung zahlreiche Leistungspositionen aus dem Angebot laut einem Aktenvermerk des [REDACTED] nicht zur Ausführung gelangten.

Der LRH stellt hiezu fest, dass bereits zum Zeitpunkt der Ausschreibung die maßgebenden Umstände für die Ausarbeitung der Angebote so weit klar sein müssen, dass die Beschreibung und der Umfang der Leistung genau erfolgen kann.

Durch den enormen Entfall von Leistungspositionen stellt sich auch die Frage, ob der Angebotbilligstbieter auch weiterhin Billigstbieter blieb.

Die Schlussrechnungsmassen und die Schlussrechnung wurde von der ÖBA ordnungsgemäß geprüft.

*** Fenster**

– Angebotssumme:	S	_____	(€ _____)
– Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
– Schlussrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Zu dem nicht offenen Vergabeverfahren wurden sechs Firmen eingeladen. Fünf Bieter gaben ein Angebot ab. Mit den drei Erstgereihten wurden Preisverhandlungen geführt, _____.

Der Billigstbieter erhielt _____ den Auftrag mit einer Summe von S _____ (€ _____).

Zwischen der Auftrags- und Abrechnungssumme besteht eine Differenz von _____ S _____ (€ _____), d.s. _____ des Auftragsvolumens.

Der Grund hierfür sind der Entfall von ausgeschriebenen Leistungspositionen. Die Überprüfung der in der Schlussrechnung verrechneten Leistungen und Massen erfolgte korrekt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die vom Landesrechnungshof beanstandeten großen Differenzen zwischen Angebots- und Abrechnungssummen bei verschiedenen Professionisten sind einerseits auf Massenreserven (im Schnitt 3-5 %), andererseits auch auf Einsparungen im Einvernehmen mit den ausführenden Firmen und aufgrund von Alternativvorschlägen zustande gekommen.

Außerdem wurden diverse Arbeiten ausgeschrieben, die jedoch nur nach Maßgabe der vorhandenen Mittel zu verwirklichen gewesen wären. Die Einsparungen wurden ausschließlich im Sinne der Einhaltung präliminierter Kosten durchgeführt.

6.1.5 Honorare

Die diesbezüglich im Geschoßbau vorzunehmenden **Abrechnungsmodalitäten** (z.B. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden **von der A15** unter Bezugnah-

me auf die einschlägigen Gebührenordnungen **eindeutig und zweckmäßig festgelegt**.

Diese Regelung wurde allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Rundschreiben vom 8. Oktober 1998 bzw. 5. Mai 1999 mitgeteilt und gilt für sämtliche Bauvorhaben, deren FZ nach Inkrafttreten der Wohnbauförderungsgesetznovelle 1998 (17. Oktober 1998) erfolgte.

Da die Förderung für die prüfungsgegenständliche Wohnanlage **nach** diesem Zeitpunkt beschlossen wurde, waren die diversen Honorarverrechnungen vom LRH u.a. gemäß dieser Festlegung zu prüfen.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorare betrug einschließlich getrennt und richtig ermitteltem PKW-Anteil, jedoch ohne den Tiefgaragenanteil, S _____ (€ _____).

Dieser Betrag ergab sich aus der Summierung nachstehender (gerundeter) Einzelhonorare:

A)	Planungsleistung (Architekt)	S _____	(€ _____)
B)	Örtliche Bauaufsicht (Baumeister)	S _____	(€ _____)
C)	Statische Berechnung (Ziviltechniker)	S _____	(€ _____)
D)	Haustechnik (Techn. Büro)	S _____	(€ _____)
E)	Bauverwaltung (Wohnbauträger)	S _____	(€ _____)
HONORARGESAMTSUMME inkl. PKW-Anteil		S _____	(€ _____)


[Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil S _____ (€ _____)]

zu A) (Leistung 95 % GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Der **Werkvertrag** war GOA-konform, jedoch in den Bereichen „Nebenkosten“ und „Bauphysik“ **nicht den A15-Vorgaben entsprechend** textiert (Nebenkostenverrechnung nach Aufwand – zulässig max. 3 % / Bauphysik nicht inkludiert – Bestandteil der Planungsleistung).

Diese Mängel scheinen jedoch in der Schlussrechnung **nicht** auf.

Das **verrechnete Honorar** entspricht der GOA 1991.

Auffallend ist, dass bei allen anderen Planern in den Werkverträgen ein  Skonto vereinbart worden ist, jedoch nicht bei den Leistungen Architekturplanung und Bauaufsicht.

zu B) (Leistung 100 % GOA/Ausbauverhältnis 60/100)

Das **Honorar** wurde laut GOA 1991 verrechnet.

zu C)

Es wurde ein Angebot eingeholt und der Bieter zu einem Pauschalbetrag beauftragt.

Das **verrechnete Honorar** war **geringer als das** gemäß GOB **zulässigerweise verrechenbare**.

zu D)

Siehe Feststellungen Pkt. 6.2.5.

zu E)

Das vom WBT für die Bauverwaltungstätigkeit **verrechnete Honorar** [Honorarberechnungsbasis x 3,25 % (Prozentsatz für 13 – 23 Mietwohnungen)] entspricht dem § 4 Abs. 3 der Entgeltrichtlinienverordnung 1994.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sämtliche Honorare sowohl vertragskonform und rechnerisch richtig verrechnet wurden.

Abschließend stellt der LRH zum Kapitel 6.1 Örtliche Bauaufsicht - Architektur fest, dass diese ihren Aufgaben nachgekommen ist.

6.2 ÖBA – Haustechnik

6.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Hier sind – bis auf nachstehende Ausnahmen – keine nennenswerten Beanstandungen festzustellen:

- Tiefgaragenentlüftung:
Ausgeschrieben und angeboten war ein Kombinationsabluftgerät in Ultraflachbauweise. Tatsächlich ausgeführt wurde ein Kastenlüftungsgerät mit extra situiertem Schaltschrank, welches im bauseits vorgesehenen Lüftungszentralen Raum installiert wurde. Eine Begründung, warum eine abgeänderte Bauweise gewählt wurde, ist den Akten nicht zu entnehmen. Ein Preisabzug für das sichtlich kostengünstigere Gerät wurde nicht getätigt.

Zur Ansteuerung dieses Garagenabluftgerätes hält der LRH fest:

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 den die anderen elektrischen Anlagen nicht angeschlossen werden dürfen.“

Die Anlage besitzt zwar zwei getrennte Stromkreise (Überstromschutzeinrichtung – Leitungsschutzschalter) für eine getrennte Anspeisung der Ventilatoren, jedoch werden diese nur über **einen** gemeinsamen Fehlerstromschutzschalter versorgt. Die Erfahrung zeigt, dass Fehler, welche ein Abschalten des Fehlerstromschutzschalters 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 LRH 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 **LRH** 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 LRH hat in der Vergangenheit schon bei anderen Prüfungen feststellen müssen, dass die o. a. Bestimmung öfters zu unterschiedlichen Auslegungen führte. Es wird daher angeregt, seitens der zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Erläuterungen in geeigneter Form (ähnlich der Mitteilung zur „Notrauchfangregelung“ GZ.: 03-12Ba 17-96/1290 vom 7.10.1996) herauszugeben.

Zur übrigen Ausführung wird angemerkt, dass der haustechnische Ausstattungsstandard als angemessen und die sichtbare Ausführungsqualität als insgesamt gut beurteilt wird.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Das eingesetzte Lüftungsgerät „Profant 2000“ wurde lt. Ausschreibung eingebaut und auch entsprechend abgerechnet. Durch die Situierung des Hauptlüftungsgerätes im Lüftungsraum wurde der Schaltkasten vom Hauptgerät demontiert und an der Seiten-Betonwand montiert. Diese Maßnahme stellt für die technische Funktion des Gerätes keine Beeinträchtigung dar.

Die Aufteilung der Stromkreise für die zwei Abluftventilatoren der Tiefgarage wird, wie beanstandet, auf zwei getrennte Fehlerstromschutzschalter umgebaut.

6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit .

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

Eine eigene Bautagebuchführung für die haustechnischen Arbeiten wurde nicht durchgeführt.

Die Behebung der Mängel, die während des Baues und nach der Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden bzw. erst in der Garantiefrist auftraten, wurde von der ÖBA – wie aus der diesbezüglichen, sehr umfangreichen Korrespondenz hervorgeht – mit Nachdruck betrieben.

Ein Mangel ist bei den Elektroinstallationsarbeiten festzustellen. Hier wurden Stark- und Schwachstromleitungen (Brandmeldeleitung der Rauchgasmelder der Tiefgarage) gemeinsam vorschriftswidrig in einem Rohr geführt.

Weiters sind die laut Steiermärkischem Baugesetz im § 86 angeführten Verbots- und Hinweistafeln nicht vorhanden. Dies wurde sowohl bei der Endbeschau als auch bei der im Herbst 2003 erfolgten „Feuerbeschau“ seitens der Behörde übersehen.

Eine Behebung wurde vom WBT zugesagt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die beanstandete Leitungsführung (gemeinsame Führung von Stark- und Schwachstromleitungen) wird im Zuge des 4. Bauabschnittes mit Baubeginn April 2004 vorschriftsmäßig umgebaut.

Verbots- und Hinweistafeln wurden in der vorgeschriebenen Art und Anzahl bestellt. Sie werden nach Lieferung umgehend angebracht.

6.2.3 Einhaltung von Fristen

Die unter 6.1.3 getroffenen Anmerkungen gelten auch für den haustechnischen Bereich.

6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Vorweg kann festgehalten werden, dass in den Unterlagen Massenermittlungsblätter und Pläne (bis auf die bereits unter Pkt. 5.2.2 zitierten fehlenden Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationspläne für den Bauteil F) in ausreichendem Maß vorhanden waren.

Elektroinstallationsarbeiten:

- Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
- Schlussrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten:

- Auftragssumme:	S	_____	(€ _____)
- Schlussrechnungssumme:	S	_____	(€ _____)

Die stichprobenweise Prüfung der Schlussrechnungen ergibt bis auf nachstehende Ausnahme keinen nennenswerten Anlass zur Beanstandung.

Die Ausnahme betrifft die im Bericht schon erwähnte Abänderung der Tiefgaragenentlüftung. Eine Aussage zu diesem Abluftgerät kann vom LRH nicht getroffen werden, da weder dem Inbetriebnahmeprotokoll die Luftmengen zu entnehmen sind, noch ein Typenschild auf dem Gerät vorhanden ist.

Positiv kann vermerkt werden, dass die Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung zugesagt hat, den fehlenden Fehlerstromschutzschalter in geeigneter Form nachrüsten zu lassen.

6.2.5 Honorare

Eine Überprüfung der Honorarberechnungen ist entbehrlich, da für die Planerleistungen Pauschalbeträge vereinbart waren.

Angemerkt wird, dass die vereinbarten Honorare den im Sozialen Wohnbau üblichen (günstigen) Honorarsätzen entsprechen.

Stellungnahme des (seinerzeit zuständigen) Landesfinanzreferenten Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl:

Der gegenständliche Prüfbericht obigen Betreffs wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Überprüfung wurde dem Wohnbauträger dargelegt.

Aufgrund des überwiegend positiven Prüfergebnisses wurde seitens des Geprüften auf die angebotene Schlussbesprechung im LRH verzichtet.

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Die gegenständliche Prüfung betrifft den 3. Bauabschnitt eines Gesamtprojektes, welches in einem Gutachterverfahren im Jahre 1986 ermittelt worden ist. In diesem Abschnitt wurden 2 Geschoßwohnhäuser mit je 10 WE und 20 TG-Plätzen errichtet.
Die GBK betragen lt. Endabrechnung nach Abzug der Skontoerträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen S 27 706 058,51 (€ 2 013 477,80).
- Die GBK wurden um rd. 5,5 % gegenüber der FZ unterschritten.
- Die Grundstücksbebauung ist als gut gelöst und ökonomisch zu sehen.
- Der Konstruktionsentwurf ist wirtschaftlich und zweckmäßig und die Grundrisse aller Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell konzipiert.
- Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden vertragsrechtlich eindeutigen Feststellungen ist gut.
- Der WBT ist seiner Verpflichtung hinsichtlich Skontoerzielung bestmöglich (2,8 % der skontofähigen Kosten) nachgekommen.
- Sämtliche Honorare wurden vertragskonform und rechnerisch richtig ermittelt.
- Die sichtbare Ausführungsqualität war bis auf kleinere Mängel gut.
- Die örtliche Bauaufsicht ist ihren Aufgaben nachgekommen.
- Die lt. § 26 der Satzung vierteljährlich abzuhaltenden gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrates wurden nicht immer eingehalten.

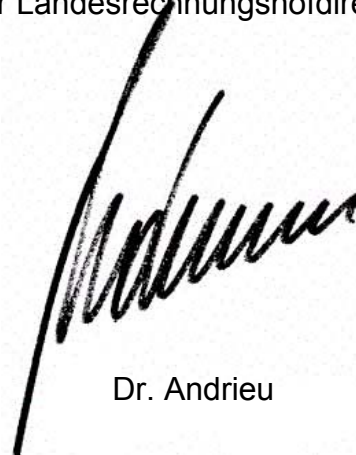
- Die Übereinstimmung zwischen der Ausführung und den Leistungsverzeichnissen ist nicht in jedem Fall gegeben.
- Den Vorgaben des Förderungsgebers hinsichtlich „Vergabe von Leistungen“ wurde nicht vollständig nachgekommen.
- Die Bautagesberichte sind wenig zufriedenstellend und erheblich verbesserungswürdig.
- Die für die Vorlage der Endabrechnung vorgegebene Frist von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde um 1 ½ Monate überschritten.
- Es bestehen kleinere Mängel bei Detailplanung und Ausführung im Haus-technikbereich.

Empfehlungen:

- Die Ausschreibungsmassenermittlungen und Leistungserfassungen sind zu verbessern.
- Die Bautagesberichte sind exakt im Sinne der ÖNORM A 2060 zu führen.
- Die durchgeführten Preisverhandlungen sollen nachvollziehbar dokumentiert werden.
- Es sind Erläuterungen hinsichtlich der Auslegung des § 82 Abs. 8 (Tiefgaragenentlüftung) des Steierm. Baugesetzes ähnlich der „Notrauchfangregelung“ heraus zu geben.

Graz, am 27. April 2004

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu