

Obersteirische Wohnstätten- Genossenschaft

**OBJEKT:
Spielberg, Pausen-
dorferstraße 12d**

GZ: LRH A15 O1 – 2004/9

INHALTSVERZEICHNIS

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLL-KOMPETENZ	3
II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	5
1. ALLGEMEINES	5
2. WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ABWICKLUNG.....	8
3. PLANUNG.....	13
3.1. Baumeisterarbeiten	13
3.2. Technische Gebäudeausrüstung.....	16
4. VERGABE VON LEISTUNGEN.....	19
4.1. Bauleistungen	19
4.2. Technische Gebäudeausrüstung.....	22
5. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	24
5.1. Baumeisterarbeiten	24
5.2. Technische Gebäudeausrüstung.....	30
6. ABRECHNUNG.....	33
6.1. Baumeisterarbeiten	33
6.2. Technische Gebäudeausrüstung.....	38
III. SONSTIGES	40
1. PARIFIZIERUNG.....	40
2. VERGABE DER WOHNUNGEN	41
3. ENDVERMESSUNG	44
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	46

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15 (ehem. RA 14)	Abteilung 15 – Wohnbauförderung
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
AZ	Annuitätenzuschuss
BG	Baugesetz
DG	Dachgeschoß
DVO	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
EG	Erdgeschoß
FA 17C	Fachabteilung 17C – Technische Umweltkontrolle und Sicherheitswesen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
Gemn.GenmbH	Gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung (registrierte)
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung für Bauwesen
GU	Generalunternehmer
HKLS	Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär
Kap.	Kapitel
KD	Kapitalmarktdarlehen
KG	Kellergeschoß
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
OG	Obergeschoß
ÖBA	örtliche Bauaufsicht
OWG	Obersteirische Wohnstätten – Genossenschaft, gemeinn. GenmbH.
RA 14	Rechtsabteilung 14 – Wohnbauförderung
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TR	Technisches Referat der A15
UG	Untergeschoß
WBF	Wohnbauförderung
WBVE	Wohnbauvereinigung
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheit(en)
WNFI.	Wohnnutzfläche

I. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLLKOMPETENZ

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft,
Gemn. registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
8720 Knittelfeld
in
Spielberg, Pausendorferstraße 12d

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

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.

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

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

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

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

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) vorgelegt. Diese Stellungnahme wurde an den bezughabenden Stellen in den Bericht eingearbeitet.

II. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. ALLGEMEINES

Die **stichprobenweise** bautechnische **Prüfung** umfasste die Bereiche

- Finanzierung und Förderung,
- Planung,
- Bauphysik,
- Ausschreibung,
- Vergabe,
- Ausführung und Abrechnung

und bezog sich im Wesentlichen auf die Punkte

- Qualitäts- und
- Quantitätskontrolle.

Grundlage der Prüfung waren der von der A15 vorgelegte Förderungsakt sowie die von der OWG beigestellten Unterlagen und Auskünfte.

Der Bauträger erwarb das gegenständliche Grundstück mit Kaufvertrag vom 3. Mai 1994. Aufgrund des Siedlungsleitbildes der Marktgemeinde Spielberg soll auf dem Baugelände und den Nachbargrundstücken des geprüften Objektes vorrangig die Wohngebietsentwicklung der Gemeinde erfolgen. Erste Ausbaustufen wurden bereits aufgrund eines städtebaulichen Wettbewerbs-Projektes vom Grazer Architekten Dipl.-Ing. Hubert Riess realisiert.

Das Wohnbauförderungsverfahren wurde mit der Erstbegutachtung am Wohnbautisch (kurz: WBT) am 23. Juni 1999 eingeleitet. Im August 2001 erfolgte der Baubeginn, die Fertigstellung der Anlage sowie die Wohnungsübergaben wurden im Juni 2003 durchgeführt.

Technische Daten:

Die gegenständliche Prüfung betrifft ein (überwiegend) 3-geschossiges Gebäude. Ein Teil des Gebäudes ist unterkellert.

Anzahl der Wohnungen:	19
Anzahl der PKW-Abstellplätze:	19
Wohnnutzflächen:	lt. FZ 1440,08 m ² , lt. EA 1433,15 m ²
Wohnungsgrößen:	70,51 m ² bis 82,84 m ²
Förderbare Gesamtnutzfläche:	1433,15 m ²
Bebaute Fläche:	797,80 m ²
Grundstücksfläche:	2840 m ²
Gründung:	Flachgründung mit Streifen und Platten
Tragwerkssystem:	Mischbauweise: Massiv (Beton) und Holztafel-elemente
Kellergeschoss:	Stahlbeton
Sonstige Geschosse:	Mischbauweise: Mantelbeton, Holzständer- und Gipskartonwände
Geschossdecken:	Stahlbeton- bzw. Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Stahlbeton- bzw. Holzbalkendecke, flach geneigtes Pultdach
Dachdeckung:	verblecht
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster
Beheizung:	zentrale Gaskesselanlage
Warmwasser:	Elektroboiler in jeder Wohnung

Nordwest- u. Südwestansicht:



Südost- u. Nordostansicht:



2. WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ABWICKLUNG

Förderung:

Die Förderung für die Errichtung der gegenständlichen Mietkaufwohnungen erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993.

Die GBK wurden in der Förderungszusicherung (FZ) vom 21. November 2001 mit ATS 25,396.000,-- (bzw. € 1,845.599,30) festgelegt.

Die Förderung des Landes Steiermark besteht darin, dass für vorgenannten Darlehensbetrag Annuitätenzuschüsse geleistet werden.

Finanzierung:

Die **Gesamtkosten in Höhe von € 1,845.599,30** werden zur Gänze über ein 25-jähriges Kapitaldarlehen mit Annuitätenzuschüssen finanziert.

Vorstehender Betrag wurde auch für die allfällige Gewährung von Wohnbeihilfen festgelegt.

Die in der vorliegenden **Endabrechnung** vom Wohnbauträger ausgewiesenen GBK beliefen sich nach Abzug allfälliger Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf **€ 1,839.253,91**.

Dies bedeutet eine Unterschreitung der in der FZ zugesicherten GBK von € 6.345,39. Hiebei ist allerdings die Tatsache noch nicht berücksichtigt, dass sich auch die förderbare WNFII. etwas verminderte.

Da die Endabrechnung von der A15 noch nicht geprüft wurde, kann über die tatsächliche Höhe der förderbaren Kosten noch keine Aussage getroffen werden.

Auf diesbezügliche Korrekturanmerkungen in den Kapiteln 6 ff wird hingewiesen.

Abwicklung:

Die Aufgaben der Wohnbauförderung werden der in Steiermark durch die Wohnbauförderungsstelle des AdStmkLReg wahrgenommen. Zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung des geprüften Objektes war dies die Rechtsabteilung 14, die im Jahre 2002 aus organisatorischen Gründen in Abteilung 15 umbenannt wurde. Die Aufgaben der RA 14 bzw. A15 bestehen unter anderem in der gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden 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.

Der Beginn des Prüfungsverfahrens für die Zusicherung einer Wohnbauförderung wird durch eine Begutachtung durch den sogen. Wohnbautisch (kurz: WBT) gesetzt. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt und daraufhin werden durch den WBT Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt und vorgegeben. Erst nach entsprechender „positiver Begutachtung“ durch den WBT wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen und hat nach Erfüllung von allfälligen Auflagen die Möglichkeit einer Wohnbauförderung.

Im weiteren Verfahrensablauf folgen:

- 1. Technisches Gutachten durch die A15
- 2. Technisches Gutachten durch die A15
- Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung
- sowie nach Abschluss der Arbeiten die Endabrechnung bei der A15 (RA 14) und Genehmigung derselben.

Beim **227. WBT** vom 23. Juni 1999 wurde das Projekt „Spielberg“ **mit Auflagen** „**positiv**“ genehmigt.

Das **1. Technische Gutachten** (vom 27. April 2000) des technischen Referates der A15 enthält Details hinsichtlich Planung und Ausstattung.

Die Baubewilligung erfolgte mit 13. März 2000 (Rechtskraft mit 10. April 2000).

Das **2. Technische Gutachten** (vom 17. September 2001) des technischen Referates der A15, das über eine der **Bedingungen der FZ** zum Bestandteil derselben wurde, enthält für den Förderungswerber **beachtliche Auflagen und Hinweise**.

FZ-Auflagen und Hinweise (Auszug):

- *„Im Zuge der Endabrechnung (EA) sind sämtliche Honorarermittlungen detailliert nachzuweisen.*
- *Die Leistungen des Baustellen- und Planungskoordinators sind ehest bekanntzugeben (Arbeitsumfang, Leistungsumfang, Leistungsteilung und Kosten für die oder den Baustellenkoordinator(en)).*
- *Vor Wohnungsübergabe ist eine Luftdichteprüfung bei den kritischen Räumen gemäß ON-EN-ISO 9972 (Normentwurf) durchzuführen und das Ergebnisprotokoll dem Referat für Bauphysik und Konstruktiven Hochbau und dem Technischen Referat ehest vorzulegen.“*

Der LRH stellt hiezu fest, dass die Wohnbautisch-Vorgaben überwiegend vom Bauträger erfüllt wurden. Die von der A15 angeordneten Qualitäts-Überprüfungen (Schall und Luftdichtigkeit) wurden jedoch nicht durchgeführt.

In der Sitzung des **Wohnbauförderungsbeirates** des Landes Steiermark vom **10. Mai 2000** wurde das gegenständliche Bauvorhaben positiv begutachtet. Damit verbunden erging an den Bauträger die Aufforderung von Seiten der A15, eine Reihe von Unterlagen nachzuliefern sowie die Punkte des 1. Technischen Gutachtens (siehe vorne) zu beachten.

Am 21. August 2001 erteilte die A15, nach Bestätigung der Marktgemeinde Spielberg, dass der Baubewilligungsbescheid in Rechtskraft erwachsen sei, eine sogen. „**Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn**“ an den Bauträger.

Der LRH hält bezüglich der Erteilung der „Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn“ positiv fest, dass diese von der RA 14 (A15) erst nachdem die Baubewilligung vorlag und rechtskräftig war, dem Wohnbauträger ausgestellt wurde.

Vom Bauträger wurde der Baubeginn mit 27. August 2001 bekannt gegeben.

Die **Förderungszusicherung** durch die StmkLReg erfolgte mit **21. November 2001**.

Die Förderungszusicherung drückt die Art und Höhe der Landesförderung aus, wobei eine Reihe von **Bedingungen** einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung bildet, auf die in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen wird.

Hiezu wird vom LRH festgestellt, dass eine schriftliche Erklärung des Förderungswerbers hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der FZ nicht vorliegt. Die Förderungsstelle wird angeregt, auf das zeitgerechte Vorliegen der schriftlichen Zustimmung zu den Bedingungen der jeweiligen FZ zu achten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Für die A15, Stabstelle, wurde mit Dienstanweisung vom 18.10.2004 festgelegt, dass die Auszahlung erst dann erfolgt, wenn eine schriftliche Zustimmung des Bauträgers zur Förderungszusicherung vorliegt.

3. PLANUNG

3.1. Baumeisterarbeiten

Entwurf

Das gegenständliche Wohnhaus ist Bestandteil einer Wohnhausanlage, die aus einem sogen. Gutachterverfahren (Wettbewerbs-Siegerprojekt) hervorgegangen ist. Das geprüfte Objekt stellt die zweite Ausbaustufe dar und wurde parallel zu einem bereits vorhandenen und ähnlichen Wohngebäude angelegt. In weiterer Folge werden noch weitere Geschossbauten und Infrastruktureinrichtungen wie z.B. ein Kindergarten entstehen. Die Anlage liegt südlich des Ortszentrums von Spielberg bei Knittelfeld. Der Zugang in das Ortszentrum und damit zur gesamten Infrastruktur des Ortes ist innerhalb weniger Minuten möglich. Das Gelände ist, der Struktur des Aichfeldes entsprechend, völlig eben.

Das Gebäude besteht aus 5 Erdgeschosswohnungen, die jeweils eine Wohnnutzfläche von 71,94m² aufweisen und deren Zugänge an der nordwestlichen Gebäudedefront liegen, sowie aus 14 Maisonettenwohnungen, die in den beiden Obergeschossen situiert sind und Größen zwischen 70,51m² und 82,84m² haben. Diese Wohnungen weisen Balkone sowie zugeordnete Kleingartenflächen auf. Bei den Erdgeschosswohnungen sind die Kleingartenflächen direkt vorgelagert. Die Grundrisse der Wohnungen wurden funktionell konzipiert und entsprechen in Größe und Ausstattung dem sozialen Wohnbau.

Eine zentrale Gasheizungsanlage ist im Keller des südwestlichen Gebäudeteiles angeordnet. Sie soll auch einer 3. Ausbaustufe von Wohnbauten zur Verfügung stehen und wurde dementsprechend dimensioniert.

Im westlichen Bereich der Wohnanlage wurde ein Kinderspielplatz errichtet. Gemeinsame Einrichtungen wie Trockenraum, Kellerabstellräume, Müll- und Fahrradabstellplätze sind ausreichend im Gebäudebereich vorhanden. Die 19 PKW-Stellplätze sind überwiegend unter einem Flugdach in unmittelbarer Hausnähe gelegen; einige überdachte Abstellplätze befinden sich im östlichen Gebäudebereich. Behinderten-, Zweitauto- und Besucherparkplätze sind nicht dezitiert ausgewiesen, sind jedoch im Siedlungskonzept für dieses Projekt enthalten.

Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, dass die Lage des Objektes hinsichtlich der Situierung - im besonderen wegen der unmittelbaren Anbindung an die Infrastruktur des Ortsgebietes von Spielberg/Pausendorf - als sehr gut zu bezeichnen ist. Ebenso wird die Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Objektes positiv gesehen. Insgesamt erscheint die Bebauungslösung (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Parkplatzanordnung, Kinderspielplatz etc.) am Grundstück gut gelöst.

Der barrierefreie Zugang zu den EG-Wohnungen ist, entgegen der Feststellung der Baubehörde, derzeit nicht vorhanden. Die Möglichkeit der „einfachen Herstellbarkeit“ ist allerdings gegeben. Entgegen der Feststellung der A15 vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, dass bei den OG-Wohnungen, die durchwegs als Maisonetten über das erste und zweite OG ausgebildet sind, nicht von alten- bzw. behindertengerechten Wohnungen gesprochen werden kann, da der Wohnungszugang und die inneren Erschließung der Wohnungen nur über Stiegen möglich ist.

Einreichplanung

Die **Einreichplanung** erfolgte **konform dem Stmk BauG** und beinhaltet alle wesentlichen und hinsichtlich Beurteilung der baugesetzgemäßen Ausführung notwendigen Kriterien.

Ausführungsplanung

Die für eine technische Überprüfung nicht unwesentlichen Polier- und Detailpläne wurden dem LRH vorgelegt. Die vorhandenen Pläne und die Besichtigung vor Ort lassen grundsätzlich zweckmäßige und im sozialen Wohnbau bewährte Detaillösungen erkennen. Schwerpunktmäßig wurde Holz verwendet.

Kostenermittlungsgrundlagen

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

- 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 sonstigen an der Planung fachlich Beteiligten.

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

3.2. Technische Gebäudeausrüstung

Die Ausschreibungstexte entsprechen im Wesentlichen dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard. Von der Wohnbauvereinigung wurden kurzfristig über Aufforderung die von den Fachplanern zur Verfügung gestellten Projektpläne und Massenaufstellungen vorgelegt.

Kostenermittlungsgrundlagen

Die Projektunterlagen beinhalteten Installationspläne und -schemata, sowie Massenermittlungsblätter. Die vorhandenen Pläne und Unterlagen entsprechen den Regeln der Technik und sind von guter Qualität.

Im gegenständlichen Fall war dem LRH ein stichprobenweises Nachvollziehen der Massenermittlung möglich.

Die Planungsleistungen (ausgenommen Bauüberwachung und Rechnungskontrolle) wurden jeweils fachspezifisch getrennt an zwei „Technische Büros“ freihändig vergeben. Nach Angabe der Wohnbauvereinigung handelt es sich hierbei um „Firmen des Vertrauens“, Gegenofferte waren den Akten nicht zu entnehmen. Zur Höhe der vereinbarten Honorare wird vom LRH festgehalten:

- Das Honorarangebot für **Elektroplanungsarbeiten** wurde auf Basis der Honorarrichtlinien und dem Leistungsbild „Technische Büros“ erstellt. Der einkalkulierte Sondernachlass entspricht ungefähr den Nachlässen, die vergleichbare Wohnbauvereinigungen im Verhandlungsweg erzielen. Für Nebenleistungen war keine Vergütung vorgesehen. Als Honorarzone wurde richtigerweise die für den sozialen Wohnbau geltende Zone 1 vereinbart.

- Die **Heizungs- und Sanitärinstallationsplanungen** wurden vom Technischen Büro jeweils getrennt angeboten. Als Basis für die jeweiligen Angebote wurden ebenfalls die Honorarrichtlinien und das Leistungsbild „Technische Büros“ herangezogen. Nachlässe wurden keine einkalkuliert. Ein allgemeiner Zuschlag für Nebenkosten in der Höhe von 15 % wurde vereinbart. **Als Honorarbasis wurde Zone 2 ausgewiesen.**

Nach Angaben der Wohnbauvereinigung wurden die Aufträge jeweils mündlich erteilt. Vermerke der Wohnbauvereinigung hinsichtlich einer Kontrolle, etwaiger Änderungen oder Streichungen sind den Honorarangeboten nicht zu entnehmen. Der LRH regt an, die Honorarangebote der Fachplaner hinsichtlich der Preisangemessenheit und Richtigkeit der Berechnungsgrundlagen genauer zu prüfen und jeweils schriftlich zu beauftragen. Bei einem Vergleich der Angebote der beiden Fachplaner untereinander, hätte die verschiedene Berechnungsbasis durch die unterschiedlichen Honorarzonen auffallen müssen. Ein solcher Vergleich ist offenbar unterblieben.

Der LRH hält fest, dass die für den sozialen Wohnbau geltende Zone 1 als Grundlage für die Honorarberechnung herangezogen hätte werden müssen. Seitens der Wohnbauvereinigung sollte daher bei den Heizungs- und Sanitärplanungen zumindest die Kostendifferenz zwischen Zone 2 und Zone 1 dem Bauvorhaben gutgeschrieben werden.

Im Bericht zum „2. Technischen Gutachten“ der Abteilung A15 heißt es u.a.:

„Die Summe sämtlicher Honorare udgl. liegt im extrem hohen Bereich mit ca. 16 %. Eine nochmalige nachweisliche Überprüfung durch die OWG und TR/RA 14 ist erforderlich (FZ-Auflage).“

In der Förderungszusicherung wurde von der A15 lediglich vermerkt, dass im Zuge der Endabrechnung sämtliche Honorarermittlungen detailliert nachzuweisen sind. Die Textpassage „*nochmalige Überprüfung durch die OWG*“ wurde explizit nicht angeführt.

Der A15 wird empfohlen, Anregungen, die im „Technischen Gutachten“ geäußert worden sind, zur Gänze in die FZ-Auflagen aufzunehmen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Die A15 nimmt die Empfehlung des Landesrechnungshofes zur Kenntnis und wird Anregungen aus dem Technischen Gutachten in die FZ-Auflagen übernehmen.

4. VERGABE VON LEISTUNGEN

4.1. Bauleistungen

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.

Gemeinnützige Gesellschaften bzw. Genossenschaften sind nach Meinung des Landesrechnungshofes nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und unterliegen daher auch nicht den Vergabegesetzen.

Die von der A15 herausgegebenen standartisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen sowie die für die Vergabe vorgesehenen amtlichen Formblätter wurden bei sämtlichen Ausschreibungen vom Bauträger verwendet.

Art und Wahl des Vergabeverfahrens, Bekanntmachung

Sämtliche Leistungen wurden öffentlich, mit Verlautbarung in der Grazer Zeitung ausgeschrieben und an den jeweils ermittelten Bestbieter mit Festpreisen bis zum Bauende vergeben. Von der RA 14 (A15) wurde dementsprechend im „Bericht zum 2. TG“ festgehalten, *“...dass eine Vergabebegründung vorgelegt wurde (sämtliche Leistungen wurden öffentlich ausgeschrieben, preisverhandelt und an Billigstbieter zu Festpreisen bis Bauende vergeben)...“*

Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass derartige Nachweise und Erklärungen bereits als integrierter Bestandteil des jeweiligen Angebotes vom Auftraggeber zwingend verlangt wurden.

Der LRH erachtet diese Vorgangsweise als besonders verfahrensökonomisch.

Gesamt- und Teilvergabe

Die Ausschreibungen wurden, nach Bauhandwerkern getrennt, ausgeschrieben und vergeben.

Erstellung der Preise, Preisarten

Es wurden die Angebote als Festpreise mit 14 Monaten Laufzeit ausgeschrieben.

Sicherstellungen

Die Höhe und Einbehaltung der Deckungs- (7%) bzw. Haftrücklässe (3%) erfolgte vorgabengemäß.

Angebotsfrist

Die Angebotsfrist hat entsprechend der ÖNORM A 2050 bei einem offenen Verfahren mindestens 4 Wochen zu betragen.

Diese Mindestfrist wurde jeweils eingehalten.

Entgegennahme und Verwahrung der Angebote

Im Zuge der Prüfung wurden die ausgeschrieben sowie die Vergabeanbote eingesehen. Es lagen jeweils die Kuverts versehen mit Eingangsstempeln vor. Die erforderlichen Eingangsverzeichnisse wurden geführt.

Öffnung der Angebote

Aus den vorliegenden Angeboten (inkl. Beilagen) ist feststellbar, dass diese entsprechend der Norm, während der Angebotseröffnung eindeutig gekennzeichnet (gelocht), jedoch nicht gebunden wurden.

Die notwendige Niederschrift zur Angebotseröffnung sowie die laufende Nummerierung ist in allen Fällen vorhanden.

Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift

Grundsätzlich ist feststellbar, dass eine Prüfung der Angebote durchgeführt wurde.

Verhandlungen mit Bietern

Die „Allgemeinen Bestimmungen“ für den geförderten sozialen Wohnbau (Ausgabe 03 vom 1.1.2001) sehen ein ausdrücklich gebotenes Abweichen von der Ö-NORM A 2050 in Teilbereichen vor. Dementsprechend gelten die Punkte 7.4. (Verhandlungen mit den Bietern), 7.6. (Wahl des Angebotes für den Zuschlag) und 7.9.2. (Bieterverständigung) der ÖNORM A 2050 als nicht vereinbart.

Die Preise wurden dementsprechend vom Bauträger mit den Bietern verhandelt.

Zuschlagsfrist

Die Zuschlagsfristen wurden eingehalten.

Bieterverständigung

Es ist evident, dass jene Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, nach Abschluss des Verfahrens schriftlich verständigt wurden.

4.2. Technische Gebäudeausrüstung

Sowohl für die Heizungs-, Sanitär- als auch Elektroinstallationsarbeiten war wahlweise die Vergabe nach Aufmass bzw. Pauschalpreis vorgesehen. In den von der A15 herausgegebenen 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 Mengenerrechnungen diese zu überprüfen, zu bestätigen und etwaige Differenzen aufzuzeigen. Die einvernehmlich festgelegten Mengen sind Grundlage für die Vergabe zu einem Pauschalpreis.“

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

Zu den **Vergaben der Professionistenleistungen** ist festzuhalten, dass die **Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten** jeweils einzeln, im offenen Verfahren ausgeschrieben wurden. Vor Vergabe der Heizungsinstallationsarbeiten wurde über eine abgeänderte Form des Heizkessels mit der billigstbietenden Firma verhandelt. Es wurde ein doppelt so großer Heizkessel ausgewählt, der auch den künftigen Bauabschnitt 3 mitversorgen soll. Eine diesbezügliche Kostenaufteilung ist den Akten zu entnehmen. Nicht zu entnehmen ist jedoch eine exakte Preisherleitung des abgeänderten Kessels hinsichtlich seiner Preiskonformität zum Hauptangebot. Unter Berücksichtigung des Hauptangebotes, hätte nach Ansicht des Landesrechnungshofes ein geringerer Aufpreis vereinbart werden müssen.

Die Arbeiten der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden unter Gewährung eines Nachlasses für Pauschalvergabe an die jeweils billigstbietende Firma vergeben. Ob und in welcher Form mit anderen Bietern über einen Preisnachlass bei Pauschalvergabe bzw. Aufpreis für den größeren Heizkessel verhandelt wurde, ist den Akten nicht zu entnehmen. Die Arbeiten der Elektroinstallationsarbeiten wurden ohne weiteren Nachlass an die billigstbietende Firma vergeben.

Die formellen Erfordernisse wie Angebotsfrist, Entgegennahme, Verwahrung, Eröffnung und Prüfung der Angebote wurden bis auf die Zuschlagsfristen eingehalten. Bei allen 3 Professionistenleistungen erfolgte die Angebotsöffnung im Dezember 2001. Trotz angegebener Zuschlagsfristen von 3 Monaten erfolgten die Vergaben erst im November 2002. Eine Fristerstreckung bzw. ein Hinweis, warum die Vergabe so spät erfolgte, war den Akten nicht zu entnehmen.

5. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

5.1. Baumeisterarbeiten

Aufgrund der vorliegenden Einreich-, Ausführungs- und Abrechnungspläne sowie der Leistungsverzeichnisse ist feststellbar, dass von der ursprünglichen Einreichung praktisch nicht abgegangen wurde (nur geringfügige Verringerung der WNFI. um $6,92\text{m}^2$ bzw. $0,48\%$ der geplanten bzw. eingereichten WNFI.). Die sichtbare Ausführungsqualität ist – abgesehen von kleineren Mängeln – insgesamt gut, wobei die architektonische Gestaltung nicht Gegenstand dieser Beurteilung ist.

Die diversen, auch in der FZ von der Förderungsstelle vorgeschriebenen Kontrollen der kritischen Bauzustände durch das Bauaufsichtsorgan in Form von schriftlichen Anmerkungen im Bautagebuch sind überwiegend nachgewiesen worden. Eine Fotodokumentation liegt vor.

Die konstruktive Ausbildung des Gebäudes erfolgte auch in bauphysikalischer Hinsicht offensichtlich entsprechend plan-, baubewilligungs- und ausschreibungsgemäß und damit im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben.

Wie bereits erwähnt, wurde in der FZ-Auflage gefordert, bei den kritischen Räumen eine Luftdichteprüfung („Blower-Door-Test“) „gemäß ON-EN-ISO 9972 (Normentwurf)“ durchzuführen. Ebenso wurde von der A15 die FA17C schriftlich ersucht, eine bauakustische Überprüfung vorzunehmen. Beide Prüfungen fanden jedoch nicht statt.

Der LRH muss feststellen, dass diese angeordneten **Qualitäts-Überprüfungen** (Schall und Luftdichtigkeit) weder von der FA17C, noch vom Bauträger **durchgeführt bzw. veranlasst wurden**. Ein Nachweis von Wärmebrücken nach ÖNORM EN 13187 (thermografische Überprüfung) als zeitgemäße und kostengünstige Abnahmeprüfung, wurde von der A15 nicht verlangt und daher auch

vom Bauträger auch nicht durchgeführt. Der Landesrechnungshof erachtet diese Art der Prüfung jedoch als wesentliche Abnahme- und Qualitätsprüfung und führte diese von sich aus stichprobenweise an Gebäudeteilen durch. Einige ausgewählte Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

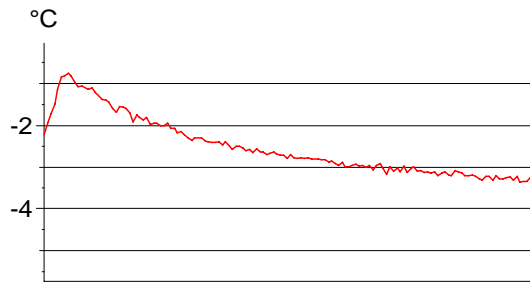
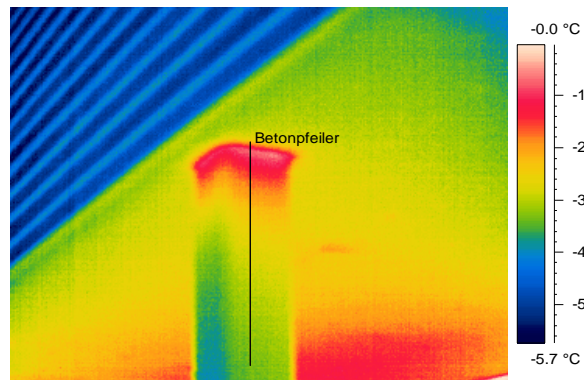
Die geforderte Luftdichtheitsprüfung wird nachgereicht.

Die Schallmessung konnte aufgrund der geringen Kapazitäten der FA17C nicht erfolgen. Die künftige Regelung wird so gestaltet sein, dass bei Nichtdurchführung durch die FA17C ein privates Schallgutachten auf Kosten des Bauträgers beizubringen ist.

Thermografische Untersuchung ausgewählter Gebäudeteile

Die thermografische stichprobenartige Untersuchung ist den nachfolgenden Bildern zu entnehmen. Grundsätzlich gilt zur Bildinterpretation: Je heller die Farbgebung im Vergleich zu den anderen Bildteilen, desto mehr Wärmeabstrahlung. Dies muss jedoch nicht in jedem Fall einen Konstruktions- bzw. Ausführungsmangel bedeuten!

Betonfeiler im Bereich des Müllplatzes bzw. vorm Kellerabgang



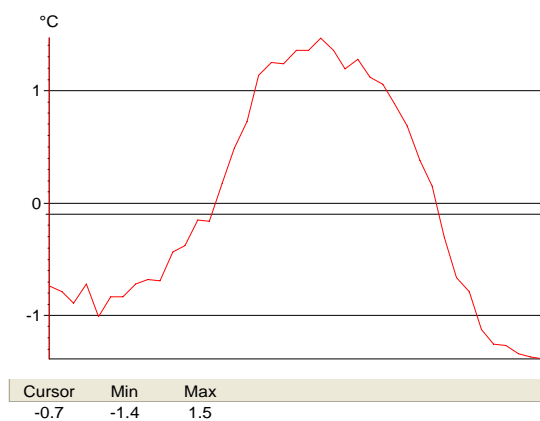
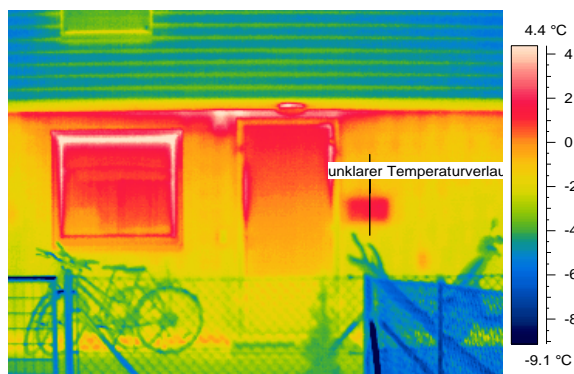
Bezeichnung	Cursor	Min	Max
<input checked="" type="checkbox"/> Betonfeiler	-	-3.4	-0.8

Temperaturverlauf im Oberteil des Betonfeilers:

Kommentar:

Der Betonfeiler ist im oberen Bereich nicht gedämmt und stellt eine Wärmebrücke dar.

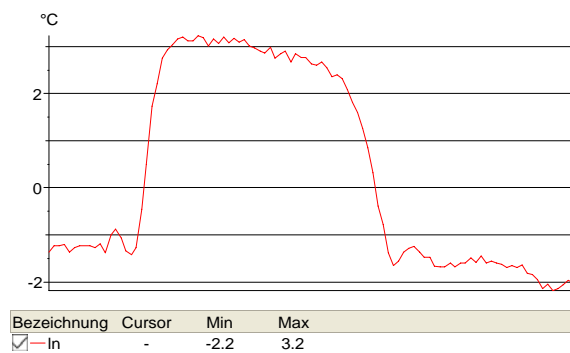
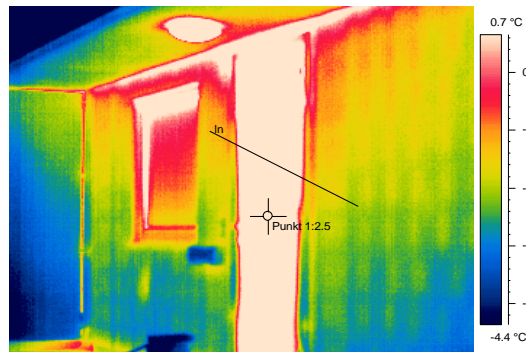
Eingangsbereich zu Wohnung Nr. 3 (EG)



Kommentar:

Die rechts neben der Türe befindliche Stelle stellt eine Wärmebrücke dar. Die Ursache ist nicht klar.

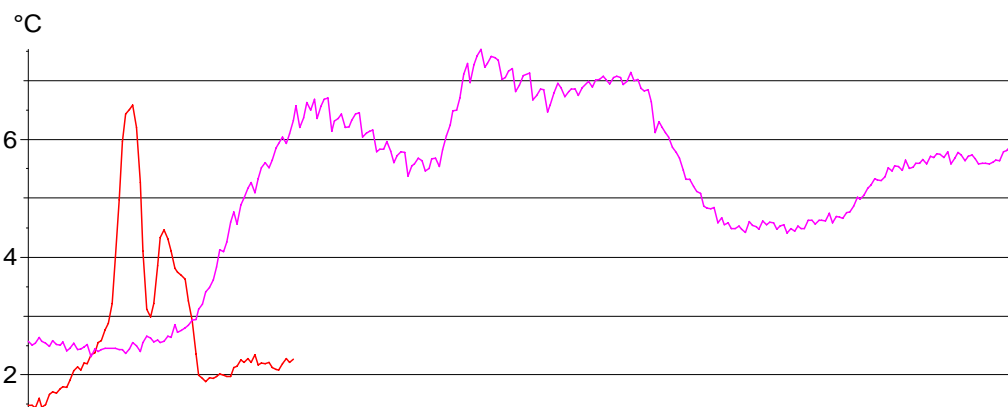
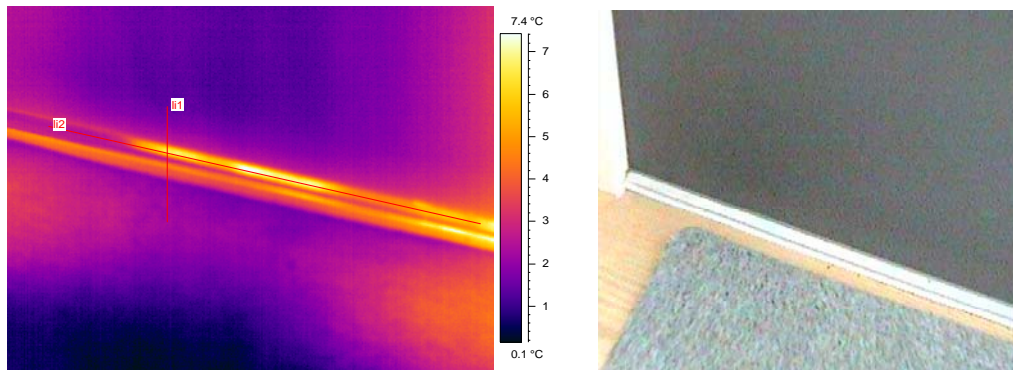
Eingangstüre zu Wohnung Nr. 5 (EG)



Kommentar:

Diese Türe weist eine wesentliche höhere Wärmeabstrahlung als alle anderen vergleichbaren Wohnungseingangstüren im EG auf. Die Ursache sollte gesucht werden.

Eingangstüre zu Wohnung Nr. 17



Bezeichnung	Cursor	Min	Max
<input checked="" type="checkbox"/> li1	-	1.4	6.6
<input checked="" type="checkbox"/> li2	-	2.3	7.5

Kommentar:

Die Wohnungseingangstüren im OG weisen zum Teil nur unvollständig wirksame Abdichtungen im Anschlußbereich zum Fußboden auf und sollten im Zuge der Gewährleistungsabnahme nachgebessert werden.

Hinsichtlich der vorstehend dargestellten Wärmebrücken (insbesondere in den Anschlussbereichen der Betonpfeiler zu den oberen Geschossdecken) wird dem Bauträger empfohlen, diese - sofern als Mangel qualifiziert - zu beseitigen.

Der LRH empfiehlt auf die Einhaltung der Förderungszusicherung zu achten und die endgültige Genehmigung der Wohnbauförderung von der Vorlage der geforderten Prüfatteste abhängig zu machen.

Eine „**Unterlage für spätere Arbeiten**“ gemäß § 8 BauKG konnte vom Bauträger nicht vorgelegt werden. Der LRH empfiehlt daher, dass der Bauträger seiner Verpflichtungen nach dem BauKG vollständig nachkommt und die fehlende Unterlage nachgeliefert wird.

5.2. Technische Gebäudeausrüstung

Es wird festgehalten, dass die ÖBA für die „Technische Gebäudeausrüstung“ nicht den Fachplanern übertragen wurde, sondern von der Wohnbauvereinigung selbst wahrgenommen wurde.

Die stichprobenweise Überprüfung der für die Ausschreibung erforderlichen Massenermittlung und Leistungserfassung ergab eine gute Übereinstimmung zwischen der Ausführung und dem Leistungsverzeichnis. Bis auf nachstehende behebbare Mängel gab es keine Beanstandung:

- Die zum Teil im Freien angeordneten Elektrozählerverteiler besitzen nicht die nach Ansicht des LRH erforderliche Schutzart IP43.

- Die Kabelauslässe für die Elektroboiler im Badezimmer sind nicht, wie ausschreibungsgemäß vorgesehen, abgedichtet.
- Die im Freien situierten Elektroüberspannungsableiter besitzen nicht die, wie in der Ausschreibung gefordert, erforderliche Schutzart IP54. Die laut Ausschreibung geforderte Extrasituierung der Meldeleuchte für die Überspannungsableiter im Stiegenhaus, wurde nicht ausgeführt.
- Der Durchbruch für die Gasleitung zwischen Schleuse und Heizraum wurde nicht brandbeständig abgedichtet.
- Laut Baubewilligungsbescheid ist für einen „Notfall“ der Platz für einen Festbrennstoffkessel im Heizraum vorzusehen. Dies ist im gegenständlichen Fall nur durch eine aufwändige und kostenintensive Uminstallation möglich.

Im Zuge der Endabnahme blieben die beiden vorgenannten Punkte unberücksichtigt.

Zur Ausführung selbst wird angemerkt, dass bis auf vorgenannte Ausnahmen der Ausstattungsstandard der „Technischen Gebäudeausrüstung“ als angemessen und die sichtbare Ausführungsqualität als gut beurteilt wird. Insbesondere die Dokumentationen und Ausführungspläne der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sind ordnungsgemäß erstellt. Die Qualität der Ausführungspläne der Elektroinstallationsarbeiten entspricht nicht in allen Punkten den Regeln der Technik, insbesondere die Blitzschutzpläne sind nicht normgerecht.

Die Bauüberwachung wurde nicht den Fachplanern übertragen, sondern von der Wohnbauvereinigung selbst wahrgenommen. Baustellenkontrollen wurden nach Aussage der Wohnbauvereinigung laufend durchgeführt.

Besprechungs-/Mängelprotokolle bzw. Bautagebuchführungen sind den Akten nur sporadisch zu entnehmen. Die Druckprobenprotokolle sind den Akten ebenfalls nicht zu entnehmen. Wie bereits dargestellt, war die örtliche Bauaufsicht sichtlich bemüht, ihrer Aufgabe ordentlich nachzukommen, war jedoch offensichtlich in einigen Fällen fachlich überfordert.

Der LRH empfiehlt der Wohnbauvereinigung die Baustellenkontrollen in geeigneter Form zu dokumentieren und die Bauüberwachung künftig unter Einbeziehung der Fachplaner durchzuführen.

6. ABRECHNUNG

6.1. Baumeisterarbeiten

Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Stichproben an den Abmessungen des Gebäudes ergaben eine genaue Maßhaltigkeit und Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen. Daher wurde vom Landesrechnungshof keine Massenprüfung durchgeführt. Die Endabrechnung wurde auf Formblättern der A15 durchgeführt und vom Bauträger innerhalb der vorgesehenen 1-Jahres-Frist vorgelegt. Die stichprobenweise Überprüfung der dem Landesrechnungshof im Original vorgelegten Abrechnungsunterlagen und Schlussrechnungen ergab keine erkennbaren Auffälligkeiten oder Mängel.

Der LRH stellt fest, dass die mit Schreiben vom 21. April 2004 vom Wohnbauträger der A15 vorgelegte Endabrechnung bis zum Beginn der gegenständlichen Prüfung im August 2004 von dieser noch nicht erledigt worden war. Bei der vorgelegten sogenannten Endabrechnung handelt es sich um eine Reihe von vorgegebenen Formblättern der A15, die vom Bauträger entsprechend der Vorgabe ausgefüllt, vorgelegt wurden.

Der LRH ist der Meinung, dass diesen vorgegebenen Unterlagen lediglich informeller Charakter zugeordnet werden kann. Für die ordnungsgemäße Überprüfung der Endabrechnung eines geförderten Objektes sind diese Angaben keineswegs ausreichend.

Es wäre vielmehr die Vorlage bzw. die Einsichtnahme in die saldierten Rechnungen samt den Einzahlungsnachweisen, die zumindest stichprobenweise Überprüfung der Ausführungs- und Abrechnungspläne sowie der sonstigen Abrechnungsnachweise, der Baukredit- und Eigenmitteleinsatznachweise samt Zinsstaffeln als Minimalerfordernis jedenfalls nötig.

Festgestellt wird auch, dass die für die Überprüfung der Endabrechnung notwendigen Unterlagen in der A15 nur teilweise vorhanden waren. So fehlten bei Beginn der Prüfung durch den Landesrechnungshof:

- sämtliche Unterlagen hinsichtlich der Bauphysik
- Ausschreibungsunterlagen
- das Zuschlagsangebot sowie
- genehmigte Baupläne und
- Ausführungspläne.

Der LRH empfiehlt, dass zumindest einzelne Bauprojekte im Sinne einer Stichprobenüberprüfung hinsichtlich der Endabrechnung durchgreifend von der A15 kontrolliert werden sollten.

Honorare

Die diesbezüglich im Geschößbau vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (z.B. Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden von der RA 14 (A15) unter Bezugnahme auf die einschlägigen Gebührenordnungen eindeutig festgelegt. Diese Regelung wurde allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Rundschreiben vom 8. Oktober 1998 bzw. vom 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 unter anderem gemäß dieser Festlegung zu prüfen.

Die **Gesamtsumme** der in der Endabrechnung ausgewiesenen **Honorare** betrug einschließlich getrennt ermitteltem PKW-Anteil **€ 303.489,24**. Dieser Betrag ergab sich aus der Summierung nachstehender (gerundeter) Einzelhonorare:

A)	Planungsleistung	
	a) Architekt	77.446,83
	b) OWG-Leistung 25%	25.594,--
B)	Örtliche Bauaufsicht	76.630,--
C)	Nebenkosten	3.045,--
D)	Bauverwaltung	53.005,--
E)	Planungs- und Baustellenkoordination	11.207,--
F)	Sonderfachleute	56.561,41
HONORARGESAMTSUMME		303.489,24

Honorargesamtsumme exkl. PKW-Anteil € 295.786,24,--

zu A) Architekt, Baumeister, GU (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Es erfolgte in diesem Bereich eine Teilung der Leistungen zwischen Bauträger (25%) und Architekt (75%). Der ermittelte Honoraransatz (in Prozenten der Netto-Herstellungskosten) entspricht mit 6,76% dem zulässig verrechenbaren Höchstsatz.

zu B) Örtliche Bauaufsicht (GOA/Ausbauverhältnis: 60/100)

Die Bauaufsicht erfolgte durch den Bauträger. Der angewendete Honoraransatz liegt mit 5,06% beträchtlich über dem zulässig verrechenbaren Höchstsatz (3,62%). Dies ergibt eine Kostendifferenz von rd. **€ 21.504,--** zu Lasten des Projektes.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bei der Berechnung der Honorarkosten für die örtliche Bauaufsicht wurden irrtümlich die Schilling-Tabellen herangezogen. Eine Korrektur erfolgt im Zuge der Endabrechnung.

zu C) Nebenkosten

Die Nebenkosten in Höhe von € 3.045,-- entsprechen 0,20% der Herstellungskosten und sind, im Vergleich der Vorgabe der A15, die maximal 3% Nebenkosten zulässt, als günstig zu bewerten.

Zu D) Bauverwaltung

Hinsichtlich der Berechnung dieses Honorars wurde offensichtlich der Satz für Eigentumswohnungen (3,50%) anstatt für Mietwohnungen (3,25%) vom Bauträger angewendet. Dies ergibt eine Kostendifferenz von rd. **€ 3.786,07** zu Lasten des Projektes.

zu E) Planungs- und Baustellenkoordination

Das vom Wohnbauträger für die Planungs- und Baustellenkalkulation in Rechnung gestellte Honorar liegt geringfügig (0,01%) unter der Höchstgrenze lt. Vorgabe der A15. Dies rechtfertigt nach Ansicht des LRH nicht den Entfall einer wesentlichen Leistung in diesem Bereich, nämlich der Erstellung der „Unterlage für spätere Arbeiten“. Diese Unterlage müsste nachgeliefert werden, um den Honoraranspruch zu rechtfertigen.

zu F) Sonderfachleute

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

- Statische Berechnung
- Sanitärprojekt
- Heizungsprojekt
- Elektroprojekt
- Nutzwertgutachten.

Die Kosten für die Statik liegen mit umgelegt € 17,94/m² Nett Nutzfläche ebenfalls über dem von der A15 festgestellten langjährigen Durchschnitt (€ 12,-- bis € 15,--).

Die Kosten für das Nutzwertgutachten sind grundsätzlich nicht förderbare Honorarkosten und wären in die Grund- und Aufschließungskosten einzurechnen.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die Honorare für Planung, Bauaufsicht und Leistungen nach dem BauKG sowie Bauverwaltung und Sonderfachleute mit rd. 20% von den GBK insgesamt als sehr hoch anzusehen sind.

Diese Feststellung deckt sich mit der bereits vor Förderungszusicherung festgehaltenen Meinung (Bericht zum 2. TG) der RA 14 (A15) hinsichtlich Höhe der Honorare.

Durch die zu hoch angesetzten Honorarsätzen wird zumindest folgendes Einsparpotential festgestellt:

Bauaufsicht rd.	€ 21.504,--
Bauverwaltung rd.	€ 3.786,--

Auf weiteres Einsparpotential aus dem Titel Parifizierung und TGA wird hingewiesen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Bauverwaltungskosten wurden von 3,5% auf 2,5% gesenkt. Die Kosten für das Parifizierungsgutachten wurden nicht angerechnet.

Die zu hoch angesetzten Honorare für Sonderfachleute Heizungsanlage wurden korrigiert und dem Bauvorhaben gutgeschrieben.

Die Korrektur für beides erfolgte im Zuge der Endabrechnung.

6.2. Technische Gebäudeausrüstung

Eine Massenüberprüfung für die **Heizungs- bzw. Sanitärinstallationsarbeiten** war entbehrlich, da diese Arbeiten in Pauschale vergeben wurden. Positiv kann festgehalten werden, dass die Ausführungspläne sowie Anlagendokumentation den tatsächlichen Gegebenheiten entsprachen, insbesondere wurden auch Heizkörpersonderausstattungen in den Plänen dementsprechend berücksichtigt. Die Qualität der Pläne und der Dokumentationen ist als außerordentlich gut zu bezeichnen. Die Massen- und Schlussrechnungsprüfungen wurden durch die Wohnbauvereinigung selbst wahrgenommen.

Zur Prüfung der **Elektroinstallationsarbeiten** ist festzuhalten, dass die zahlreichen gut sortierten Aufmassblätter nachvollziehbar waren und die örtliche Bauaufsicht sichtlich bemüht war, diese korrekt zu überprüfen. Wie schon beim zuvor zitierten Kapitel „Kontrolltätigkeit“ war bei der Massen- und Schlussrechnungsprüfung die ÖBA offensichtlich in einigen Punkten fachlich überfordert. So wurden als Zusatzleistungen Falzklemmen bei der Blitzschutzanlage und etliche Regien (Hauptverteilerversetzen) von der örtlichen Bauaufsicht anerkannt, die nach Ansicht des LRH bereits durch das Hauptanbot abgedeckt waren oder durch Verschulden der ausführenden Firma entstanden sind. Eine Rücksprache mit dem Fachplaner, welche eine Aufklärung gebracht hätte, ist sichtlich unterblieben. Der LRH empfiehlt auch hier, künftig bei Abrechnungen die Fachplaner miteinzu beziehen. Zur Plandokumentation ist festzuhalten, dass diese nicht immer den Regeln der Technik entsprach, insbesondere Zusammenführungs- und Übersichtspläne fehlen.

Die Honorarberechnung der Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten wurde korrekt gemäß Vertrag abgerechnet, während die Honorarberechnung der Fachplanung für Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten folgende Mängel ergab:

- Als Honorarbasis wurden die nicht verhandelten Angebotssummen und nicht die um 3% verminderte neue Angebotssumme vereinbart.
- Als Honorarzone wurde die Zone 2 und nicht die für den im sozialen Wohnbau („einfache Heizungen, Rohrnetze, Regelungen“) kostengünstigere Zone 1 vereinbart.
- In der Kostenaufstellung der Planung der Heizungsanlage wurde unrichtigerweise die Gebühr für die „Planung der Kesselanlage für BA II und III“ (resultierend aus dem Aufpreis für die größere Kesselanlage) ausgewiesen. Richtigerweise müsste dieser Planungsaufwand („Mehrkosten für BA III“) zur Gänze dem BA III zugeordnet werden. Außerdem müsste die Honorarbasis für vorangeführte Umplanung von € 20.196,-- auf € 15.216,-- reduziert werden.

Das Einsparpotential aus vorangeführten Titeln beträgt rund € 7.400,--.

Es kann angemerkt werden, dass die WBVE bereits während der Prüfung zugesagt hat, die Planungskosten dahingehend zu überarbeiten (reduzieren).

Hinsichtlich der Honorare der Sonderfachleute im Bereich HKLS- und Elektro wird festgestellt, dass diese Kosten mit rd. € 19,90 /m² Nettonutzfläche bzw. € 1.500,-- /Wohnung insgesamt über den von der A15 langjährig festgestellten Durchschnittskosten liegen.

Kritisch angemerkt wird vom LRH, dass bei den Fachplanern kein Skonto vereinbart und somit auch nicht abgezogen wurde. Bei künftigen Planungen sollten Skonti vereinbart werden.

III. SONSTIGES

1. PARIFIZIERUNG

Den Prüfungsunterlagen lag auch ein sogenanntes **Parifizierungsgutachten** („Bewertung Nutzwerte und Mindestanteile gem. WEG 1975 i.d.g.F.“) zur Begründung von Wohnungseigentum bei. Dieses wurde von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen am **1. Februar 2002** erstellt. Die Wohnungseigentumsbegründung im Grundbuch erfolgte jedoch bis zur gegenständlichen LRH-Prüfung nicht.

Der LRH stellt hiezu fest, dass die Erstellung eines Gutachtens nur aufgrund der Einreichpläne nicht empfehlenswert ist, da erfahrungsgemäß fast immer Veränderungen bei den Nutzflächen bzw. nutzwertbestimmenden Parametern im Zuge einer Bauführung erfolgen.

Ein Parifizierungsgutachten sollte generell aufgrund der Ausführung erstellt werden, um einen rechtlich eindeutigen Zustand für den/die Erwerber einer Wohnung sowie deren Rechtsnachfolger sicherzustellen.

2. VERGABE DER WOHNUNGEN

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

1. Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellte Personen (nur für Eigentumswohnungen)
2. Eidesstattliche Erklärung der zukünftigen Mieter
3. Das Einkommen aller haushaltszugehörigen Personen darf gewisse festgelegte Höchstgrenzen nicht übersteigen.

Diese gesetzlichen Vorgaben sind von der vergebenden Stelle, diesfalls dem Wohnbauträger, zu prüfen. Die Unterlagen sind aufzubewahren. Hinsichtlich der Aufbewahrungszeit gelten spezielle Vorgaben.

Es wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend obgenannter Vorgaben beim Bauträger im Februar 2005 geprüft. Das Ergebnis ist nachstehend tabellarisch (anonymisiert) aufgelistet:

A. Erstvergabe:

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung	Familieneinkommen
1	✓	✓
2	✓	✓
3	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkommen des Gatten fehlte)
4	✓	Einkommensnachweis unvollständig (tw. fehlt Einkommen des FW sowie kein Nachweis der 3 Mitbewohner)

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung	Familieneinkommen
5	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkommen d. Lebensgefährten fehlt)
6	✓	Einkommen Gatte fehlt
7	✓	✓
8	✓	✓
9	✓	Einkommen des Lebensgef. fehlt
10	✓	✓
11	Unterschrift d. 2. FW fehlt	Einkommen der Gattin fehlt
12	✓	✓
13	✓	✓
14	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkünfte nur teilweise nachgewiesen)
15	✓	Einkommensnachweise aller Personen unvollständig
16	✓	✓
17	✓	Einkommensnachweis unvollständig
18	✓	✓
19	✓	✓

B. Zweit- bzw. weitere Vergaben:

laufende Bezeichnung	Eidesstattliche Erklärung	Familieneinkommen
19 (2.)	✓	Einkommensnachweis unvollständig (Einkünfte Lebensgef. fehlen)

Der LRH stellt fest, dass vom Bauträger bei der Vergabe der Wohnungen von den Vorgaben der A15 in erheblichem Ausmaß abgewichen wurde und die Vergabe der Wohnungen an „begünstigte Personen“ in rund der Hälfte der Fälle nicht verifizierbar ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

In Zukunft wird der Prüfung der Einkommensnachweise durch den Bauträger bei der Vergabe genauestens nachgekommen werden. Das Kontrollreferat der A15 behält sich zudem stichprobenartige Überprüfungen vor.

3. ENDVERMESSUNG

Festzustellen ist, dass für die gegenständlichen Baumaßnahmen keine Endvermessung durchgeführt wurde und die Gebäude daher bis dato nicht im digitalen Kataster vermessungstechnisch erfasst werden konnten.

Da es sich dabei um ein Problem der Aktualisierung von Vermessungsdaten handelt, läge es an der Gemeinde bzw. an der Raumordnungsabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, eine diesbezügliche Regelung für die Zukunft vorzugeben.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Prüfung wurde in der am 30. März 2005 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der OWG:

Dir. Matthias GRUBER

Fritz KAUFMANN

von der A 15 Wohnbauförderung:

Dr. Siegfried KRISTAN

Dr. Dietlinde FORSTER

DI Johann TATZL

Ing. Dietmar BAUMANN

vom LRH:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

DI Gerhard RUSSEIM

Ing. Reinhard JUST

Ing. Meinhard PERKMANN

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Die gegenständliche Prüfung betrifft das Bauvorhaben der Obersteirischen Wohnstätten-Genossenschaft in Spielberg/Pausendorf, Pausendorferstraße 12d. Es wurde 1 Wohnhaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten und dementsprechenden Infrastrukturmaßnahmen (Kinderspielplatz, PKW-Abstellplätze) errichtet. Die Gesamtbaukosten betragen lt. der vorgelegten und zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungeprüften Endabrechnung € 1,839.231, 91. Die Übergabe der Wohnungen erfolgte Anfang Juni 2003.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens wurde in der Stellungnahme von Herrn Landesrat Johann Seitinger festgestellt, dass die Empfehlungen des LRH zur Kenntnis genommen und die Anregungen aus dem Technischen Gutachten in die Auflagen der Förderzusicherung übernommen werden.

Weiters wird zugesichert, dass eine Korrektur der Bauverwaltungskosten sowie der zu hoch angesetzten Honorare für Sonderfachleute im Zuge der Endabrechnung durchgeführt wird.

Damit ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Die Wohnbautisch-Vorgaben wurden vom Bauträger überwiegend erfüllt.
- Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wurde von der A15 erst nach vorliegender rechtskräftiger Baubewilligung erteilt.
- Der Bauträger ist seiner Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderungsstelle nachgekommen.

- Insgesamt ist das Bebauungskonzept als gut gelöst und die Lage des Objektes in Bezug auf die örtliche Infrastruktur und wirtschaftliche Verwertung als sehr gut anzusehen.
- Die Bemühungen der A15 um möglichst vollständige Information und Service auf ihrer Homepage für Bauträger, Hausverwaltungen und Wohnungsbenützer sind positiv hervorzuheben.

- Die Honorare sind insgesamt als hoch zu bezeichnen. Dies ist einerseits auf einen in der Schlussrechnung bereits korrigierten Berechnungsfehler, andererseits auf den Anteil der Sonderfachleute zurückzuführen.
- Eine schriftliche Erklärung des Förderungswerbers hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der Förderungszusicherung liegt nicht vor.
- Das Gebäude wurde ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung vom Bauträger übergeben und wurde konsenslos rd. 11 Monate bewohnt.
- Hinsichtlich der Obergeschoß-Wohnungen, die durchwegs als Maisonetten über das erste und zweite OG ausgebildet sind, kann - nach Meinung des LRH - schon wegen des Wohnungszuganges und der weiteren inneren Erschließung der Wohnungen über Stiegen, nicht von alten- und behindertengerechten Wohnungen gesprochen werden.
- Die von der A15 angeordnete Schallprüfung des Baukörpers wurde aus Kapazitätsgründen nicht durchgeführt; die Luftdichtigkeitsprüfung wird nachgereicht.
- Bei der vom Bauträger an die Förderungsstelle vorgelegten sogenannten Endabrechnung handelt es sich lediglich um eine Reihe von Formblättern der A15. Diesen kann lediglich informeller Charakter, keineswegs jedoch Prüffähigkeit für die ordnungsgemäße Kontrolle der Endabrechnung zugeordnet werden.
- Der Bauträger ist seinen Verpflichtungen hinsichtlich Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes in nicht vollständiger Weise nachgekommen.

- Das Parifizierungsgutachten wurde nur auf Grund der Einreichpläne und nicht nach Naturmaß erstellt.
- Hinsichtlich ordnungsgemäßer Vergabe der Wohnungen wurden vom Bau-träger als vergebender Stelle die Vorgaben des Gesetzgebers nicht aus-reichend beachtet.

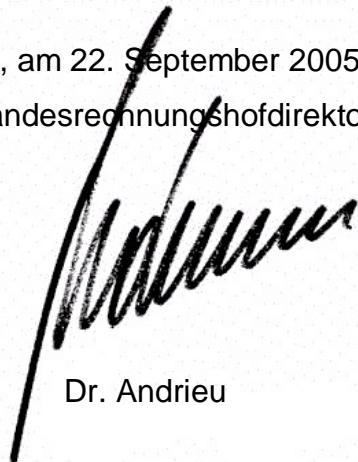
Empfehlungen:

- Der Bauträger möge seinen Verpflichtungen nach dem BauKG vollständig nachkommen und die fehlende „Unterlage für spätere Arbeiten“ umgehend nachliefern.
- Die Förderungsstelle wird aufgefordert, auf das zeitgerechte Vorliegen der schriftlichen Zustimmung zu den Bedingungen der jeweiligen Förderungs-zusicherung hinkünftig besonderes Augenmerk zu legen.
- Aufgrund der Vielzahl von Bedingungen bzw. Auflagen in der Förderungs-zusicherung sollten diese – wie schon in früheren Zusicherungen geschehen – zweckmäßigerweise fortlaufend nummeriert werden.
- Die Einhaltung der eigenen Auflagen sollte von der Förderungsstelle häu-figer überprüft werden.
- Auf die Einhaltung der bauphysikalischen Vorgaben im Sozialen Wohnbau und die diesbezügliche ausreichende Vornahme von Kontrollen (Schall, Luftdichtigkeit, Wärmebrücken usw.) sollte von der Förderungsstelle be-sonderer Wert gelegt werden.
- Die Prüfung der Endabrechnung von geförderten Projekten sollte zumin-dest stichprobenweise durchgreifend von der A15 kontrolliert werden.
- Die Förderungsstelle sollte veranlassen, dass Parifizierungsgutachten stets erst bei Baufertigstellung und somit nach Naturmaß erstellt werden, um einen rechtlich eindeutigen Zustand für die Erwerber einer Wohnung sowie deren Rechtsnachfolger sicherzustellen.

- Der Nachhaltigkeit geförderter Wohnbauten iSv Langlebigkeit der Objekte, sowie Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit hinsichtlich Erhaltung und Betrieb, sollte von Seiten der Förderungsstelle zukünftig noch größere Bedeutung als Förderungsvoraussetzung beigemessen werden.
- Die Endvermessung von Gebäuden und die Eintragung in den digitalen Kataster sollte im Zuge der Fertigstellung eines Gebäudes durchgeführt werden. Es läge allerdings an der Gemeinde bzw., da es sich zumindest um ein bundeslandweites Problem der Vermessungsdatenaktualisierung handelt, auch am Steiermärkischen Baugesetz oder an Vorgaben der Raumordnungsabteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, eine diesbezügliche Regelung für die Zukunft vorzugeben.

Graz, am 22. September 2005

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu