

GWS

OBJEKT: Hart b. Graz
Angermayrstr. 2,2a,2b

GZ: LRH A15 G1 – 2004/14

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	5
II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE.....	7
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	10
1. PRÜFUNGSauftrag, PRÜFUNGSunterlagen	10
2. BAUBeschreibung, Technische Daten.....	11
3. ANsuchen, BEScheide, BEwilligungen, GUTachten.....	14
4. FÖrderung, FINANZierung und ABwicklung	15
4.1 Fördervoraussetzungen	16
4.1.1 Grund- und Aufschließungskosten.....	16
4.1.2 Lärmbelastung.....	23
4.2 Vorprojektphase	28
4.3 Abwicklung der Förderung.....	32
4.4 Finanzierungsplan und Endabrechnung.....	39
5. PLANUNG	41
5.1 Planung – Architektur	41
5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung.....	41
5.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen	45
5.1.3 Vergabe von Leistungen.....	45
5.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA).....	55
5.2.1 Planung.....	55
5.2.2 Kostenermittlungsgrundlage	56
5.2.3 Vergabe von Leistungen.....	57
6. ÖRTLICHE BAUAufsicht	58
6.1 ÖBA – Architektur.....	58
6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung.....	59
6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit / Bauphysik.....	59
6.1.3 Kostenverfolgung.....	65
6.1.4 Einhaltung von Fristen.....	68
6.1.5 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	68
6.1.6 Honorare	69
6.2 ÖBA – Technische Gebäudeausrüstung.....	74

6.2.1 Übereinstimmung – Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung.....	74
6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit.....	75
6.2.3 Einhaltung von Fristen.....	75
6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung.....	75
6.2.5 Honorare	75
IV. VERGABE DER WOHNUNGEN	76
V. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	81

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Auftraggeber
Abs.	Absatz
A15	Abteilung 15 - Wohnbauförderung
AV	Aktenvermerk
bzw.	beziehungsweise
dB	Dezibel
DG	Dachgeschoß
DTV	durchschnittlich täglicher Verkehr
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
ET	Eigentumswohnung
etc.	etcetera
€	Euro
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
GZ	Geschäftszahl
GV	Gesellschaftsvertrag
HL-BPH	Honorarrichtlinie Bauphysik
KD	Kapitalmarktdarlehen
Kfz.	Kraftfahrzeug
KG	Kellergeschoß
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
lt.	laut
MW	Mietwohnung
MK	Mietkauf
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
OG	Obergeschoß
ÖAL	Österreichischen Arbeitsring für Lärmbekämpfung
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
Stmk.WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TG	Tiefgarage
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TR	Technisches Referat
u.a.	unter anderem bzw.unter anderen
USt.	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
UU	Ungewöhnliche Umstände
WBF	Wohnbauförderung
WBF 2	Formblatt „Aufgliederung der Nutzflächen“

WBF 4	Formblatt „Ermittlung der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten“
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WBF 8b	Formblatt „Endabrechnung“
WBF 9	Formblatt „Grundstücksbeurteilung“
WBVE	Wohnbauvereinigung
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheiten
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
Z.	Ziffer

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

GWS

**Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
8010 Graz, Steyrergasse 5**

in

Hart bei Graz, Angermayrstrasse 2, 2a, 2b

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitingner.

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

Gemäß der Förderungszusicherungen (FZ) hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

Die Überprüfung durch den LRH erstreckte sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Dem LRH obliegt es unter anderem auch, aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für die Beseitigung von Mängeln zu erstatten, sowie auf die Möglichkeit

der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen, Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben zu geben.

Seitens der GWS wurden alle geforderten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Besonders hervorhebenswert ist die hohe Kooperationsbereitschaft der GWS während der gesamten Prüfung.

Diese Prüfung erfolgte unabhängig von den Verpflichtungen des Geprüften sowie unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.

Von Herrn Landesrat Johann Seitinger wurde zum gegenständlichen Prüfbericht eine Stellungnahme (der A15 und der GWS) vorgelegt. Diese Stellungnahme wurde an den bezughabenden Stellen in den Bericht eingearbeitet.

Von Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Mag. Kristina Edlinger-Ploder wurde der gegenständliche Prüfbericht zur Kenntnis genommen.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1951 gegründet und führt die **Firmenbezeichnung**

GWS

Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

mit **Sitz** in

8010 Graz, Steyrergasse 5.

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

Der Geschäftsbereich erstreckt sich auf das Gebiet der Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 220.000,-- und verteilt sich wie folgt:

Wirtschaftskammer Steiermark	€ 88.000,--
Landeskammer für Land und Forstwirtschaft in Steiermark	€ 66.000,--
Bankhaus Krentschker & Co. Aktiengesellschaft	€ 66.000,--

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

Geschäftsführer

Die Geschäftsführung besteht aus 2 Geschäftsführern und zwar:

Dir. Mag. Renate ERHOLD

Dir. Ing. Johannes GEIGER

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages aus mindestens 3, höchstens 10 durch die Generalversammlung gewählten Mitgliedern mit einer vierjährigen Amtsdauer zu bestehen.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Dr. Jörg Bruckbauer	Vorsitzender
Dr Benno Rupp	Stellvertreter des Vorsitzenden
Mag. Dietmar Moser	Stellvertreter des Vorsitzenden
Dr. Wolfgang Zach	Mitglied
DI Dr. Anton Pickl	Mitglied
Mag. Eckhard Sackl	Mitglied

In den Jahren 1999 bis 2003 fanden folgende Aufsichtsratsitzungen statt:

Jahr	Anzahl
1999	6
2000	5
2001	5
2002	6
2003	6

Das GmbH-Gesetz schreibt mindestens 4 Sitzungen jährlich vor. Diese Vorgabe wurde eingehalten.

Generalversammlung

Der Beschlussfassung durch die Generalversammlung, die gemäß dem GV mindestens einmal jährlich einberufen wird, unterliegt u.a. der Jahresabschluss. Dessen Fertigstellungszeitpunkt, welcher gemäß dem GV in den ersten 5 Monaten des Folgejahres sein muss, ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Prüfung der Gesellschaft - Revisionsverband

Die Gesellschaft unterliegt der laufenden Aufsicht gemäß § 29 WGG und ist dementsprechend und satzungsgemäß Mitglied des „Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband“ in Wien.

Die Steiermärkische Landesregierung ist Aufsichtsbehörde. Diese Funktion wird von der A15 Wohnbauförderung (bis 31. Dezember 2001 - Rechtsabteilung 14) wahrgenommen.

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

Grundlage der Prüfung waren der Hausakt der A15 Wohnbauförderung und die vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Unterlagen, ferner die erteilten Auskünfte sowie Wahrnehmungen vor Ort.

2. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

Projektentstehung

Das Grundstück am Lustbühel wurde von der GWS mit Kaufvertrag vom 17. April 1998 erworben. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich darauf ein Wohngebäude und ein Holzschuppen. Die bestehenden Gebäude wurden, nachdem am 13. Juli 1998 von der Gemeinde Hart bei Graz die Abbruchbewilligung erteilt worden war, abgetragen.

Die Abbrucharbeiten erfolgten durch die Firma **Alfred Topf**. Den vorliegenden Formularen für Baurestmassen ist die **ordnungsgemäße Entsorgung der Baurestmassen** zu entnehmen.

Nachdem die Vermessungsarbeiten und eine Begutachtung der Untergrundverhältnisse durchgeführt worden waren, wurde in weiterer Folge Architekt **Dipl.-Ing. Herfried Peyker** mit der Planung einer Wohnsiedlung in Holzriegelbauweise beauftragt.



BAUBESCHREIBUNG

Die gegenständliche Prüfung betrifft die Errichtung von 17 Wohneinheiten in Geschosßbauweise in drei Baukörpern sowie ein Flugdach als Überdachung von 12 PKW - Abstellplätzen und einer Müllabstellfläche.

- Wohnnutzflächen (lt. WBF 2): 50,59 m² bis 90 m²
- Anzahl der Zimmer: 3 bis 4 (teilweise Maisonetten)

Die aus drei Wohnhäusern in Zeilenbebauung errichtete Wohnanlage ist auf einem nach Norden hin stark geneigten Grundstück situiert. Aufgrund der herrschenden topographischen Nachteile hinsichtlich natürlicher Belichtung wurden die Wohnhäuser treppenartig angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die Angermayrstraße an der Nordseite des Grundstückes. Hier sind auch die den Wohnungen zugeordneten überdachten Abstellplätze, die Besucherparkplätze sowie der Entsorgungsbereich angelegt. Ein als Behindertenparkplatz bzw. zur Anlieferung deklarerter Bereich wurde südseitig, direkt an der Rupertistraße situiert. Der ausreichend groß dimensionierte Kinderspielplatz befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich und ist aufgrund seiner Hanglage bezüglich Verletzungsrisiko als nicht unbedenklich zu werten.



TECHNISCHE DATEN

- Förderbare Gesamtnutzfläche:	1.300,02 m ²
- Bebaute Fläche:	825,95 m ²
- Grundstücksfläche:	3.912 m ²
- Tragwerkssystem:	Holzriegelbau
- Gründung:	Platten- bzw. Einzelfundament
- Außenwände:	Holzständerwerk
- Innenwände:	
* Tragende Wände:	Holzständerwerk F 30
* Nichttragende Wände:	Gipskartonständerwände
- Geschoßdecken:	Holzbalken
- Dachkonstruktion:	Pulldach
- Dachdeckung:	Blechabdeckung
- Fenster:	Holz

3. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- Beurteilung durch den Wohnbautisch: 15.04.1998
- Bauansuchen für die Errichtung von 17 Wohneinheiten
in drei Baukörpern: 11.11.1998
- Baubewilligungen: 17.12.1998
- Begutachtung der Untergrundverhältnisse
Dipl.-Ing. Dr. Walter Prodinger: 25.05.1999
- Abbruchbewilligung: 13.07.1999
- Ortsplanerische Stellungnahme der Fachabteilung 1b: 25.08.2000
- Gutachten des Energiebeauftragten
des Landes Steiermark: 29.08.2000
- Ersteinreichung (17 MK): 01.09.2000
- Erste Zweiteinreichung (17 ET): 10.11.2000
- 1. Technisches Gutachten der A15: 16.11.2000
- Positive Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates: 06.12.2000
- Antrag auf Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn: 21.12.2000
- 2. Technisches Gutachten der A15: 16.01.2001
- Förderzusicherungen:
Zwischen 26. März 2001 und 15. Juli 2002 wurden 5 Förderzusicherungen
erstellt. Änderungen gab es bei der Art der Verwertung, der Größe und
der Gesamtbaukosten.
- Baubeginn: 05.02.2001
- Bauzeit (lt. letztgültiger FZ): 15 Monate
- Zweite Zweiteinreichung: 19.03.2002
- Förderansuchen nach Teilung in 15 MK und 2 ET: 12.04.2002
- Wohnungsübergabe: 25.04.2002
- Bauende: 25.04.2002
- Technisches Gutachten Änderungsgutachten: 15.05.2002
- Benützungsbewilligung: 10.06.2002
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15: 30.03.2003
- Genehmigung der Endabrechnung durch die A15: 18.10.2004

4. FÖRDERUNG, FINANZIERUNG und ABWICKLUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993. Es wurden 15 Wohneinheiten als sogenannter „Mietkauf“ und 2 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen gefördert.

Wie bereits ausgeführt, erstellte die A15 zwischen 26. März 2001 und 15. Juli 2002 insgesamt 5 Förderzusicherungen.

Ursprünglich war geplant alle Wohnungen als Mietkauf, dann als Eigentumswohnungen zu verwerten. Nachdem sich die GWS für die o.a. Variante entschieden hatte, wurden die 2 ET und die 15 MK abwicklungstechnisch gesondert behandelt.

Für das Bauvorhaben wurde ein Geschoßzuschlag von 22 % gewährt und ein Abzug von 1 % wegen Nichterrichtung eines Schutzraumes vorgenommen. Ein Zuschlag zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ wurde gewährt. Begründet wurde die Gewährung im 2. Technischen Gutachten der A15:

„Die schwierige Fundierung und zusätzliche Hangsicherungsmaßnahmen sowie eine Ausführung mit Leimbinderkonstruktion für Holzaußenteile erfordern UU im Ausmaß von ATS 1.350.000,--.“

4.1 Fördervoraussetzungen

4.1.1 Grund- und Aufschließungskosten

Liegenschaftserwerb

Die Firma Bauträger- und Immobilienbüro **Mag. Haider** Gesellschaft m.b.H erwarb die gegenständliche Liegenschaft am **30. März 1998** zu einem Quadratmeterpreis von **ATS 1.069,-- (€78,--)**.

Im **April 1998** wurde die Liegenschaft EZ 62 Grundbuch 63227 Hart bei St. Peter samt den zum Gutsbestand gehörenden Grundstücken mit dem Kaufvertrag (319 330/98) seitens der GWS vom Bauträger- und Immobilienbüro **Mag. Haider** Gesellschaft m.b.H. erworben. Der Kaufpreis betrug **ATS 1.200,-- (€ 87,--)** pro Quadratmeter unter Voraussetzung der Erreichung einer rechtskräftigen und unanfechtbaren Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit einer Dichte von 0,3. Es wurde eine lineare Kaufpreisanpassung für den Fall einer nachträglich erhöhten Bebauungsdichte vereinbart. Dieser angepasste Kaufpreis wurde im April 1999 ausbezahlt, nachdem die Bebauungsdichte auf 0,5 erhöht worden war.

Der Kaufpreis der Liegenschaft betrug somit **ATS 8.024.000,-- (€583.123,--)**.

Datum	Verkäufer	Käufer	Kaufpreis ATS	Kaufpreis €	Bebau- ungsdichte	Größe in m ²	Preis €/m ²	Preis S/m ²	Preissteige- rung in %
30. März 1998	Eigentümer	Immobi- lienbüro	4.200.000	305.224	0,3	3.929	78	1.069	
17. April 1998	Immo- bilienbüro	GWS	4.870.800	353.972	0,3	4.059	87	1.200	12,3 %
13. April 1999	Immo- bilienbüro	GWS	8.024.000	583.123	0,5	4.012	145	2.000	87,1 %

In der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 – ERVO 1994 werden im Abschnitt 1 die gesamten Herstellungskosten definiert. Bei der Ermittlung der Grundkosten ist vom Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Grunderwerbs auszugehen. Gemäß den einschlägigen Bestimmungen sind Nebenkosten, Zinsen, die

Wertsicherung und Rücklagenkomponenten zuzuzählen. Daraus ergaben sich Grundstücksgesamtkosten (Grund- und Aufschließungskosten) von **ATS 9.166.000,-- (€ 666.114,--)**, das sind ATS 2.343,-- (€ 170,30) pro Quadratmeter.

In einem Blatt der GWS mit dem Titel „**Kalkulation Grundstück Angermayrstraße per 31.03.2000 (Eigentum)**“ wurden die Kosten in angeführter Höhe ermittelt.

Die Fördervoraussetzungen sind im § 5 des Stmk. WFG 1993 festgelegt. Danach darf die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen u.a. nur erfolgen, wenn die **Grund- und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten**, außer bei Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen in bestehenden Gebäuden, zusammen höchstens 10 %, **in begründeten Ausnahmefällen 25 %, der wohnbeihilfefähigen bzw. förderbaren Gesamtbaukosten** betragen (§ 5 Abs.1 Z. 10 Stmk. WFG 1993).

Die GWS hat das Projekt bei der A15 um Zuerkennung einer Wohnbauförderung eingereicht. Dazu wurde von der GWS auf den von der A15 vorgegebenen WBF Formblättern die entsprechenden Daten, die zur Beurteilung der Förderwürdigkeit erforderlich sind, bekannt gegeben.

Im Rahmen der **ersten Zweiteinreichung** vom **10. November 2000** wurden u.a. im WBF 4 Blatt (Ermittlung der wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten) der Prozentsatz zwischen den Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten und den förderbaren Gesamtkosten mit **24,98 %** angeführt.

Summe 1B +2 Wohnbeihilfefähige Gesamtbaukosten"		ATS	26.270.000
(Basis für die %Satz-Ermittlung der Grundkosten)			
Zwischensumme 2 aus Summe1A und Summe 2 x 0,84			
Honorarbemessungsgrundlage für Planung, Bauleitung und Bauverwaltung udgl.		= ATS	26.934.000
Grundkosten und außerhalb des Baugrundstückes anfallende Aufschließungskosten:		ATS	7.810.000
das sind 24,98 % der förderbaren Gesamtbaukosten(+19% bei Eigentumswohnungen).			
(Bei Kosten über 100.000 maximal 25 % ist eine Begründung erforderlich, <u>darüber hinaus ist das Projekt nicht förderbar.</u>)			
Graz, am 09.11.2000			
Ort	Datum	Unterschrift des Förderungswerbers bzw. des Bauträgers	
		 GWS Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen 8140 Graz · Steyregasse 3	
WBF 4 Seite 1 von 1			

Die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten werden mit ATS 7.810.000,-- beziffert. Der Kaufpreis nach der Preisanpassung vom April 1999, exklusive Nebenkosten, Aufschließungskosten, Zinsen, etc., betrug jedoch **ATS 8.024.000,-- (€583.123,--)**.

Gemäß dem Stmk. WFG 1993 ist bei einem Kostenverhältnis zwischen 10 % und 25 % eine Begründung erforderlich. Eine **Begründung** ist in den Prüfunterlagen der GWS sowie im Akt der A15 **nicht enthalten**.

Die Anfrage des LRH an die GWS, ob eine schriftliche Begründung existiert bzw. der Einreichunterlagen beilag, beantwortete die GWS wie folgt:

„Die Grund- und Aufschließungskosten ergaben sich aus der Lage des Grundstückes sowie der anfallenden Aufschließungskosten (u.a. Abbruchkosten, Rondungskosten, Finanzierungskosten usw.). Eine Begründung wurde im Zuge der Einreichung sowie bei der Endabrechnung vorgelegt und auch von Seiten der Abt. 15 anerkannt.“

Laut GWS war als Begründung der AV vom 7. November 2000 gemeint. Darin wird darauf hingewiesen, dass die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten **in Wirklichkeit mehr als ATS 8 Mio.** betragen. In diesem AV heißt es weiter:

„Der Grundkostenüberhang werde entsprechend dem WGG und der Wohnbauförderung selbstverständlich nicht weiterverrechnet.“

Dieser AV ist im **Akt der A15 nicht enthalten** und laut Angabe der A15 dort **nicht eingegangen**.

Seitens der A15 wurde dazu mitgeteilt, dass in diesem Fall **keine schriftliche Begründung** vorhanden ist. Eine im 2. Technischen Gutachten zitierte Begründung war mündlich. Es existiert darüber hinaus keine Aktennotiz oder sonstige schriftliche Aufzeichnung.

Die bereits erwähnte Kalkulation „Grundstück Angermayrstraße per 31.03.2000“, in der die Grundgesamtkosten mit **ATS 9.166.000,-- (€ 666.114,--)** ermittelt worden sind, **existierte zum Zeitpunkt der Einreichung bereits**.

Im WBF 4 Blatt der zweiten Zweiteinreichung vom 19. März 2002 wird der Prozentsatz mit **24,88 % (ET)** angegeben.

In den WBF 4 Blättern der Endabrechnung vom 23. April 2003 wurde der Prozentsatz für MK mit 24,9 % und jener für die ET mit 21,48 % angeführt.

In einem weiteren **AV der GWS vom 23. April 2003**, welcher im Akt der A15 enthalten ist, wird u.a. erläutert, dass die **angegebenen Prozentsätze nicht richtig** sind und die tatsächlichen Kosten **€ 581.000,--** und nicht wie angegeben **€ 476.000,--** betragen.

Der in den Förderansuchen abgegebene Prozentsatz war von Beginn an knapp an der Zulässigkeitsgrenze. Eine nähere Prüfung durch die A15 ist nicht erfolgt. Aus Sicht des LRH wäre, nicht zuletzt wegen der sehr knappen Lage an der Zulässigkeitsgrenze, eine **Überprüfung seitens der A15 angebracht gewesen**. Diese Überprüfung wäre **unaufwendig und kurzfristig** machbar gewesen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Grundkostenkomponente wird von der A15 im Zuge der Zweiteinreichung kontrolliert.

Replik des Landesrechnungshofes:

Wenn mit dieser allgemeinen Feststellung ausgedrückt werden soll, dass bei diesem Projekt die Grundkostenkomponente im Zuge der Zweiteinreichung kontrolliert wurde, ist die Wirksamkeit dieser Kontrolle zu hinterfragen.

Die GWS teilt auf Anfrage dem LRH mit:

„Ausgehend von den ursprünglichen Verwertungsüberlegungen der Gesamtanlage in Eigentumswohnungen wäre das 25 %ige Grundkostenlimit lt. WBFVG 1993 § 5 Abs. 10 nicht bzw. nur geringfügig überschritten worden.

Unabhängig davon merken wir an, dass die Entfernung der Liegenschaft zur Grazer Stadtgrenze nur 200 m beträgt (30 % Grund- und Aufschließungskostenlimit).

Die Verbuchung des Aufwandes jener Kosten, die über das 25 %-Limit hinausgehen, erfolgt gemäß Bilanzierungsvorschriften der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Soll auf „sonstige betriebliche Aufwendungen – übrige“ (Konto 496000 Ausbuchen von Forderungen), im Haben wird die Position „nicht abgerechnete fertige Erwerbshäuser“ bzw. „nicht abgerechnete Bauten“ vermindert (siehe hierzu auch Auszug aus den Bilanzierungsvorschriften für Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für gemeinnützige Bauvereinigungen).“

Die A15 vertritt dazu die Meinung, dass falls der Antragsteller den Grundkostenüberhang selbst trägt, die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt und die Fördervoraussetzungen gegeben sind.

Der Argumentation der A15 ist Folgendes entgegen zu halten:

Die Grund- und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten betragen lt. Aufstellung der GWS mehr als 30 % der förderbaren Gesamtbaukosten.

Die **Förderungsvoraussetzung** des § 5 Abs.1 Z. 10 Stmk. WFG 1993 ist, insbesondere was die in dieser Bestimmung normierten Ausnahmeregelungen anlangt, **nicht** erfüllt.

Die Landesregierung wird im vorliegenden Fall im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung (hier der Wohnbauförderung) tätig. Obwohl es sich dabei um eine nicht hoheitliche Verwaltungstätigkeit handelt, ist der **Vorrang gesetzlicher Bestimmungen** zu beachten.

Somit ist der Landesregierung eine Förderungszusage, die gegen gesetzliche Bestimmungen, im konkreten gegen § 5 Abs.1 Z. 10 Stmk. WFG 1993 verstößt, **verwehrt**.

Zusammenfassend führt der LRH dazu aus:

- Laut Kaufvertrag vom 17. April 1998, mit Preisanpassung 1999, betrug der Kaufpreis der Liegenschaft ATS 8.024.000,-- (€ 583.123,--). Der „Kalkulation Grundstück Angermayrstraße per 31. März 2000“ der GWS ist zu entnehmen, dass die Grund- und Aufschließungskosten ATS 9.166.000,-- (€ 666.114,--) betragen.
- Die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten wurden sowohl in der ersten Zweiteinreichung vom 10. November 2000 als auch in der zweiten Zweiteinreichung vom 19. März 2002 sowie in der Endabrechnung 23. April 2002 **zu niedrig** bekannt gegeben.
- Bei korrekter Bekanntgabe aller bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Kosten wäre der Prozentsatz **über dem maximal zulässigen Prozentsatz** für begründete Ausnahmefälle gelegen und das Projekt, wie im Einreichformularen der A15 explizit angeführt, **nicht förderbar** gewesen.
- Die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten betragen mehr als 10 %. Eine **Begründung**, wie sie in diesem Fall vorgeschrieben ist, ist **im Akt der A15 nicht enthalten**. Das Beilegen eines Aktenvermerks der GWS bei der Zweiteinreichung, in dem auf die zu nieder angegebenen Grundkosten hingewiesen wird, wird von der GWS behauptet. Die A15 verneint den Eingang dieses Schriftstückes, welches auch nicht im Akt der A15 enthalten ist.

- Die **Förderungsvoraussetzung des § 5 Abs.1 Z. 10 Stmk. WFG 1993** betreffend Grundkosten und war zum Zeitpunkt der Ersteinreichung am 10. November 2000 **nicht erfüllt**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

(GWS):

Bisherige Praxis und auch Meinung der Förderungsstelle war, dass eine Überschreibung des Grundkostenanteils für eine beantragte Förderung nicht schädlich ist, wenn sich der Wohnbauträger verpflichtet den Grundkostenüberhang nicht an die Wohnungswerber weiter zu verrechnen, sondern aus eigenem zu tragen, was im ggst. Fall auch zutrifft.

Replik des Landesrechnungshofes:

Diese Interpretation steht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen.

4.1.2 Lärmbelastung

Lärmschutz im Wohnbau

Im § 43 Abs. 2 Z.5 des Stmk. BauG werden die Anforderungen des Allgemeinen Schallschutzes an Bauwerke definiert:

„Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass der von den Benützern oder von Nachbarn wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.“

Gemäß dem Stmk. WFG 1993 § 5 Abs. 1 Z.1 ist eine **zumutbare Lärmbelastung** des Grundstückes eine **Vorraussetzung für die Förderung**:

„Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen darf nur erfolgen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück **keine ein zumutbares Ausmaß** überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist.“

In § 2 der DVO zum Stmk. WFG 1993 wird die zulässige Lärmbelastung präzisiert. Die Lärmbelastung vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes darf in der Regel im reinen Wohngebiet **45 dB in den Nachtstunden** und **55 dB während des Tages** ermittelt als A – bewerteter Schallpegel in dB nicht überschreiten.

Gemäß § 2 Abs.3 der DVO zum Stmk. WFG 1993 sind Förderungen bei Grenzwertüberschreitungen in **begründeten Ausnahmefällen** möglich. Unter anderem muss dabei durch entsprechende Maßnahmen ein **ungestörtes Wohnen gewährleistet** sein.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen gibt es darüber hinaus eine Reihe von Regelwerken.

Laut der ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 werden Planungsrichtwerte für reines Wohngebiet mit **40 dB bei Nacht und 50 dB bei Tag** festgelegt.

Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) empfiehlt zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung folgende Richtwerte:

	Tag		Nacht	
	Innen	Außen	Innen	Außen
Wohnung	50	55		
Schlafzimmer			30	45

Anmerkung:

Dezibel (dB) ist ein logarithmisches Maß. 5 dB Minderung bedeuten eine Reduktion der Lautheit um 30 %.

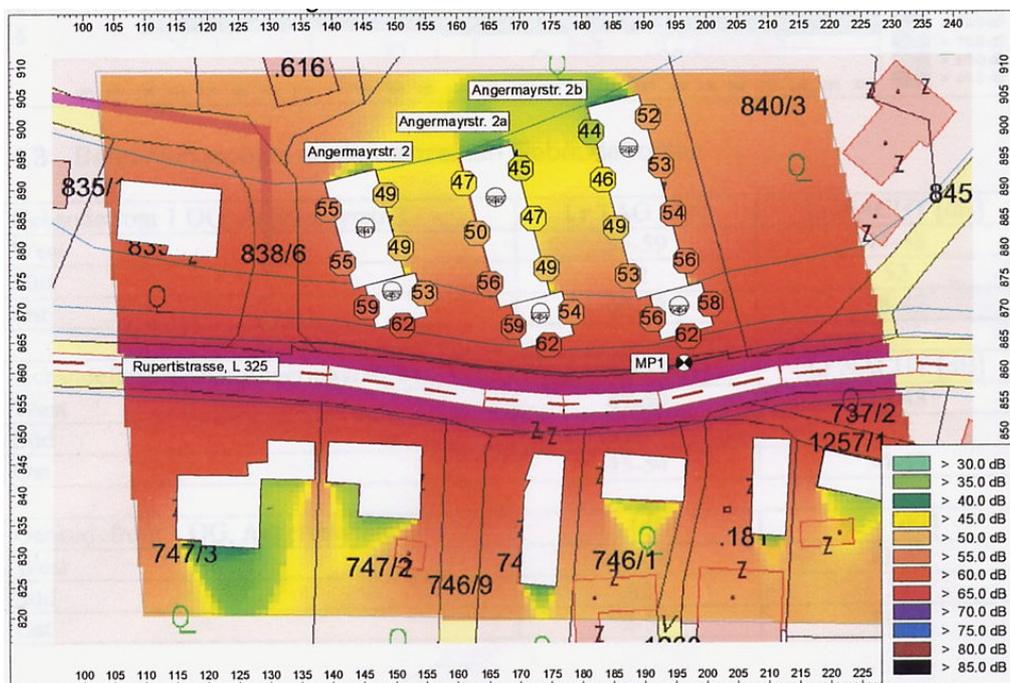
Beurteilung der Lärmsituation

Das Objekt liegt direkt neben der L 325, die einen DTV von mehr als 7000 KFZ aufweist. Im Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

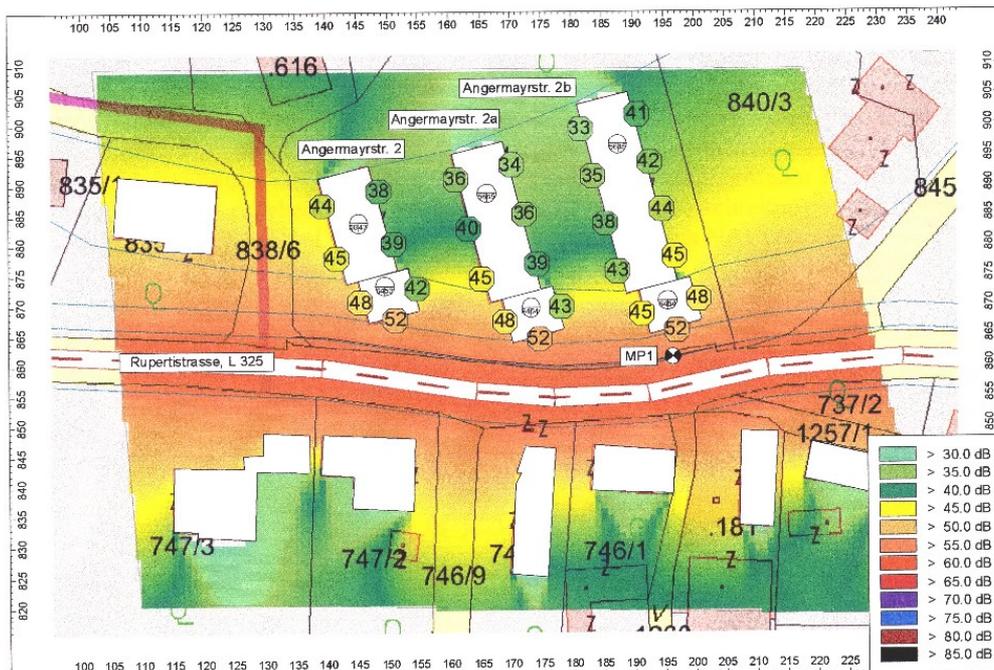
Zur Beurteilung der tatsächlichen Lärmsituation wurde im Rahmen der Prüfung des LRH von der Fachabteilung 17C ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Darin wird festgestellt:

„Jene Gebäudefronten, die in südlicher Richtung an die Rupertistraße grenzen, sind den höchsten Immissionsbelastungen ausgesetzt. Diese betragen am Tag 53 bis 62 dB und in der Nacht von 42 bis 52 dB. Vergleicht man die ermittelten Werte mit den Planungsrichtwerten für „Reines Wohngebiet“ so ergeben sich Überschreitungen von 3 bis 12 dB im Bezugszeitraum Tag und von 2 bis 12 dB im Bezugszeitraum Nacht. An den Gebäudefronten mit ruhebedürftigen Räumen kommt es zu Überschreitungen von bis zu 9 dB im Bezugszeitraum Tag und von bis zu 8 dB im Bezugszeitraum Nacht.“



Lärmsituation Tag



Lärmsituation Nacht

Die Frage des LRH an die GWS, ob Lärmschutzmaßnahmen angesichts der Nähe zur Landesstraße L 321 angedacht bzw. ausgeführt wurden, wurde seitens der GWS wie folgt beantwortet:

„Eine Lärmbeeinträchtigung durch die Landesstraße wurde nicht festgestellt, aus optischen Gründen wurde ein Bretterzaun errichtet.“



Laut Mitteilung der GWS werden die betroffenen Fenster entsprechend den Schallanforderungen saniert, so dass dieser Mangel nachträglich behoben wird.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

(GWS):

Die GWS hat bewusst eine Auftragserteilung an den als Ortsplaner wirkenden Architekten vorgenommen. Es wurde weder in dem von der Gemeinde unterfertigten WBF 9 Gutachten noch durch den Wohnbautisch und auch nicht durch die A15 eine überhöhte Lärmbelastung an diesem Standort vermutet.

Die GWS kündigt an, entsprechende Sanierungsmaßnahmen in Form von Einbau einer geeigneten Schallschutzverglasung bei den betroffenen Fenstern bzw. durch Adaptierung der bestehenden Bretterwand zu einer geeigneten Schallschutzwand zu treffen.

4.2 Vorprojektphase

Der Vorprojektphase kommt besondere Bedeutung zu. Ein **frühzeitiges Erkennen** von **kritischen Randbedingungen in der Planung ist notwendig**. Die entsprechende Betrachtung der Themenkreise Emissionen und Immissionen hat frühzeitig zu erfolgen. Die Erkenntnisse daraus müssen in die Planung **ehestmöglich** einfließen. Sich daraus ergebende Maßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände müssen von Beginn an ein Fixbestandteil des Projektes sein. Der **Grundstücksbeurteilung** kommt eine **zentrale Rolle** zu.

Grundstücksbeurteilung

In der Ersteinreichung war eine positive **Grundstücksbeurteilung (WBF 9)** seitens der Gemeinde Hart bei Graz und des zuständigen Ortsplaners Architekt **Dipl.-Ing. Herfried Peyker** vom 19. Dezember 1997 enthalten.

Auf den Umstand, dass sich das Bauareal gemäß der Baurisikokarte der Stadt Graz in einem Gebiet mit potentiell erhöhter Rutschgefahr und aktiver sowie inaktiver Massenbewegung befindet, wurde in dieser **Grundstücksbeurteilung nicht** eingegangen.

Es gab darüber hinaus Hinweise im Gelände, die auf eine **Gründungsproblematik** hindeuteten. Die starke Geländeneigung und der Bewuchs waren Indikatoren dafür. All diese Punkte blieben in der Grundstücksbeurteilung **unerwähnt**.

Das Grundstück liegt direkt neben der Landesstraße L325, Lustbühelstraße. Diese wies im **Jahr 1997** eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von **7300 Fahrzeugen bei 4 % Schwerverkehrsanteil** auf.

Im Punkt 3 der Grundstücksbeurteilung wird das Grundstück als Bauland der „Baulandkategorie 2 (Wohngebiet in Vororten) 50 dB Tag, 40 dB Nacht“ klassifiziert. **Ein Lärmgutachten** ist fakultativ vorgesehen, wurde jedoch **nicht erstellt**.

3. Lärmbelastung:	<input type="checkbox"/> Äquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ in dB gemäß Gutachten Nr. _____ durchgeführt von: _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Baulandkategorie gemäß Önorm B 8115/Teil 2/Tabelle 1 Baulandkategorie 2 (Wohngebiet in Vororten) 50 dB Tag, 40 dB Nacht

Auszug aus der Grundstücksbeurteilung

Auf der Homepage der A15 sind „Erläuterungen zu den Formblättern WBF 1, 2, 4, 5“ enthalten. Unter Punkt I, Beilagen zur Vorlage an den Wohnbauförderungsbeirat (Ersteinreichung), wird in Punkt 2a angeführt, dass dem Ansuchen ein Gutachten der Fachabteilung 17C (betreffend Lärm und sonstiger Immissionen) **erforderlichenfalls** anzuschließen ist. Der Terminus „erforderlichenfalls“ wird jedoch **nicht explizit erläutert**.

Der LRH ist der Meinung, dass der Terminus „**erforderlichenfalls**“ im Zusammenhang mit der Einreichung vom Fördergeber **genau definiert** werden sollte. Auf jeden Fall sollte eine schriftliche **Begründung seitens des Projektwerbers** gefordert werden, falls fakultativ geforderte Anlagen **nicht** vorgelegt werden. Die Begründung sollte in weiterer Folge vom Fördergeber geprüft und die Prüfung mit einem **Prüfvermerk dokumentiert** werden.

Die Grundstücksbeurteilung wurde unter anderem vom **Architekten Dipl.-Ing. Herfried Peyker** in seiner Funktion als **Ortsplaner** durchgeführt. Architekt **Dipl.-Ing. Herfried Peyker** war ebenso **planender Architekt** des gegenständlichen Bauvorhabens.

Die GWS nimmt zur Architektenauswahl wie folgt Stellung:

„Herr Arch. **Peyker** wurde von der Gemeinde Hart bei Graz mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Nachdem die GWS sich entschieden hat, auf gegenständlichem Areal ein Holzbauprojekt zu realisieren, wurde Arch. **Peyker**, der zahlreiche derartige Projekte bereits realisiert hat, mit der weiteren Planung beauftragt.

Der Umstand, dass Arch. **Peyker** in der Gemeinde Hart bei Graz wie in zahlreichen anderen Gemeinden Ortsplaner ist, spielte bei der Beauftragung keine Rolle.“

Der LRH ist der Meinung:

- Die Beurteilung der Lärmbelastung in Punkt 3 der Grundstücksbeurteilung von 19. Dezember 1997 hat sich als **nicht zutreffend erwiesen**. Ein Gutachten zur Beurteilung der Lärmbelastung des Grundstückes wurde **nicht** erstellt. Das Grundstück grenzt direkt an die L 325, welche 1997 von 7300 KFZ frequentiert wurde. Durch diesen Umstand war eine mögliche **Beeinträchtigung des Grundstückes durch Lärm offensichtlich**. **Die zulässige Lärmbelastung** gemäß § 2 der DVO zum Stmk. WFG 1993 wurde **nicht eingehalten**. Die **Planungsrichtwerte** für reines Wohngebiet sind bei weitem **nicht eingehalten**. Gemäß dem vom LRH beauftragten lärmtechnischen Gutachten vom 9. Oktober 2004 ergeben sich **Überschreitungen der Planungsrichtwerte** für „Reines Wohngebiet“ von 3 bis 12 dB im Bezugszeitraum Tag und von 2 bis 12 dB im Bezugszeitraum Nacht.
- Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen waren weder planlich vorgesehen noch wurden sie umgesetzt. Aktive oder zumindest passive **Lärmschutzmaßnahmen** hätten **Fixbestandteile** des Projektes sein **müssen**, um ein ungestörtes Wohnen gewährleisten zu können.

- Das erwähnte Vorgehen, nämlich die Grundstücksbeurteilung und Planung von ein und derselben Person durchführen zu lassen sollte **kritisch hinterfragt werden**. Das Heranziehen eines gesonderten Fachmannes würde ein breiteres Spektrum in der Beurteilung der Randbedingungen sicherstellen.
- Den Themenkreisen **Emissionen und Immissionen** sollen von Projektbeginn an verstärkt Bedeutung beigemessen werden. Bei jeglichen Unklarheiten sollten umgehend **Fachleute** beigezogen werden.
- Die Einhaltung der einschlägigen **rechtlichen Bestimmungen** muss sichergestellt werden.
- **Schutzmaßnahmen sollten nachträglich getroffen** werden, um einen förderungsrichtlinienkonformen Zustand herzustellen.
- **Ungeachtet einer zulässigen Lärmbelastung** des Baugrundstückes wurde dem Förderungsantrag stattgegeben.
- Dies widerspricht dem **Grundsatz der Zweckmäßigkeit**. Die **Herausnahme** des Bauvorhabens aus der Förderung wäre gerechtfertigt gewesen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Diese Punkte werden am Wohnbautisch behandelt und stützen sich dort die Experten auf die Aussagen des jeweiligen Raumplaners.

4.3 Abwicklung der Förderung

Die Aufgaben der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die Wohnbauförderungsstelle der A15 wahrgenommen. Die Aufgaben der A15 bestehen in der **gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung** entsprechend dem Stmk. WFG 1993 sowie der Vorgängergesetze. Im Wesentlichen sind die Aufgaben der A15 der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Steiermark zuzurechnen.

Als Aufsichtsbehörde ist diese Abteilung im Bereich der Prüfung der gemeinnützigen Wohnbauträger tätig.

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung beginnt mit der **Begutachtung am sogenannten „Wohnbautisch“**. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt. Darauf werden durch ein Expertengremium Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt und vorgegeben. Erst nach dementsprechend „positiver Begutachtung“ durch den **„Wohnbautisch“** wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen und hat, sofern die Auflagen erfüllt werden, die Möglichkeit einer Wohnbauförderung. Für den LRH ist es nicht nachvollziehbar warum im speziellen Fall die Lärmproblematik nicht in die Beurteilung durch den Wohnbautisch eingeflossen ist.

Im ggstl. Fall wurden vom „Wohnbautisch“ folgende Auflagen gefordert:

- sinnvoller Witterungsschutz bei den außenliegenden Stiegen.
- zeichnerische Darstellung der behindertengerechten Nutzung.
- Vorlage eines fundierten baugelogeologischen Gutachtens wegen potentieller Rutschgefahr.

Die Vorgaben des Wohnbautisches wurden **erfüllt**.

Das **1. Technische Gutachten** des technischen Referates der A15 enthält u.a. folgende Auflagen:

- „5 Wohnungen haben eine Nutzfläche von über 90 m² - die Personenzahl ist nachzuweisen“
- „Die zukünftigen Bewohner sind in den Anwartschaftsverträgen darauf hinzuweisen, dass aus Kosten- und Dichtegründen kein vollständiger eingehauster Witterungsschutz der Stiegenhäuser und Erschließungszonen ausgeführt wird“

Die Auflagen wurden **erfüllt**.

Die **Förderungszusicherung** drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus. Vielmehr bilden **eine Reihe von Bedingungen** einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung (siehe nachfolgende Punkte).

Als wesentlich werden u.a. **folgende Auflagen** bzw. Vorgaben der Bedingungen **der** vorliegenden **Förderungszusicherung** erachtet:

Zu Punkt 7.)

„Der Förderungswerber hat den Erhalt dieser Zusicherung und **seine Zustimmung zu den darin enthaltenen Bedingungen schriftlich bekannt** zu geben. Die Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und der Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz sind einzuhalten. Der Baubeginn ist unverzüglich zu melden. Während der Bauzeit ist an gut sichtbarer Stelle eine Tafel (weißer Grund mit zirka 10 Zentimeter breitem grünen Rand, schwarze Schrift) von 1,50 Meter Höhe und 1,50 Meter Länge mit der deutlich lesbaren Aufschrift „Dieser Bau wird vom Land Steiermark unter Verwendung von Bundeszuschüssen gefördert“ anzubringen.“

Eine **schriftliche Erklärung des Förderungswerbers** hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der FZ **liegt nicht vor**.

Die Förderungsstelle wurde vom LRH aufgefordert, auf das **zeitgerechte Vorliegen** der schriftlichen Zustimmung zu den Bedingungen der jeweiligen FZ besonderes Augenmerk zu legen.

Die A15 führt dazu aus, dass die Bauträger großteils eine Bestätigung übermitteln. Nunmehr wurde angeordnet, dass eine Auszahlung des Annuitätenzuschusses erst erfolgen darf, wenn eine schriftliche Kenntnisnahme der Förderzusicherung vom Bauträger übermittelt worden ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Lt. Stellungnahme der GWS wurden bis auf die schriftliche Erklärung zur Förderungszusicherung alle Auflagen erfüllt.

Zu Punkt 9.)

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungsbewerber bei Vertragsabschluss das Formular „Eidesstattliche Erklärung – Geschoßbau“ (am Wohnbauserver des Landes Steiermark, unter www.wohnbau.steiermark.at) auszufüllen und unterfertigen zu lassen. Diese „Eidesstattliche Erklärung“ ist vom Förderungswerber zu bestätigen und gesammelt, sieben Jahre ab Abschluss des Vertrages, aufzubewahren.

Hinsichtlich der **Einhaltung** dieses Punktes **durch den Auftraggeber** wird auf die Ausführungen im Kapitel IV. „Vergabe der Wohnungen“ verwiesen.

Zu Punkt 12.)

„Der Förderungswerber, bei Betreuungsbauten die betreuende Bauvereinigung, hat zu gewährleisten, dass zumindest die gemäß der Gebührenordnung für Ar-

chitekten hinsichtlich der örtlichen Bauaufsicht vorgesehene Leistung im vollem Umfang erbracht wird. Eine Ausfertigung der Förderungszusicherung ist der örtlichen Bauaufsicht zur Verfügung zu stellen. Vor Baubeginn hat das Bauaufsichtsorgan die Kontrolle der Vollständigkeit und gegenseitigen Übereinstimmung der Ausführungsunterlagen, wie Pläne, Leistungsverzeichnisse, Auftrags schreiben, baubehördliche Vorschriften, bauphysikalische Vorgaben und sonstige erforderliche technische Unterlagen, vorzunehmen. Die Koordinierungs- und Überwachungstätigkeit (insbesondere Gütekontrolle) des Bauaufsichtsorganes hat sich auch auf Sonderausstattungen und Abänderungen der genehmigten Planung zu erstrecken, soweit dadurch die geforderte Qualität (Bauphysik und anderes) Dritten gegenüber beeinträchtigt werden kann. Die Kontrolle durch das Bauaufsichtsorgan bzw. seine Anwesenheit ist bei allen wichtigen, zumindest jedoch bei folgenden Bauphasen bzw. Tätigkeiten erforderlich:

- a) Fundierungsarbeiten
- b) Stahlbetonarbeiten
- c) Aufbringen des Feuchtigkeitsschutzes
- d) Einbau von Wärme- und Schalldämmstoffen bzw. anderen Isolierungen (Außen-, Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände, Wohnungstrenn- und Dachgeschoßdecken, Böden, Rohinstallationen)
- e) Rohbaubeschau
- f) Verlegen von schwimmenden Estrichen und Bodenbelägen (insbesondere Fliesen und Klebparketten)
- g) Koordinierung der Schallmessungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung Ia sowie Bestellung der technischen Unterlagen
- h) Fertigstellungsarbeiten, Mängelerfassung und Veranlassung der Mängelbehebung sowie Übergabe der Wohnungen an die Benutzer.

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

Die diversen **vorgeschriebenen Kontrollen der kritischen Bauzustände durch das Bauaufsichtsorgan** in Form von schriftlichen Anmerkungen im Bautagebuch sind überwiegend **nachgewiesen worden**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Das Problem ist der A15 bekannt. Es wurden schwerpunktmäßig verstärkte Kontrollen durchgeführt; ein entsprechendes Schreiben an die Bauträger, diese Bautagebücher zu führen, ist ergangen.

Zu Punkt 17.)

„Die Endabrechnung ist spätestens 1 Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen. **Skonti sind kostenmindernd einzusetzen**. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden. Grundlage für die Genehmigung der Endabrechnung und Ermittlung der anrechenbaren Nutzfläche sind die Abrechnungspläne. Von der im Zuge der Endabrechnung stattfindenden Schlussbegehung sind alle Wohnungsinhaber nachweislich zu informieren. Die Zugänglichkeit aller Wohnungen und sonstiger Räumlichkeiten ist sicherzustellen.“

Die Wohnungsübergabe erfolgte am 25. April 2002. Die Vorlagefrist für die Endabrechnung wäre somit der 25. April 2003 gewesen. Die **Endabrechnung** wurde der A15 am 28. März 2003 fristgerecht vorgelegt.

Benützungsbewilligung

Die Wohnungsübergabe erfolgte am 25. April 2002. Die Benützungsbewilligung wurde jedoch erst am 16. Juni 2002 erstellt.

Auf Anfrage des LRH führt die GWS dazu aus:

„Das Ansuchen Benützungsbewilligung wurde am gleichen Tag mit der Übergabe der Wohnhausanlage eingebracht, da die erforderlichen Beilagen, wie Bauführerbestätigung u.dgl.m., zu spät von den Firmen an uns übermittelt wurden. In der Regel werden die Ansuchen um Benützungsbewilligungen mehrere Wochen vor Übergabe der Wohnhausanlage eingebracht.“

Der LRH stellt daher fest:

- Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe lag keine Benützungsbewilligung vor.
- Zwischen Wohnungsübergabe und der Erteilung der Benützungsbewilligung liegen mehr als 6 Wochen.
- Die drei Häuser hätten ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung nicht übergeben werden dürfen.

Das Benützen einer Wohnung ohne Benützungsbewilligung ist gem. Stmk. BauG **strafbar**.

Eine etwaige **Verwaltungsstrafe** trifft den Wohnungsbenutzer, der sich dabei auf den Bauträger verlassen hat. Eine Prüfung ob eine Benützungsbewilligung vorliegt bzw. ob die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen ist ihm nicht zumutbar. Sollte es in der Zeit, in der die Wohnung ohne Benützungsbewilligung benutzt wird, zu Unfällen kommen sind **schwerwiegende Nachteile** für den Wohnungsbenutzer nicht ausgeschlossen.

Laut A15 wurde die Benützungsbewilligung der Endabrechnung beigelegt. Das zeitgerechte Vorliegen der Benützungsbewilligung wird durch die A15 **nicht geprüft**.

Der LRH ist der Meinung, dass der Wohnbauträger so zeitgerecht um die Benützungsbewilligung anzusuchen hat, damit das Vorliegen der Benützungsbewilli-

gung zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe **sichergestellt** ist. Firmenseitige Bestätigungen zum Ansuchen müssen **entsprechend frühzeitig** beschafft werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

(GWS):

Es lagen erst kurz vor Übergabe des Projektes alle notwendigen Bescheinigungen für die Antragstellung vor; festzustellen ist, dass Baubehörden ungebührlich lange für die Erstellung derartiger Bewilligungen benötigen.

4.4 Finanzierungsplan und Endabrechnung

Der **Finanzierungsplan der 15 Mietkaufwohnungen** lautet:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€	1.700.000,--
Restfinanzierung	€	101.100,--
<hr/>		
GBK	€	1.801.100,--

Der **Finanzierungsplan der 2 Eigentumswohnungen** lautet:

KD mit Annuitätenzuschüssen	€	206.100,--
Restfinanzierung	€	64.500,--
<hr/>		
GBK	€	270.600,--

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe wurden Baukosten in Höhe von € 1.906.100,-- berücksichtigt.

Die in der **Endabrechnung** vom WBT ausgewiesenen **GBK** beliefen sich nach Abzug der Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf € 2.071.700,--.

Es kam zu einer Überschreitung der GBK von rd. € 75.300,-- zwischen FZ und Endabrechnung.

Gemäß Punkt 17 der FZ sind **Skonti** kostenmindernd einzusetzen. Im Gegensatz zu den Mietkaufwohnungen wurden in der Endabrechnung der beiden Eigentumswohnungen die Skontoerträge **nicht kostenmindernd eingesetzt**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

(GWS):

Die Mehrkosten, entstanden durch nicht vorhersehbare Fundamentierungsarbeiten und Ausführungsverbesserungen, wurden in den kalkulieren Sicherheitsreserven abgedeckt, sodass den Bewohnern keinerlei Mehrkosten entstanden. Skonti bei den Eigentumswohnungen wurden mit der Eigenmittlersatzkomponente gegengerechnet.

Der WBT verlangt bei beschränkten Ausschreibungen („nicht offene Verfahren“) von den eingeladenen Firmen ein Entgelt. Der LRH vertritt die Ansicht, dass unter Einhaltung der Prinzipien der Gemeinnützigkeit diese Erträge dem jeweiligen Bauvorhaben kostenmindernd zuzuordnen sind.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

(GWS):

Der Bauträger verrechnet für Ausschreibungsunterlagen nur einen Kostenersatz, der laut Revisionsverband durch das WGG gedeckt ist, wenn nach Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit angesetzt.

Replik des Landesrechnungshofes:

Nach Meinung des LRH ist der Aufwand für Ausschreibungen bereits durch die Baubetreuungs- bzw. Bauverwaltungskosten abgedeckt. Dieser sogenannte Aufwandsersatz (über der Kostendeckung liegend), ist daher ähnlich der Skonti (§ 6 GRVO), dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

5. PLANUNG

5.1 Planung – Architektur

5.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

Entwurf

Insgesamt ist die Bebauungslösung (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Verkehrserschließung, etc.) vor allem im Hinblick auf die als eher schwierig einzustufende Grundstückbeschaffenheit (Hangneigung, natürliche Belichtung) als **gut gelöst** und **ökonomisch** zu sehen.

Die mit Pultdächern versehenen und in Holzriegelbauweise errichteten Wohnhäuser sind unterschiedlich groß dimensioniert und im nördlichen Bereich teilunterkellert.

Die Erschließung der einzelnen WE erfolgt ostseitig über vorgelagerte Laubengänge und Treppen sowie über an der Geländeneigung orientierte Rampen.

Jeder WE ist ein ostseitiger Balkon bzw. eine Terrasse zugeordnet. Ein Teil der Maisonettenwohnungen hat bei beiden Geschoßen einen Balkon.

Haus A beinhaltet 4 Maisonettenwohnungen und 2 Geschößwohnungen, Haus B besteht aus 2 Maisonetten und 4 Geschößwohnungen und im Haus C sind eine Maisonettenwohnung und 4 Geschößwohnungen angeordnet.

In den Kellergeschoßen befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum. Die Heizzentrale der mit Öl betriebenen Feuerungsanlage ist im Haus A untergebracht. Der Trockenraum für die Wohnanlage befindet sich im Haus C.

Die Grundrisse aller Wohnungstypen und die Anordnung der Allgemeinräumlichkeiten sind grundsätzlich **funktionell** und **zweckmäßig** konzipiert.

Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 verfasste **Einreichplanung** erfolgte **bauordnungskonform** und beinhaltet alle wesentlichen, für die Baubehörde zwecks Beurteilung der bauordnungsgemäßen Ausführung, relevanten Kriterien.

Ausführungsplanung

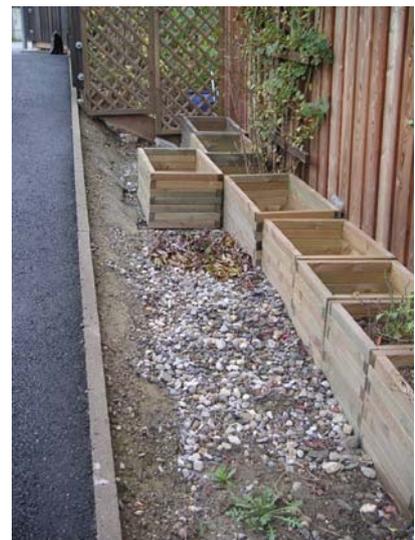
Die Polier- und Detailplanungen wurden grundsätzlich **umfassend** und **fachkundig** erstellt. Hierbei wurden keine aufwändigen, ausgefallenen Konstruktionen, sondern **zweckmäßige, wirtschaftliche** und hochbautechnisch **bewährte Detaillösungen** geplant.

Trotzdem erscheinen nachstehend angeführte Detailausbildungen kritikwürdig:

- Im Bereich der Randausbildung der Balkonunterkonstruktionen kommt es bereits zu Durchfeuchtungen der Holzbohlen, welche durch das von den darunter liegenden I-Trägern hervorgerufene Spritzwasser verursacht wird.

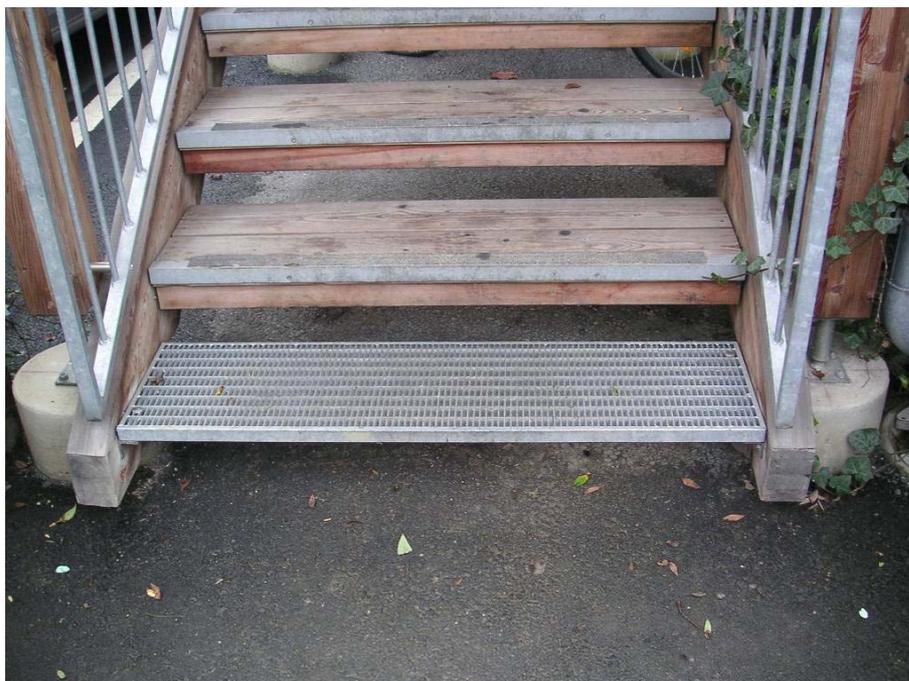


- Teilweise kommt es bei den - den Wohnungen ost- und nordseitig vorge-lagerten - Erschließungsgängen aufgrund der vorhandenen Grund-stücksneigung zu absturzgefährdenden Stellen, die besonders bei Dun- kelheit durchaus ein Gefahrenpotential bergen.



Aber auch nachstehende und besonders positiv hervorhebenswerte Detaillösung sollte Erwähnung finden.

- Nachträglich wurden entgegen der ursprünglichen Planung die Antrittsstufen nicht aus schmutz- und feuchttempfindlichem Holz, sondern als Metallgitterrost ausgeführt. Ebenso wurden die Holzstufen mit einem Kantenschutz versehen.



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, folgendes verstanden:

- 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, vertragsrechtlichen standardisierten Festlegungen war **gut**.

Aufgrund von Einsparungslisten sowie teilweise statisch bedingter Massenänderungen kam es zu **Differenzen zwischen den ursprünglichen ausgeschriebenen und den tatsächlich beauftragten Leistungen**.

5.1.3 Vergabe von Leistungen

Gemn. Gesellschaften bzw. Genossenschaften sind nach Meinung des LRH nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und **unterliegen** daher auch **nicht den Vergabegesetzen**. Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind teilweise im § 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ sowie in der ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“, geregelt.

Bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen gem. § 10 Stmk. WFG 1993 sind § 1 Abs 9 und 6 der DVO zum Stmk. WFG 1993 heranzuziehen. Darin wird u.a. normiert, dass die „*von der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung freigegebenen **standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen** sowie die für die Vergabe **vorgesehenen amtlichen Formblätter** zu verwenden sind*“ und weiters, „*dass über die **Vergabe** eine **schriftliche Begründung** vorzulegen ist*“.

Daher wurde - neben der vorzitierten Verordnung - die auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm ÖNORM A 2050 als Prüfungsmaßstab herangezogen.

- **Art der Vergabe**

Die Entscheidung, die Einzelgewerke im nicht offenen Verfahren auszuschreiben erfolgte freiwillig. Es wäre der GWS auch unbenommen gewesen ein anderes genormtes oder nicht genormtes Verfahren zu wählen. Wie angeführt, ist die GWS nicht an eine bestimmte Vergabeart gebunden.

In den Einladungsschreiben sowie in der Niederschrift zur Angebotsöffnung wird der Terminus „nicht offenes Verfahren“ explizit verwendet.

Aus Sicht des LRH hat sich der Auftraggeber damit **an die Grundzüge der ÖNORM 2050 gebunden** und hat in Übereinstimmung mit den Forderungen der Norm vorzugehen.

In einigen Bereichen entspricht das Verfahren formell den Kriterien für ein **nicht offenes Verfahrens** gemäß der ÖNORM A 2050, jedoch weicht es in einigen Punkten signifikant davon ab. In der nachfolgenden Tabelle sollen demonstrativ einige Übereinstimmungen bzw. Widersprüchlichkeiten aufgezählt werden.

Übereinstimmung	Widerspruch
mehr als 5 Unternehmer eingeladen	Verhandlungen wurden geführt
formalisierte Angebotsöffnung durchgeführt	Die Zuschlagsfrist war länger als 3 Monate
Angebotsfrist angeführt	Auftrag nach Ende der Zuschlagsfrist erteilt
Bestimmungen betr. Haftungs- und Deckungsrücklass enthalten	Vorbehalt der freien Auswahl unter den Angeboten angeführt
Zuschlagsfrist angeführt	Teilnehmerliste zur Angebotsöffnung war nicht vorhanden
als „nicht offenes Verfahren“ im Einladungsschreiben und der Niederschrift zur Angebotsöffnung bezeichnet	
eingehenden Angebote wurden fortlaufend nummeriert und ein Verzeichnis angelegt	

Besonders herausgegriffen sei insbesondere **Punkt A-13 Vergabe** - Teil - Bieter- und Arbeitsgemeinschaften in den **Allgemeinen Bestimmungen**. Darin wird ausgeführt:

„Entgegen der ÖNORM A 2050, Abschnitt 1.9 behält sich der Ausschreiber in allen Fällen **die freie Auswahl unter den Angeboten** vor.“

Dies bedeutet dass **keinerlei Verbindlichkeit** des AG an die Ergebnisse des Vergabeverfahrens aus Sicht des AG vorhanden ist und sich der AG nicht an das Vergabeverfahren gebunden sieht.

Durch den Vorbehalt des AG, frei unter den Angeboten auswählen zu können werden auch die **Grundsätze von Vergabeverfahren** für unverbindlich erklärt. Solche wesentlichen Grundsätze sind unter anderem der freie und lautere Wettbewerb und die Gleichbehandlung aller Bieter.

Ein Vergabeverfahren ist sowohl für die ausschreibende Stelle als auch für die Teilnehmer mit einem **nicht unbeträchtlichen Aufwand** verbunden. Der Vorbehalt zum jeweiligen Vergabeverfahren wird vom LRH als **nicht zweckmäßig** erachtet und es ergeht die Empfehlung, bei der Durchführung von Vergabeverfahren sich den Grundsätzen des **gewählten** Verfahrens **vorbehaltlos** zu unterwerfen.

Dazu führt die GWS aus:

„Bei gegenständlicher Bestimmung handelt es sich um eine Standardbestimmung der BKO (Arbeitskreis aus Abt. 15, Bauinnung, gemeinnütziger Bauträger, Prof. Gamerith als Sachverständiger), die bei sämtlichen Ausschreibungen im sogenannten Geschossbau lt. Abt. 15 zu verwenden ist.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Vergabe von Leistungen ist im § 1 der DVO des Stmk. WFG 93 geregelt.

(GWS):

Bei ggst. Bestimmung handelt es sich um eine Standardbestimmung des BKO (Arbeitskreis aus Bauinnung, Gemeinnützige Bauträger, TU Graz, A15), die bei sämtlichen Ausschreibungen im sogenannten Geschossbau zu verwenden ist.

Replik des Landesrechnungshofes:

Unabhängig davon, dass es sich bei diesem Vorbehalt des AG, frei unter den Angeboten wählen zu können um eine Standardformulierung des BKO handelt, ist diese unzweckmäßig und für Vergabeverfahren ungeeignet.

- **Gesamt- und Teilvergabe**

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

- **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die vom Wohnbauträger in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preisstellung erfolgte - wie mehrheitlich üblich - nach dem Preisangebotsverfahren. In diesem Fall wurden vom Wohnbauträger vertragsrechtlich Festpreise ausbedungen.

- **Sicherstellungen**

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

- **Angebotsfrist**

Als Prämisse zur Bemessung der Angebotsfrist ist den Bietern, unter Berücksichtigung des Postweges hinreichend Zeit zur Erstellung der Angebote einzuräumen. In der ÖNORM A 2050 sind unter Pkt. 5.5.1 diese Zeitspannen definiert und **Mindestfristen** vorgeschrieben. Die Angebotsfrist beim nicht offenen Verfahren hat mindestens **3 Wochen** zu betragen. Den vorgelegten Unterlagen war das Datum der Einladung zur Angebotsabgabe nicht zu entnehmen. Im Abgabeformular „Angebotschreiben“ ist im Feld „Datum“ lediglich der Monat der Ausschreibung angegeben.

Die Einhaltung der Fristen kann daher **nicht bestätigt** werden.

Der LRH schlägt vor, dass zur besseren Nachvollziehbarkeit des Fristenlaufes in den Ausschreibungsunterlagen **genaue Datumsbezeichnungen** angeführt werden sollten.

- **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden - so weit retrospektiv feststellbar - **eingehalten**.

- **Öffnung der Angebote**

Die Einhaltung der diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) ist grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar. Lediglich die Namen der bei der Angebotsöffnung Anwesenden wurden **nicht festgehalten**; ansonsten wurden die dokumentierbaren Auflagen **erfüllt**.

- **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Es wurden in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 jeweils mehr als 5 Unternehmen zur Angebotsabgabe eingeladen.

Die Einladung hat dabei nur an **befugte, leistungsfähige und zuverlässige** Unternehmen zu erfolgen. Diese Kriterien sind vom Ausschreiber vorab zu prüfen.

Aufgrund der vorliegenden Prüfunterlagen kann nicht festgestellt werden, ob eine derartige **Prüfung** stattgefunden hat.

Die GWS teilt auf Anfrage des LRH dazu mit:

„Bei den im Wege der beschränkten Ausschreibung eingeladenen Firmen handelt es sich durchwegs um Unternehmen, die bereits mehrfach für die GWS Leistungen ordnungs- und termingerecht durchgeführt haben.

Eine Liste derartiger Firmen wird von uns auf Grund der Erfahrungen aus den jeweiligen Projekten und Leistungserbringungen geführt und adaptiert.“

Der LRH regt an, die Prüfung der Befugnis, Leistungsfähig- und Zuverlässigkeit **projektbezogen** vorzunehmen und das Ergebnis dieser Prüfung in Form eines Prüfvermerkes **festzuhalten**.

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen waren die Angebote firmenmäßig zu fertigen. Die Prüfung der firmenmäßigen Fertigung erfordert die Kontrolle auf Übereinstimmung mit den Zeichnungsbestimmungen lt. Firmenbuch.

Der LRH regt an, eine rechtsgültige Fertigung zu fordern. Das entspricht der gängigen Praxis im Vergabewesen und ist einfacher kontrollierbar.

Die Prüfung der Angebote nach der Angebotsöffnung bezieht sich auf rechtliche, formelle, technische und wirtschaftliche Aspekte.

Die Prüfung erfolgte unter Erstellung von Preisspiegel und Angebotsprüfprotokollen **fachkundig** und **objektiv**.

- **Verhandlungen mit Bietern, Zuschlag, Vertragsabschluss**

In Abweichung von der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.4 sowie dem StVergG, wonach nachträgliche Preisverhandlungen nicht vorgenommen werden dürfen, wurden **Preisverhandlungen mit den erstgereihten Bietern** vorgenommen.

Herausgegriffen sei hier der Vergabeprozess des Gewerkes Baumeisterarbeiten. Insgesamt wurden 7 Firmen zur Angebotsabgabe eingeladen, wobei 4 ein Angebot abgaben. Mit den 3 Erstgereihten wurden in weiterer Folge **Preisverhandlungen** geführt. Darüber hinaus kam es zu mehreren **Leistungsänderungen** unter dem Titel Einsparungen. Wie in nachfolgender Grafik ersichtlich, kam es **wiederholt zu Bieterreihungsstürzen** zwischen den beiden Erstgereihten. Letztendes wurde der Bieter (Unternehmen C) beauftragt.

In der Bauphase kam es nicht zuletzt aufgrund statischer Erfordernisse zu Massenänderungen (hauptsächlich Massenmehrungen).

In einem Vergleich des LRH, bei dem die Positionspreise laut Auftrag den tatsächlich erbrachten Leistungsmassen gegenübergestellt wurden, ergibt sich, dass nicht die beauftragte Firma sondern der **Zweitgereichte** Billigstbieter gewesen wäre.

Der LRH ist der Meinung:

- Für die Ausschreibung von Leistungen in Pauschale müssen die **Massen entsprechend genau** erfasst sein. Sollte das nicht möglich sein, ist von einer Ausschreibung als Pauschale Abstand zu nehmen.
- Die Art der Vergabe ist eine wichtige **Grundlage für die Kalkulation** der Firmen. Diese ist in den Ausschreibungsunterlagen festzulegen und sollte nicht mehr verändert werden. Die Anbotslegung als Pauschalsumme birgt ein größeres Risiko für die Bieter, welches naturgemäß auch in die Kalkulation einfließt. Der Verhandlungsprozess sollte **transparent und nachvollziehbar nach vorab festgelegten Regeln** durchgeführt werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Dies ist prinzipiell auch die Auffassung der A15. Im speziellen Fall, wo es auf Grund der Vorfertigung und der damit verbundenen Qualitätssicherung um genau festgelegte Qualitäten handelt, wurde ein Abgehen von dieser exakten Massenerfassung von der A15 toleriert.

- **Zuschlagsfrist**

Verfahrensrechtlich ist die **Zuschlagsfrist** insofern von Bedeutung, als die Bindung des Bieters an das Angebot damit verknüpft ist und nach Ablauf rechtlich kein verbindliches Angebot vorliegt. Falls eine Vergabe innerhalb der Frist nicht möglich ist, ist **vor Ablauf der Frist** eine Fristverlängerung zu vereinbaren.

Das Ansuchen um **Zuschlagsfristverlängerung erfolgte rechtzeitig**.

Gemäß der ÖNORM A 2050 sollte die Zuschlagsfrist **maximal 3 Monate betragen**, da eine kompakte Durchführung der Ausschreibung Aufwand und damit Kosten der ausschreibenden Stelle und des Bieters spart.

In der Ausschreibung wurde eine Zuschlagsfrist von **6 Monaten** angeführt. Diese wurde noch verlängert und de facto erstreckte sich die Zeitspanne zwischen Angebotsöffnung und Vergabe vom 13. April 2000 bis 19. Jänner 2001, somit auf **mehr als 10 Monate**.

Die Aufträge wurden schriftlich am 19. Jänner 2001 erteilt, jedoch erstreckte sich die verlängerte Zuschlagsfrist nur bis zum 12. Jänner 2001. Die **Zuschlagsfrist wurde geringfügig überschritten**.

Der LRH regt an, besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die **formelle Beauftragung innerhalb der Zuschlagsfrist** erfolgt.

Die GWS führt dazu aus:

„Auf Grund der anfallenden Kostenproblematik – Einhaltung des förderbaren Kostenrahmens zu tatsächlich anfallenden Kosten, Optimierung der Planung und Ausstattung, Überprüfung der eintreffenden Unterlagen - im Speziellen bei den Zimmerarbeiten (Gutachten, Bauphysiknachweise u.dgl.m.) - sowie erforderlichen Einsparungen wird von uns bewusst ein Zuschlagszeitraum von 6 Monaten festgelegt. Auf Grund des komplexen Projektes, der Kostensituation, Einspa-

rungsüberlegung gemeinsam mit den Planern, musste zusätzlich eine weitere Frist von 3 Monaten vereinbart werden.“

Der LRH regt dazu an, die Vergabeverfahren möglichst **kompakt, straff und zügig** durchzuführen. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sollten bereits bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen einen entsprechenden Stellenwert einnehmen.

- **Bieterverständigung**

Jene Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, wurden nach Abschluss des Verfahrens **nicht verständigt**.

5.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

5.2.1 Planung

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

- In den Leistungsverzeichnissen der Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationsarbeiten waren bei 3 Positionen (Unterputzlüfter, TV-Anlage, Ölkes- sel) glaubhaft versehentlich keine Fabrikatswahl möglich.
- Den zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen für die Elektroinstallationsarbeiten war das Strangschema für die Schwachstromanlage nicht enthalten.

5.2.2 Kostenermittlungsgrundlage

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

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung ergab keine **nennenswerten Mängel** bzw. waren die Abweichungen durchwegs im Toleranzbereich. Bezüglich der vorhandenen Massenermittlungsblätter für die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wird empfohlen, diese künftig sorgfältiger (in gedruckter Tabellenform ähnlich wie bei den Elektroinstallationsarbeiten) und nicht mittels Hand- bzw. Strichskizzen auszuführen.

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär- als auch Elektroinstallationsarbeiten war **wahlweise die Vergabe nach Einheitspreisen bzw. zu Pauschalpreisen** vorgesehen. In den Vorbedingungen heißt es: *„Die Entscheidung, ob Leistungen zu einem Pauschalpreis vergeben werden, wird nach Vorliegen der Angebotsergebnisse einvernehmlich getroffen. Bei Vergabe von Leistungen zu einem Pauschalpreis wird der Auftragnehmer aufgefordert, innerhalb von 14 Tagen an Hand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne und Mengenermittlungen diese zu überprüfen, zu bestätigen und etwaige Differenzen aufzuzeigen. Die einvernehmlich festgelegten Mengen sind Grundlage für die Vergabe zu einem Pauschalpreis.“*

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, dass es im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bieter bei einer wahlweise vorgesehenen Vergabe der Leistungen nötig ist **zwei Angebotspreise**, jeweils nach Aufmaß bzw. Pauschale getrennt, vorzusehen.

5.2.3 Vergabe von Leistungen

Die Planungsleistungen „Technische Gebäudeausrüstung“ wurden (jeweils Elektro- sowie Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik getrennt) an „Technische Büros“ freihändig, pauschaliert vergeben.

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

- Zu den **Verhandlungen mit Bietern** ist anzumerken, dass die abschließenden Verhandlungen mit den nach Angebotsprüfung erstgereihten Bietern nachvollziehbar sind.
- Zur **Prüfung der Angebote** ist anzumerken, dass die fachtechnischen Prüfungen sehr umfangreich und objektiv durchgeführt wurden. Ein Mangel ist bei der rechnerischen Angebotsbewertung der Sanitärinstallationsarbeiten festzuhalten. In der rechnerischen Gegenüberstellung der Preise nach Preisverhandlung wurde bei der ursprünglich billigstbietenden Firma weder die angebotene (nach fachtechnischer Überprüfung gleichwertige) Variante, noch der angebotene (geringfügige) Nachlass bei Pauschalvergabe, berücksichtigt. Durch die Nichtberücksichtigung dieser beiden Nachlässe wurde die ursprünglich drittgereichte Firma zum „**fiktiven**“ **Billigstbieter**. Bei korrekter Berücksichtigung der vom „tatsächlichen“ Billigstbieter angebotenen Nachlässe (Variante bzw. Pauschalvergabennachlass) wäre die ursprünglich billigstbietende Firma auch weiterhin billigstbietende Firma geblieben. Der finanzielle Nachteil durch das Nichtberücksichtigen der Nachlässe beträgt € 624,89 inkl. USt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Wird von der A15 nicht geprüft; ist auch auf Grund der Personalsituation in der A15 nicht möglich.

6. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

6.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

- * **Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung** (6.1.1)
 - Einhaltung Regeln der Technik
 - Einhaltung Bauvorschriften
 - Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

- * **Örtliche Kontrolltätigkeit** (6.1.2)
 - Qualität der Ausführung
 - Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
 - Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
 - Baudokumentation

- * **Einhaltung von Fristen** (6.1.4)
 - Ausführungsfristen
 - Zahlungsfristen
 - Vorlagefrist Endabrechnung

- * **Massen- und Schlussrechnungsprüfung** (6.1.5)
(Professionisten ausgenommen Haustechnik)
 - Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
 - Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

- * **Honorare** (4.1.6)
 - Vertragskonformität
 - Angemessenheit
 - Rechnerische Richtigkeit

6.1.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Aufgrund **umfangreicher Änderungen** im Rahmen des Vergabeprozesses (Einsparungslisten) sowie teilweise in der Ausführungsphase gibt es in einigen Bereichen **Abweichungen** zwischen der ursprünglichen Planung und der tatsächlichen Ausführung.

6.1.2 Örtliche Kontrolltätigkeit / Bauphysik

Die sichtbare Ausführungsqualität ist bis auf folgende augenscheinliche Mängel gut:

- An den Kellerwänden bei den Häusern A und B sind Risse festzustellen. In Teilbereichen ist die Bewehrung sichtbar. Die normgemäße Ausführung unter Einhaltung der vorgegebenen Betonmindestüberdeckungen garantiert eine nachhaltig Funktion der Bauteile. Freiliegende Bewehrungsteile sind der Korrosion ausgesetzt und somit problematisch.



- Bei einigen Kellerfenstern sind am Stock Risse festzustellen. Die Ursache sollte eruiert und allenfalls Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden.



- Korrosion an einzelnen Pfostenfüßen der Laubengängen ist festzustellen, obwohl Pfostenfüße in feuerverzinkter Ausführung ausgeschrieben waren.



Die GWS nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Sämtliche Pfostenfüße und Kleinteile sind entsprechend den Ausschreibungen feuerverzinkt ausgeführt.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Wurden lt. Stellungnahme der GWS behoben.

- Im Bereich der asphaltierten Zugänge treten setzungsbedingte Risse im Asphalt auf. Darüber hinaus wurde direkt (ohne Trennschicht) bis an die Lärchebohlen asphaltiert, was die Haltbarkeit der Lärchenbohlen beeinträchtigt.



Diese angeführten Mängel wurden im Rahmen einer Begehung festgestellt. Der LRH regt an, sicherzustellen, dass diese innerhalb der Gewährleistungsfrist behoben werden.

Die von der Baufirma (Unternehmen C) im Sinne der ÖNORM A 2060 geführten und von der ÖBA gegengezeichneten Bautagesberichte wurden **zufriedenstellend** geführt.

Bauphysik

Die **konstruktive Ausbildung** der Gebäude erfolgte in bauphysikalischer Hinsicht offensichtlich entsprechend plan-, baubewilligungs- und ausschreibungsgemäß und damit im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben.

Ein **bauakustisches Gutachten** wurde von der FA17C des AdStmkLReg am 25. April 2002 hinsichtlich Messung der Trittschall- und Luftschalldämmung entsprechend ÖNORM S 5100, EN ISO 140, EN ISO 717 durchgeführt. Die Prüfung erfolgte zwischen zwei Wohnungen in einem der drei Gebäude und zu den Erschließungsgängen hin. Der zuständige Prüfer der FA17C erklärte auf Befragung durch den LRH, dass er sämtliche Gebäude beging und die Auswahl der prüfungsgegenständlichen Wohnungen seiner freien Entscheidung unterlag. Aufgrund der bekanntermaßen großen Erfahrung der Amtssachverständigen der FA17C des AdStmkLReg kann akzeptiert werden, dass nur in einem der drei Gebäude bauakustische Überprüfungen erfolgten.

An sonstigen Qualitätsprüfungen wurde (siehe Punkt 23 der FZ) vor Wohnungsübergabe eine Luftdichteprüfung bei den kritischen Räumen gemäß ON-EN-ISO 9972 (Normentwurf) von der A15 verlangt.

Ein sogen. „Blower-Door-Test“ wurde in einer einzigen Wohnung durchgeführt. Diese Prüfung war in der Ausschreibung für Zimmermeisterarbeiten/Holzbau in den Vorbemerkungen unter den „besonderen Anforderungen der A15“ in einer Wohnung ausgeschrieben, wobei die Wohnungsauswahl dem Bauträger vorbehalten wurde. Die Kosten hierfür waren in die Einheitspreise einzurechnen.

Der LRH stellt hiez zu fest, dass die genauere Definition der zu untersuchenden „kritischen Räume“, wie von der A15 festgelegt, nicht mehr in der Ausschreibung zu finden war. Eine dementsprechend genaue Beschreibung dieses Begriffes konnte weder von der A15 noch vom Bauträger im nachhinein gegeben werden.

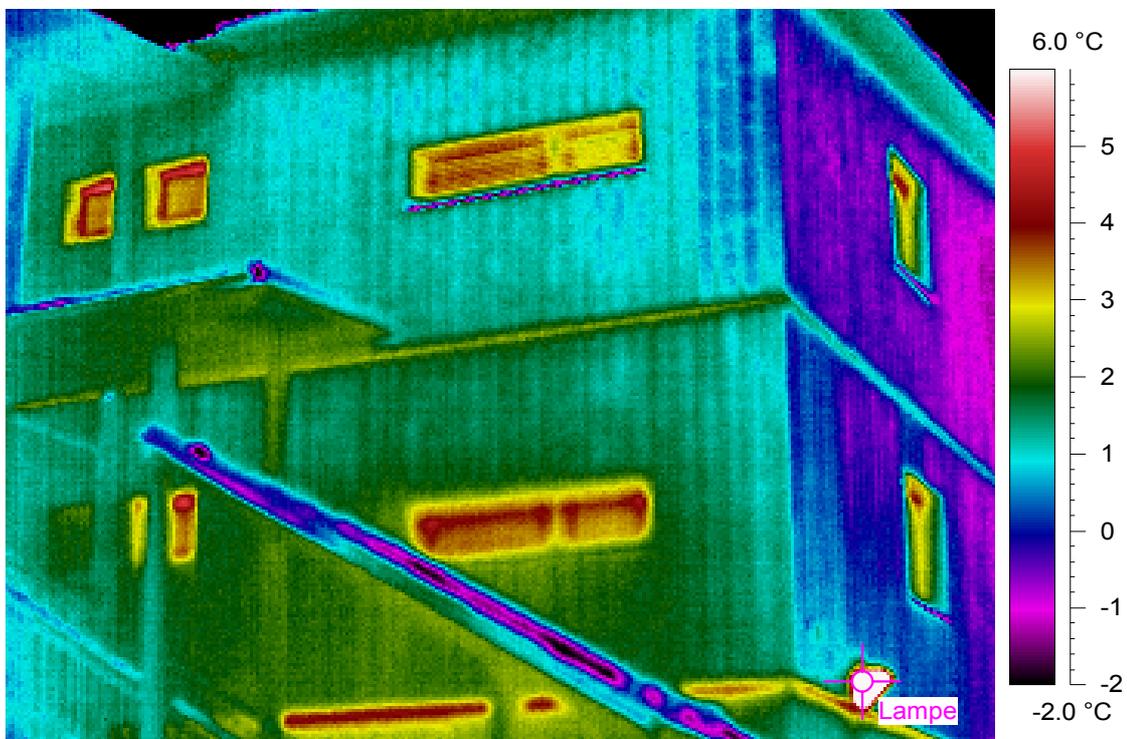
Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

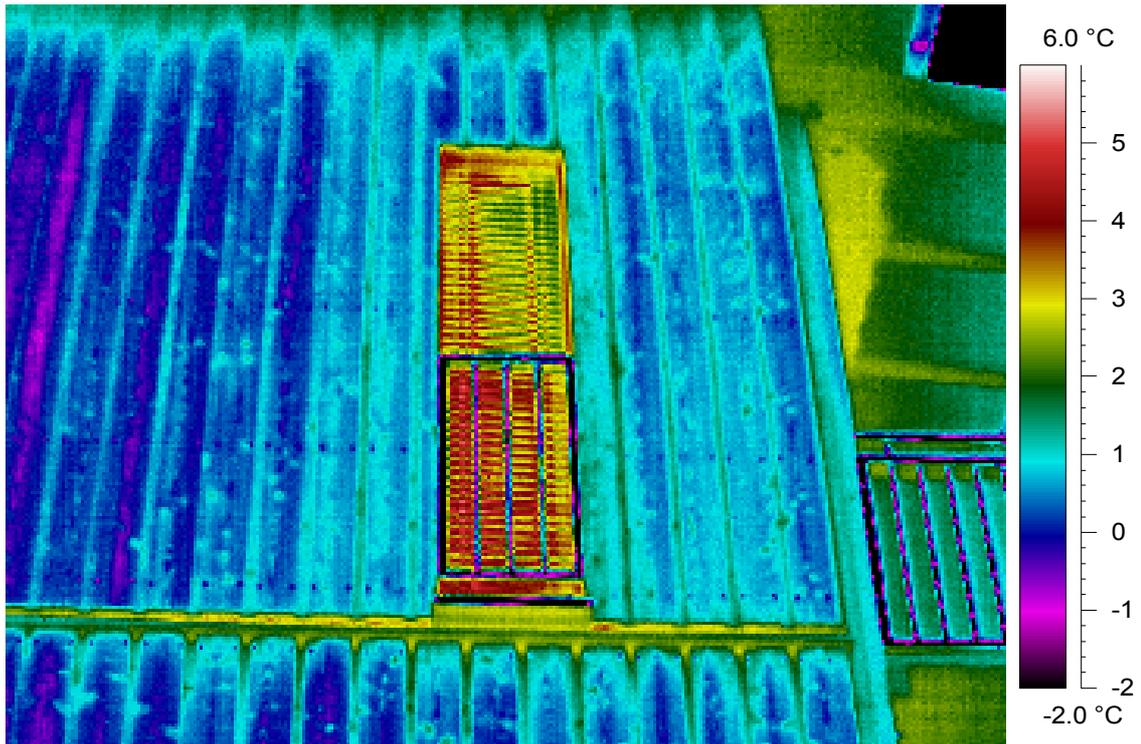
Von der A15 wird die Vorlage der Luftdichtheitsprüfung einer gesamten Wohnung verlangt.

Ein **Nachweis von Wärmebrücken** nach ÖNORM EN 13187 (thermografische Überprüfung) wurde von der A15 nicht verlangt und vom Bauträger auch nicht durchgeführt. Der LRH erachtet diese Art der Prüfung als wesentliche Abnahme- und Qualitätsprüfung und führte diese von sich aus durch.

Die dementsprechende thermografische Untersuchung des LRH ergab ein durchaus homogenes Bild der Außenwände und ließ, abgesehen von den Fenstern, keine signifikanten Wärmebrücken erkennen. Ein Teil der Fenster wäre im Zuge der Endabnahme nachzustellen, um die Fugendichtigkeit zu verbessern.

Nachstehend zwei repräsentative Bilder aus dieser Untersuchung:





Hinsichtlich des schalltechnischen Gutachtens bzgl. „Immissionen durch Straßenverkehr“ wird auf die Ausführungen im *Kap. Förderung, Finanzierung und Abwicklung/Lärmbelastung* verwiesen. Die eingebauten Fenster vermitteln nicht den an sich notwendigen baulichen Schallschutz.

Der LRH stellt fest,

- dass Abnahmeprüfungen generell durch vom Auftragnehmer unabhängige Sachverständige durchgeführt werden sollten.

Der LRH empfiehlt,

- Bauakustische Überprüfung, Luftdichteprüfung und Prüfung bzgl. möglicher Wärmebrücken als Abnahmeprüfung bei geförderten Wohnbauten generell durchzuführen.
- Diese Prüfungen sollten jedoch, da auch relativ kostengünstig, nur durch vom Auftragnehmer unabhängige, einschlägig sachverständige Personen durchgeführt werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Bauakustische Messungen werden im Normalfall von der FA 17C des Amt der Stmk. Landesregierung durchgeführt, für den Nachweis der Luftdichtheit ist ein Gutachten vorzulegen (wird in Zukunft von einem von der ÖBA beauftragten Sachverständigen durchgeführt).

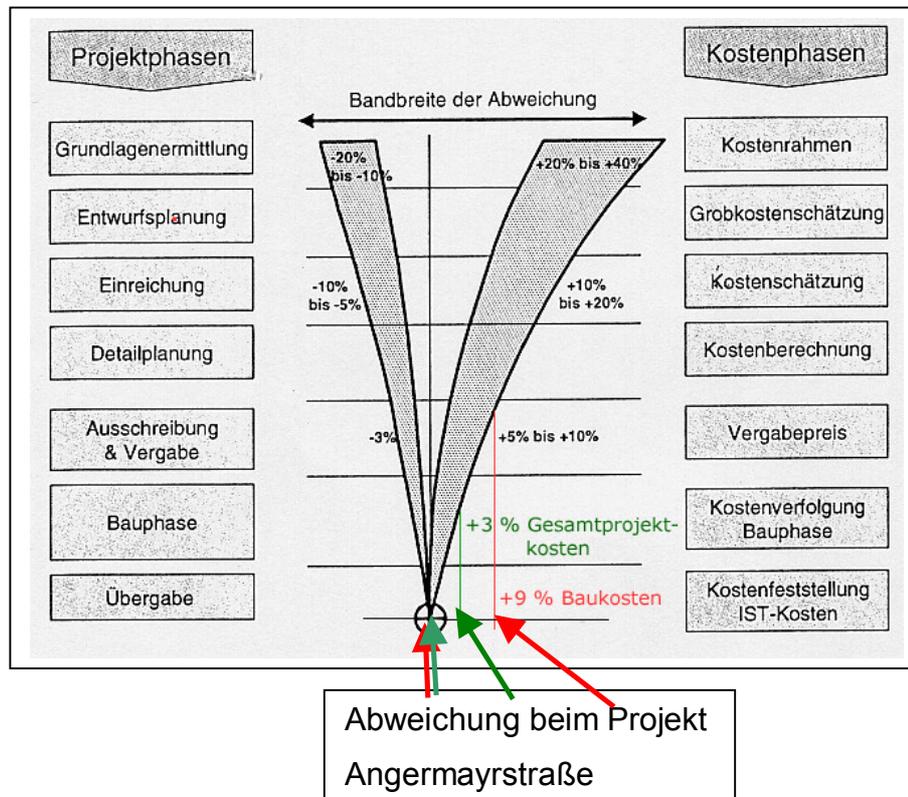
Thermographische Überprüfungen der Bauvorhaben ist eine von mehreren Möglichkeiten, die in Zukunft eingefordert werden kann.

6.1.3 Kostenverfolgung

Unter Kostenverfolgung wird die **periodische Kontrolle der bisherigen Kosten und Prognose** der Gesamtkosten verstanden. Eine entsprechende Kostenverfolgung ist ein wichtiges Instrument zur Kostensicherung und unverzichtbar für einen **ökonomischen Bauablauf**.

Einen Monat vor Wohnungsübergabe (**25. April 2002**), also zu einem Zeitpunkt als das Objekt baulich quasi fertig war, wurden die Plankosten mit € 1.996.000,-- angegeben. Die Gesamtprojektkosten betragen letztlich gemäß der Endabrechnung € 2.072.000,--. Daraus ergibt sich eine Kostenabweichung von mehr **als 4 Prozent**, die Skontoerträge sind in dieser Plankostenschätzung noch nicht berücksichtigt.

Kostentrichter *)



Herausgegriffen seien hier insbesondere die **Reinen Baukosten**, die im WBF 5 Blatt am **27. März 2002** mit € 1.324.000,-- veranschlagt wurden. Im Vergleich zur Endabrechnung mit € 1.445.000,-- kam es zu einer Kostenerhöhung von 9 %.

Die Abweichung erhöht sich nach Berücksichtigung von Skontoerträgen auf über 10 %.

Eine **Kostenabweichung** der reinen Baukosten von mehr als **10 Prozent** zu einem Zeitpunkt, an dem das Objekt baulich quasi fertig ist, ist zu hoch. Wie in der Abbildung zuvor ersichtlich, sollten die **IST- Kosten bei der (Wohnungs-) Übergabe mit einer geringen Umschärfe bekannt sein.**

Nach Angabe der GWS existiert ein Projektcontrolling, welches tagesaktuelle Plankostenvergleiche erlaubt.

*) In Anlehnung an Stempkowski/Jodl/Kovar, „Projektmarketing im Bauwesen“, Manz 2003

Stellungnahme der GWS zu Controlling:

„Zwischen Zweiteinreichung (WBF 5 vom 27. März 2003) und Endabrechnung vom 23. April 2003 differiert die Summe der reinen Baukosten um 9 % und die der Gesamtherstellkosten um 4 %, dies begründet sich wie folgt:

Bei den reinen Baukosten sind in der Endabrechnung sämtliche Nachtragsaufträge bzw. –leistungen berücksichtigte Skonti eingerechnet. Stellt man die tatsächlichen Nachtragsaufträge bzw. –leistungen lt. Endabrechnungen der eingerechneten Sicherheitsreserve lt. Zweiteinreichung (Herstellkosten) gegenüber, so ergibt sich eine Differenz von nur mehr 3 %, siehe ergänztes Controllingblatt vom 19. Oktober 2004.“

Der LRH führt dazu aus:

- **Wie zuvor angeführt, differieren die Kostenangabe der Gesamtprojektkosten im WBF 5 Blatt von den Kosten lt. Endabrechnung signifikant.**
- Die Kostenangabe der reinen Baukosten im WBF 5 Blatt weicht von den Kosten in der Endabrechnung **in hohem Ausmaß** ab.
- Der Einsatz, die Funktionalität und Zweckmäßigkeit des **Projektcontrollings** der GWS im Rahmen der **Förderung** sollte kritisch hinterfragt und Evaluierungsmaßnahmen angedacht werden.
- Bei den Kostenangaben in den WBF Blättern sind die letztgültigen Daten anzuführen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Beim ggst. Projekt wurde, insbesondere auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse, zusätzlich von der im WBF 5 Blatt von der A 15 genehmigten Sicherheitsreserve eine weitere Kalkulationsreserve eingerichtet. Von dieser Reserve werden jeweils die anfallenden, in der Projektsphase nicht bekannten Leistungen, abgezogen, sodass gemeinsam mit dem Zahlungsplan monatlich die Kos-

tensituation des Projektes exakt beurteilt werden kann. Es wurde mit den beiden von der GWS kalkulierten Sicherheitsreserven das Auslangen gefunden und die vertraglich den Wohnungskäufern bekanntgegebenen Kosten eingehalten.

Replik des Landesrechnungshofes:

Entsprechende Reserven vorab einzukalkulieren ist grundsätzlich sinnvoll. Die Kostenverfolgung hat den primären Zweck, ein realistisches Bild der Kostensituation zu ermöglichen. Dazu sind die jeweils letztgültigen Daten in den Formularen erforderlich.

6.1.4 Einhaltung von Fristen

Der Baubeginn wurde am 5. Februar 2001 gemeldet, der erste Bautagesbericht liegt für den 1. Februar 2001 vor. Die Wohnungsübergabe erfolgte am 25. April 2002, also ca. 15 Monate nach Baubeginn.

Die vom **Förderungswerber gegenüber dem Fördergeber** mit 12 Monaten angegebene **Bauzeit wurde überschritten**. Die in der FZ **ausgewiesene Bauzeit** von 15 Monaten **wurde eingehalten**.

6.1.5 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Endabrechnung wurde durch die A15 geprüft und die **Genehmigung der Endabrechnung** vom 18. Oktober 2004 liegt vor.

Eine Überprüfung der Massen- und Schlussrechnungen wurde im Rahmen dieser Prüfung **nicht** durchgeführt.

6.1.6 Honorare

Bauleistungen

Die diesbezüglich im Geschößbau vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z.B. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden von der A15 unter Bezugnahme 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 in der Endabrechnung unter der Leistungsgruppe D (Honorare und Bauverwaltungskosten) ausgewiesenen Kosten betragen für die Mietkaufwohnungen rund 12,27 % und für die Eigentumswohnungen aufgrund der teilweise zu entrichtenden USt. rund 12,78 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten. Diese Prozentsätze liegen im üblichen Bereich der im Sozialen Wohnbau aktuellen Honoraranteilwerte.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen Honorare betrug für die Mietkaufwohnungen **€ 215.706,33** sowie bei den Eigentumswohnungen **€27.860,39** (exkl. USt.).

Diese Beträge ergaben sich aus der Summierung nachstehender (gerundeter) Einzelhonorare:

	Honorarzusammenstellung lt. WBF 5	Mietkauf	Eigentum (exkl. USt.)
A)	Planungsleistung	€ 75.766,--	€ 9.280,--
B)	Örtliche Bauaufsicht	€ 51.101,--	€ 6.368,--
C)	Planungs- u. Baukoordinator	€ 6.754,--	€ 842,--
D)	Statische Berechnung	€ 20.521,--	€ 2.557,--
E-G)	Haustechnik	€ 8.559,--	€ 1.067,--
H)	Sonderfachleute	€ 5.700,--	€ 710,--
I)	Bauverwaltung	€ 47.304,--	€ 7.037,--
	HONORARGESAMTSUMMEN inkl. PKW-Anteil	€215.706,--	€27.860,--

zu A) Architekt 90 %, Wohnbauträger 10 % (Leistung 57,5 % GOA / Ausbauerhältnis 60/100)

Im Architektenvertrag vom 14.10.1998 wurde eine Büroleistung von 75 % vereinbart. Aufgrund der geänderten Bauweise (Projektrealisierung als Holzbau) und der damit zusammenhängenden Einsparungen durch systemspezifische Standardkonstruktionen, wurde das Teilhonorar „Ausführ- und Detailplanung“ halbiert, womit sich nunmehr die Büroleistung auf 57,5 % reduzierte.

Das vom Wohnbauträger für die Planungsleistungen errechnete Gesamthonorar für die Mietkaufwohnungen beträgt € 74.474,02 und entspräche somit der GOA 1991. In der mit 23. April 2004 datierten Endabrechnung wurden jedoch seitens des WBT € 75.766,03 angegeben.

Die Anfrage des LRH ob der vorhandenen Differenz wurde seitens der GWS wie folgt beantwortet:

„Die unter Absatz 1 aufgezeigte Differenz zwischen den Honoraren der Planungsleistungen bei den Mietkaufwohnungen basiert auf einem Übertragungsfehler. Korrekt ist der Betrag von € 74.474,02.“

Der Landesrechnungshof weist weiters daraufhin, dass von WBT verrechnete Honorare für Eigenleistungen laut § 4 Abs. 5 der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 unter vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen müssen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Aufsichtsbehörde unterstützt die Forderung des Rechnungshofes nach Einhaltung der Entgelttrichtlinienverordnung.

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

Der Wohnbauträger verrechnete für die Örtliche Bauaufsicht insgesamt ein Honorar von € 57.468,90.

Das **verrechnete Honorar entspricht den zulässigen Bestimmungen** der Honorarordnung für Architekten (GOA 1991).

Der Landesrechnungshof verweist jedoch auch hier auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 5 der ERVO 1994, wonach vom Wohnbauträger für Eigenleistungen verrechnete Honorare unter vergleichbaren Sätzen für einschlägige Fachleute liegen müssen. Diese Bestimmungen wurden nicht erfüllt.

zu C) Wohnbauträger 100 %

Das Honorar für die Planungs- und Baukoordination wurde vom Wohnbauträger mit 0,5 % der Nettoherstellungskosten berechnet. Das daraus **be-**

rechnete Honorar von insgesamt € 7.595,50 liegt somit **unter dem erlaubten Wert**. Dieser beträgt bei Bauvorhaben zwischen 13 und 24 Wohneinheiten 0,75 %.

zu D) Statiker / Wohnbauträger (Leistung 53 % GOB, Schwierigkeitsklasse 2)

Ursprünglich wurde für die Berechnung des Statikerhonorars eine 80-prozentige Leistung bei einem Teilleistungsfaktor von 0,8 angenommen. Aufgrund der geänderten Bauweise wurde die Leistung auf 53 % reduziert, der Teilleistungsfaktor aber auf 1,0 angehoben.

Die Anfrage des LRH hierzu wurde seitens der GWS wie folgt beantwortet:

„Irrtümlicherweise wurde ein Teilleistungsfaktor von 0,8 angeführt, tatsächlich verrechnet 1,0“

Laut GOB ist ein Zuschlag von 0,2 für erhöhten Planungsaufwand bei Holzkonstruktionen zulässig. Das **verrechnete Honorar entspricht** somit der GOB.

zu E-G)

Unter dem Begriff Haustechnik wurden die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für die TGA (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten) verrechnet.

zu H)

Unter dem Begriff Sonderfachleute wurden vom WBT in der Endabrechnung unter der Leistungsgruppe H Honorare für nachfolgende Leistungen verrechnet:

- Geotechnische Beratung
- Lärm- und abgastechnisches Gutachten
- Ausführungsplanung Holzbau

Hierzu vermerkt der LRH, dass das in Rechnung gestellte Honorar für ein Lärm- und abgastechnisches Gutachten nicht förderbare Honorarkosten darstellt. Dies wäre richtigerweise den Grundkosten zuzuordnen.

zu I)

Das vom Wohnbauträger für die Bauverwaltungstätigkeit **verrechnete Honorar** von € 54.341,39 [Honorarbemessungsbasis x 3,50 % (Prozentsatz für 13 bis 23 Mietkauf- bzw. Eigentumswohnungen)] **entspricht** dem § 4 Abs. 3 der Entgelttrichtlinienverordnung 1994.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Honorare – mit Ausnahme der Planungsleistung – sowohl vertragskonform als auch rechnerisch richtig ermittelt wurden.

Der Landesrechnungshof regt an, in Hinkunft bei Unklarheiten betreffend Zuordnung von Honoraren für Sonderfachleute mit der A15 Rücksprache zu halten bzw. die von der A15 veröffentlichten „Erläuterungen zu den Formblättern“ zu beachten.

6.2 ÖBA – Technische Gebäudeausrüstung

6.2.1 Übereinstimmung – Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Hier sind – folgende Beanstandungen festzustellen:

- Zu den Blitzschutzplänen (Skizze im Maßstab 1:200, „Blitzschutzattest“) ist festzuhalten, dass diese weder den tatsächlichen Gegebenheiten noch den Regeln der Technik und den Vorschriften entsprechen.
- Bei der Heizungsanlage war ein Ölkessel inkl. einer Verkleidung mit Schalldämmhaube ausgeschrieben. Diese wurde nicht ausgeführt: ein Abzug in der Rechnung ist nicht erfolgt.
In Position 17.8091 waren in der Ausschreibung 118 Stück Heizkostenverteiler angeführt. Bei Auftragsvergabe wurde lediglich ein Abzug von 14 Stück getätigt, die gesamten Heizkostenverteiler wurden jedoch von einer Spezialfirma geliefert.
- Bei den Elektroinstallationen war als Schutzmaßnahme eine FI-Schutzschaltung vorgesehen. Gemäß den geltenden ÖVE-Vorschriften ist für Schukosteckdosenkreise der sogenannte „Zusatzschutz“ anzuwenden. Dies bedeutet, dass bei der Wohnungsinstallation zwei Fehlerstromschutzschalter kaskadiert und abgestuft einzubauen sind. Dies war in der Ausschreibung auch korrekterweise so vorgesehen. Tatsächlich kamen jedoch bei der Wohnungsinstallation zwei gleichartige, nicht kaskadierte Schutzschalter zu Ausführung. Dies ist ein Qualitätsmangel, da bei Auslösen des empfindlichen FI-Schutzschalters für die Schukostromkreise ein gleichzeitiges Auslösen des gleichempfindlichen Schutzschalters der Lichtstromkreise sehr wahrscheinlich ist.
- Ein geringfügiger sicherheitsrelevanter Mangel musste bei der Ausführung der Blitzschutzanlage festgestellt werden. Hier wurde bei den metallenen Dunstabzugshauben die erforderlichen Fangstangen nicht montiert. Beim Haus B wurde die Regenabfallrinne und das Blechdach sichtlich nicht in die Blitzschutzanlage miteingebunden.
- Bei den Beleuchtungskörper der Carports fehlen teilweise die Schutzrohre bzw. die Kaschierungsringe bei den Fassungen. Die erforderliche Schutz-

art ist somit nicht gegeben bzw. ist eine ausreichende Lichtausbeute der Leuchtstoffröhren während der kalten Jahreszeit nicht gesichert.

Der LRH stellt positiv fest, dass der WBT bereits während der Prüfung eine Behebung der aufgezeigten Mängel zugesagt hat.

6.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die von der ÖBA absolvierten **Baustellenkontrollen** wurden in Besprechungs-/Mängelprotokollen festgehalten. Eine eigene Bautagebuchführung für die TGA-Arbeiten wurde nicht durchgeführt. Die Behebung der Mängel, die während des Baues und nach der Wohnungsübergabe von den Mietern festgestellt wurden, wurden von der ÖBA – wie aus der Korrespondenz hervorgeht – mit Nachdruck betrieben.

6.2.3 Einhaltung von Fristen

Die unter 6.1.4 getroffenen Anmerkungen gelten auch für den Bereich der technischen Gebäudeausrüstung.

6.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Eine Massenprüfung war auf Grund der Pauschalvergaben nicht erforderlich. Die bei der Endabrechnung geringfügig vorliegenden Nachtragsleistungen wurden überwiegend korrekt berichtet.

6.2.5 Honorare

Eine Überprüfung der Honorarberechnung war entbehrlich, da für die Planerleistungen ein Pauschalbetrag vereinbart worden war. Angemerkt wird, dass die vereinbarten Honorare beträchtlich unter dem im Sozialen Wohnbau üblichen Honorarsätzen lagen. Allerdings wurden mögliche Skonti (€ 282,74), obwohl vertraglich vorgesehen, nicht in Abzug gebracht.

IV. Vergabe der Wohnungen

Die Vermietung (oder Übertragung ins Wohnungseigentum) von Wohnungen die nach dem Stmk. WFG 1993 gefördert wurden, hat stets unter Einhaltung entsprechender gesetzlich normierter Kriterien zu erfolgen. Diese sind u.a.:

1. Abgabe einer „Eidesstattlichen Erklärung“ (kurz „EE“) der zukünftigen Mieter/Wohnungseigentümer
2. Das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen darf gewisse festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen.
3. Österr. Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung mit dieser hinsichtlich des/der Mieter bzw. Anwartschaftsberechtigten/Wohnungseigentümer.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind von der vergebenden Stelle, in diesem Fall dem Wohnbauträger, bei jeder Wohnungsvergabe zu prüfen. Die Unterlagen sind aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrungszeit gelten spezielle Vorgaben¹. Es wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend obgenannter Vorgaben beim Bauträger am 14. Oktober 2004 geprüft. Das Ergebnis ist nachstehend tabellarisch (anonymisiert) aufgelistet:

¹ Lt. Punkt 9 der ggstdl. FZ beträgt die Aufbewahrungsfrist beim Förderungswerber für die EE 7 Jahre.

Tabelle A „Erstvergabe von Wohnungen“:

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung (EE)	Familieneinkommen	Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt
1	✓	✓	✓
2	✓	✓	✓
3	✓	✓	✓
4	✓	✓	✓
5	✓	✓	✓
6	✓	✓	✓
7	✓	✓	✓
8	✓	✓	✓
9	✓	✓	Nachweis fehlt im Akt, jedoch Österr. Staatsbürgerschaft sicher vorliegend
10	Lebensgefährtin offensichtlich nicht angegeben (siehe Lohnzettel)	Einkommensnachweis unvollständig? (Einkünfte der Lebensgefährtin fehlen)	✓
11	✓	✓	✓
12	✓	✓	✓
13	✓	✓	✓
14	Angabe des "Familienstandes" fehlt	Aufgrund unvollständiger EE keine Aussage möglich	✓
15	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkünfte 01.01.-14.01.01 fehlen)	✓
16	✓	✓	✓
17	✓	✓	✓

Tabelle B „Zweit- und weitere Vergabe von Wohnungen“:

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Er- klärung (EE)	Familieneinkommen	Österr. Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt
1 2.-Vermietung ab 01.08.03	fehlt	fehlt	fehlt
2 2.-Vermietung ab 01.08.03	fehlt	fehlt	fehlt
3 2.-Vermietung in Arbeit	fehlt	fehlt	fehlt

Aus vorstehenden Tabellen folgt, dass:

- Die „Erstvergabe von Wohnungen“ (Tabelle A) in der überwiegenden Anzahl der Fälle den gesetzlichen Kriterien entsprach. In zwei Fällen wurden jedoch die Unterlagen so mangelhaft vom Förderungswerber vorgelegt, dass diese Wohnungsvergaben als unzulässig zu qualifizieren sind. Die Aufbewahrung und Zuordnung der Unterlagen an sich erfolgte beispielhaft gut.
- Hinsichtlich der „Zweit- und weiterer Vergabe von Wohnungen“ (Tabelle B) waren in sämtlichen Fällen keine prüfbaren Unterlagen vorhanden. Somit wurde den gesetzlichen Vorgaben hier nicht nachgekommen.

Der LRH stellt fest, dass hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen

- **bei Erstvergabe** der Wohnungen **in überwiegendem Ausmaß die Vorgaben des Gesetzgebers** vom Bauträger als vergebende Stelle **eingehalten wurden,**
- **bei der Zweitvergabe von Wohnungen** jedoch **in keinem Falle** die Vorgaben des Gesetzgebers vom Bauträger als vergebender Stelle eingehalten **und somit die Vorgaben des Gesetzgebers vom Bauträger missachtet wurden.**

Nach Feststellung dieses Mangels bemühte sich der Bauträger umgehend um die nachträgliche Einholung der notwendigen Unterlagen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

(GWS):

Bei Vorliegen eidesstattlicher Erklärungen durfte bei der Vergabe davon ausgegangen werden, dass die Angaben vollständig und korrekt gemacht wurden. In Zukunft werden jedoch fehlende Aussagen über Mitbewohner bzw. Familienstand eingefordert werden. Die im Bericht angeführten fehlenden Unterlagen wurden in der Zwischenzeit eingeholt und entsprechen die Vergaben nunmehr den gesetzlichen Voraussetzungen.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 21. Dezember 2004 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

vom GWS:

- Dir. Mag. Renate ERHOLD
- Dir. Ing. Johannes GEIGER

von der A15 Wohnbauförderung:

- Dr. Siegfried KRISTAN
- Dr. Dietlinde FORSTER
- Dipl.-Ing. Johann TATZL

vom LRH:

- LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
- Dipl.-Ing. Gerhard RUSSHEIM
- Dipl.-Ing. Jürgen KASPER
- Dipl.-Ing. Gernot FRÖHLICH
- Ing. Reinhard JUST
- Ing. Meinhard PERKMANN

V. Feststellungen und Empfehlungen

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Der gegenständliche Bericht betrifft die stichprobenweise, bautechnische Überprüfung einer von der GWS errichteten Wohnanlage mit 17 WE in Hart bei Graz.
- Die GWS war bemüht, ein **kostengünstiges, funktionelles Bauwerk** zu errichten.
- Die Bauabwicklung und insbesondere die örtliche Bauaufsicht waren gut und die Ausführungsqualität des Bauwerkes ist **entsprechend**.
- Die Bebauungslösung ist im Hinblick auf die als eher schwierig einzustufende Grundstücksbeschaffenheit als gut gelöst und ökonomisch zu sehen.
- Die Grundrisse aller Wohnungstypen und die Anordnung der Allgemeinräumlichkeiten sind grundsätzlich funktionell und zweckmäßig konzipiert.
- Es wurden im Zuge der Polier- und Detailplanungen durchwegs zweckmäßige, wirtschaftliche und (hochbautechnisch) bewährte Detaillösungen geplant.
- Bei der **Erstvergabe** der Wohnungen wurden in überwiegendem Ausmaß die Vorgaben des Gesetzgebers vom Bauträger als vergebende Stelle **eingehalten**.

- Bei der **Zweitvergabe** von Wohnungen wurden die Vorgaben des Gesetzgebers vom Bauträger als vergebende Stelle nicht eingehalten.
- Die tatsächliche Höhe der Grund- und Aufschließungskosten wurden beim Förderantrag seitens der GWS **zu gering bekannt gegeben**.

- Die Fördervoraussetzung § 5 Abs.1 Z.10 des Stmk. WFG 1993 betreffend Grundkosten und anfallenden Aufschließungskosten wurden **nicht erfüllt**.
- Die **Kostenangaben** der Gesamtkosten bzw. der Baukosten **differieren** zwischen WBF5 Blatt (Formblatt zur Einreichung) und Endabrechnung signifikant.
- Die Bauleistungen wurden im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Das tatsächlich angewandte Verfahren **wich stark vom nicht offenen Verfahren lt. Norm ab**. Das Procedere bei den Verhandlungen ist nur **eingeschränkt nachvollziehbar**.
- Innerhalb der Zuschlagsfrist wurden **umfangreiche Änderungen** der Ausschreibung durchgeführt.
- In der Grundstücksbeurteilung des Ortsplaners, welcher auch Architekt des Bauwerkes war, wurde das Thema „Lärm“ **nicht entsprechend behandelt**.
- Bei der Prüfung des Projektes durch die A15 und den Wohnbautisch, wurde das **Fehlen** eines Lärmgutachtens **nicht beanstandet**.
- Im Rahmen der Prüfung wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Fachabteilung 17C erstellt. Dieses ergab, dass **Grenzwerte** am Objekt **überschritten** sind.
- Ungeachtet der unzulässigen Lärmbelastung des Baugrundstückes wurde dem Förderungsantrag stattgegeben.
- Die Wohnungen wurden **ohne Vorliegen einer Benutzungsbewilligung** übergeben.

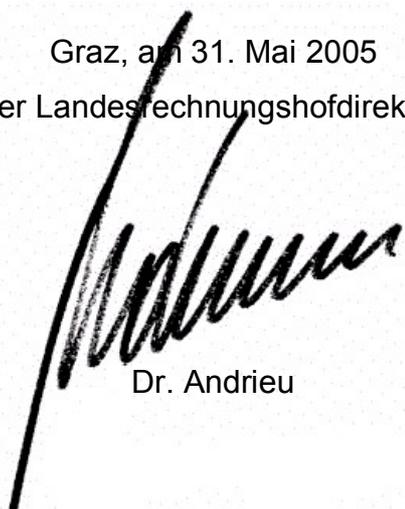
Empfehlungen:

- Auf die **Einhaltung der gesetzlichen Fördervoraussetzung** ist besonders zu achten. Die Förderansuchen sind entsprechend zu kontrollieren, insbesondere, wenn Werte nahe des Grenzwertes angegeben werden.
- Ein **frühzeitiges Erkennen von kritischen Randbedingungen** in der Planung ist notwendig. Dabei kommt der **Vorprojektphase** besondere Bedeutung zu.
- Die entsprechende Betrachtung der Themenkreise „**Emissionen und Immissionen**“ hat frühzeitig zu erfolgen. Bei jeglichen Unklarheiten sollten umgehend **Fachleute beigezogen** werden. Die Erkenntnisse daraus, müssen in die Planung **ehestmöglich** einfließen.
- Allfällige erforderliche Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise Lärmschutzfenster, müssen von Beginn an **Fixbestandteil des Projektes** sein.
- Im Zusammenhang mit Förderansuchen werden Gutachten teilweise „erforderlichenfalls“ verlangt. Der Terminus „erforderlichenfalls“ sollte im Zusammenhang mit der Einreichung vom **Fördergeber genau definiert** werden.
- Eine **schriftliche Begründung seitens des Projektwerbers** sollte gefordert werden, falls fakultativ geforderte Anlagen nicht vorgelegt werden. Die Begründung sollte in weiterer Folge vom Fördergeber geprüft und die Prüfung mit einem **Prüfvermerk dokumentiert** werden.
- Das Vergabeverfahren ist **transparent** und nach vorher präzise **festgelegten Regeln** durchzuführen.
- Es wird angeregt, in Hinkunft bei Unklarheiten betreffend Zuordnung von Honoraren für Sonderfachleute mit der A15 Rücksprache zu halten bzw. von der A15 veröffentlichte „Erläuterungen zu den Formblättern“ zu beachten.
- Kalkulationsrelevante Festlegungen sollten nach der Ausschreibung nicht mehr verändert werden.
- Eine aktuelle, **wirksame Kostenverfolgung** in allen Projektphasen ist empfehlenswert. Die daraus generierten Daten sollten Basis für Kostenangaben im Rahmen der Förderabwicklung sein.

- Bauakustische Überprüfung, Luftdichteprüfung und Prüfung bezüglich möglicher Wärmebrücken sollten als Abnahmeprüfung bei geförderten Wohnbauten generell durchgeführt werden.
- Diese Prüfungen sollten nur von unabhängigen, einschlägig sachverständigen Personen durchgeführt werden.

Graz, am 31. Mai 2005

Der Landesrechnungshofdirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrieu', is written over a light grey rectangular background.

Dr. Andrieu