

**Gemeinnützige Wohn-
und Siedlungsgenos-
senschaft Ennstal
reg. Gen.m.b.H. Liezen**

Objekt: Gleisdorf,
Dr. Minarikgasse 6 – 18 und
Frohsinnstraße 4 - 10

Hinweis zur Anonymisierung:

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

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

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

GZ: LRH 30 E2/2006-10

INHALTSVERZEICHNIS

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLL-KOMPETENZ	4
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	6
2.1 ALLGEMEINES	6
2.1.1 Baubeschreibung	7
2.2 WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ABWICKLUNG	12
2.3 PLANUNG	24
2.3.1 Baumeisterarbeiten	24
2.4 VERGABE VON LEISTUNGEN	28
2.4.1 Bauleistungen und TGA	28
2.5 ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	37
2.5.1 Baumeisterarbeiten	37
2.6 ABRECHNUNG	40
2.6.1 Baumeisterarbeiten	40
3. SONSTIGES	44
3.1 THERMOGRAFISCHE UNTERSUCHUNG	44
3.2 THERMOGRAFISCHE AUSWERTUNG	47
4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	50

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
BA	Bauabschnitt
DVO	Durchführungsverordnung
EA	Endabrechnung
EG	Erdgeschoß
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarordnung für Architekten
GOB	Honorarordnung Bauwesen
GZ	Geschäftszahl
IR	Infrarot
KG	Kellergeschoß
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
WBF	Wohnbauförderung
WBVE	Wohnbauvereinigung
WBT	Wohnbautisch
WE	Wohneinheiten
WNFI.	Wohnnutzfläche

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KONTROLLKOMPETENZ

Der LRH hat eine stichprobenweise Prüfung der von der

Gemn. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal

reg. Gen.m.b.H. Liezen

in

Gleisdorf, Dr. Minarikgasse 6 – 18 und Frohsinnstraße 4 - 10

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

Gemäß § 7 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 Förderungszusicherung (FZ) vom 13.11.2001 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 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.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben ua durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Zum gegenständlichen Prüfbericht hat Herr Landesrat Johann Seitinger eine **Stellungnahme** abgegeben, welche direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet wurde.

Von Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dr. Christian Buchmann wurde der gegenständliche Prüfbericht zur Kenntnis genommen.

2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 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 vom Wohnbauträger auf Ersuchen des Landesrechnungshofes beigegebenen Unterlagen.

2.1.1 Baubeschreibung

Die vorliegende Prüfung umfasste den 2. und 3. Bauabschnitt einer im Bereich Dr. Minarikgasse und Frohsinnstraße in Gleisdorf weitläufig angelegten zweigeschossigen Wohnanlage. In den geprüften Abschnitten wurden insgesamt 11 Häuser mit insgesamt 35 Wohneinheiten errichtet.

Der Wohnbauträger erwarb die gegenständlichen Grundstücke mit Kaufvertrag vom 20.12.1996 (GStk.Nr. 1233/1, GB 68111 Gleisdorf) bzw. vom 19.10.2000 (GStk.Nr. 1230, GB 68111 Gleisdorf). Diese befinden sich in ca. 700m Luftlinie vom Hauptplatz entfernt.

In den angrenzenden Straßen (im Norden Dr. Minarikgasse und im Westen Frohsinnstraße) befinden sich vorwiegend Einfamilienhausbebauungen.

Durch das bestehende Gebäude zwischen der B 65 (Fürstenfelder Straße) und der südwestlichen Grenze ist eine Abschirmung gegen Straßenverkehrslärm gegeben.

Aufgrund ihrer Lage im Stadtraum, der angrenzenden verdichteten Verbauung und der Nähe eines Nahversorgers sind die **Grundstücke** für eine mäßig verdichtete Bebauung **sehr gut geeignet**. Die Lage der Häuser im Grünen und die unmittelbare Zentrumsnähe ist für die Bewohner **attraktiv**.

Technische Daten:

Die gegenständliche Prüfung betrifft 11 2-geschossige Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten (3 bzw. 4 WE je Gebäude) als Maisonetten. Alle WE sind unterkellert und verfügen über ein eigenes Stiegenhaus.

Anzahl der Wohnungen:	35
Anzahl der PKW-Abstellplätze:	35
Wohnnutzflächen (lt. WBF 2):	lt. FZ 2.868,86 m ² , lt. EA 2.868,33 m ²
Wohnungsgrößen:	75,15 m ² bis 89,47 m ²
Förderbare Gesamtnutzfläche:	2.868,33 m ²
Bebaute Fläche:	2.105,99 m ²
Grundstücksfläche:	10.368 m ²
Gründung:	Plattenfundament
Tragwerksystem:	Massivbauweise
Kellergeschoss:	Stahlbeton
Sonstige Geschosse:	Ziegelbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Sparrensatteldach 22°
Dachdeckung:	Tondachziegel
Fenster:	Kunststofffenster
Beheizung:	zentrale Gaskesselanlage



Haus 6, Nordseite:



Häuser 5 und 4, Südseite:



Haus 4, Südseite:



Haus 4, Nordseite:



2.2 WOHNBAUFÖRDERUNG, FINANZIERUNG, ABWICKLUNG

Vorausgeschickt sei, dass ursprünglich von der WBVE separat um den 2. und 3. BA angesucht wurde. Im Juni 2001 ersuchte der Wohnbauträger jedoch um Zusammenlegung beider Akte. Dies aufgrund des räumlichen Zusammenhanges, der zeitgleichen Bauausführung und um für alle WE die gleichen Voraussetzungen zu schaffen. Nach der Zustimmung zur Zusammenlegung wurde nur noch von einem Projekt mit insgesamt 35 WE gesprochen.

Chronologische Darstellung:

2. Bauabschnitt (22 WE):

Beurteilung durch den WBT:	05.04.2000
Baubewilligung:	13.09.2000
Rechtskraft Baubewilligungsbescheid:	06.10.2000
Förderansuchen:	16.11.2000
1. Technisches Gutachten:	24.11.2000
Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates:	06.12.2000
Ersuchen um Zusammenlegung beider Akten:	10.06.2001

3. Bauabschnitt (13 WE):

Beurteilung durch den WBT:	27.09.2000
Baubewilligung:	13.11.2000
Förderansuchen:	16.11.2000
1. Technisches Gutachten:	24.11.2000
Rechtskraft Baubewilligungsbescheid:	30.11.2000
Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates:	06.12.2000
Ersuchen um Zusammenlegung beider Akten:	10.06.2001

Nach Zusammenlegung:

Ansuchen zum vorzeitigen Baubeginn:	09.07.2001
Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn:	21.08.2001
Baubeginn:	05.09.2001
2. Technisches Gutachten:	17.09.2001
Förderungszusicherung:	13.11.2001
Wohnungsübergabe: (Meldung WBVE an A15 vom 11.09.2003)	21.08.2003
Ansuchen um Benützungsbewilligung:	20.12.2003
Benützungsbewilligung 3. Bauabschnitt:	12.01.2004
Benützungsbewilligung 2. Bauabschnitt:	13.01.2004
Fristverlängerung Endabrechnung: (Vorlage bis 31.12.2004)	30.09.2004
Vorlage der Endabrechnung bei der A15:	10.12.2004
Technisches Gutachten Endabrechnung:	20.12.2004

Förderung:

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

Die GBK wurden in der Förderungszusicherung (FZ) vom 13.11.2001 mit ATS _____ (bzw. € _____) festgelegt.

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

Für das Bauvorhaben wurde ein Abzug von 1 % bei den wohnbeihilfefähigen GBK wegen Nichterrichtung eines Schutzraumes vorgenommen.

Es wurde ein Zuschlag von 6 % für ungewöhnliche Umstände gewährt, der wie folgt begründet ist:

- Kleingliedrigkeit des Bauvorhabens (11 Häuser)
- Sämtliche Wohneinheiten werden als Maisonetten ausgeführt und es sind dadurch 70 Stiegenläufe, welche aus schallschutztechnischen Gründen weich gelagert werden, erforderlich.

Der § 7 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 regelt die Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen. Demnach werden für diese Objekte je Quadratmeternutzfläche genau bestimmte Förderungen als Fixbeträge gewährt. Gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung können zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungswerber bzw. Wohnungsinhaber oder Heimplatzzinhaber die Förderungsbeträge erhöht werden, wenn wesentliche Mehrkosten in Folge ungewöhnlicher Umstände vorliegen.

Von der A15 wurde dabei ein Spielraum bis maximal 25 % (für Seniorenwohnhäuser) als zulässig genannt und aufgelistet, für welche Bauten eine derart erhöhte Förderung (amtsintern „Geschossbau-Zuschlag für ungewöhnliche Umstände in %“), besteht. Betont wurde, dass derart erhöhte Förderungen nur in diesen begrenzten Fällen nach genauester Prüfung gewährt würden.

Der LRH kritisiert, dass diese **Regelung nicht ausreichend normiert** ist und die Steiermärkische Landesregierung auch keine diesbezügliche Richtlinie erlassen hat.

Weder sind die genannten „ungewöhnlichen Umstände“ zumindest demonstrativ geregelt, noch ist die Höhe der zusätzlichen Förderung begrenzt.

Bei der Anwendung eines derartigen „Spielraumes“ könnte eine sachlich ungerechtfertigte und damit verfassungsrechtlich bedenkliche Ungleichbehandlung bestehen bzw. vorgeworfen werden.

Daher empfiehlt der LRH die Regelung der Voraussetzungen für eine erhöhte Förderung gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1993 sowohl dem Inhalt als auch der Höhe nach, um dem verfassungsrechtlichen Legalitätsgebot zu entsprechen und Rechtssicherheit gewährleisten zu können. Zumal auch, weil dieser in den FZ-Auflagen im 2. Technischen Gutachten geforderte Nachweis für den Einsatz von Geldmitteln aufgrund „ungewöhnlicher Umstände“ weder von der WBVE noch von der A15 geführt wurde.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner:

Die der DurchführungsVO in diesem Punkt zugrundeliegende gesetzliche Bestimmung ist § 10 Abs 3 Z 2 WFG. Der Gesetzgeber wollte - wie sich aus der Textierung ergibt - eine flexible Lösung und keine Einschränkung der Verwaltung durch Überdeterminierung.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH ist nach wie vor der Meinung, dass im Sinne der Gleichbehandlung der Förderwerber die Gewährung von erhöhter Förderung mittels ungewöhnlicher Umstände eindeutig geregelt werden muss, um transparent, nachvollziehbar und objektiv zu sein. Auch innerhalb der Förderabteilung stellt erst die eindeutige Regelung des Ermessensraumes die Grundlage für die Einheitlichkeit des Verwaltungshandelns und für die interne Kontrolle sicher.

Finanzierung:

Die **Gesamtkosten in Höhe von €** 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 € _____.

Diese vorgelegte Endabrechnung weist eine Überschreitung der in der FZ zugesicherten GBK von € _____ (+ 4,38 %) auf. Die förderbare WNFI. blieb nahezu unverändert – geplant waren 2.868,86 m², ausgeführt wurden 2.868,33 m².

Die hohen „Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten“ von 22,72 % (Erklärung: *Bei Kosten über 10 % bis maximal 25 % bzw. Graz max. 30 % ist eine Begründung erforderlich, darüber hinaus ist das Projekt nicht förderbar.*) werden von der WBVE lt. Schreiben vom 10.06.2001 mit dem hohen Grundanteil begründet, da jeder WE ein eigener Grünbereich zugeordnet ist.

Der LRH hält fest, dass von der WBVE für die Grundstücke ein Quadratmeterpreis von ATS _____ (€ _____) im Jahr 1996 bzw. ATS _____ (€ _____) im Jahr 2000 bezahlt wurde. Die **Quadratmeterpreise entsprachen** damals im Bereich Gleisdorf **dem tatsächlichen Marktwert** (lt. Fachpresse – Stand 2005 – Quadratmeterpreise zwischen € 70,-- und € 150,--).

Die Endabrechnung wurde von der A15 bereits geprüft. Es gab lediglich Korrekturen bei den Finanzierungskosten. Die von der A15 berichtigte Summe beläuft sich somit auf € _____.

Der endgültige **Finanzierungsplan** lautet:

Darlehen mit Annuitätenzuschüssen	€	_____	(ATS	_____)
Restfinanzierung	€	_____	(ATS	_____)
GBK	€	_____	(ATS	_____)

Die **Vorlage** der **Endabrechnung** bei der A15 erfolgte – entsprechend den Bedingungen der FZ spätestens 1 Jahr nach Wohnungsübergabe – **nicht fristgerecht**.

Am 30.09.2004 wurde mit folgender Begründung um eine **Fristverlängerung** für die Abgabe der Endabrechnung bis 31.12.2004 angesucht:

„Durch die enormen Unwetter am 9. August 2004 ist es bei einigen Kellern zu Wassereintritten gekommen. Um künftig solche Wassereintritte möglichst zu verhindern, wurden nachträglich noch Zusatzmaßnahmen im Kanal- und Kellerbereich angeordnet und sind diese Arbeiten bis längstens November 2004 abzuschließen.“

Dieses Ansuchen wurde von der A15 akzeptiert und zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Vermerk befindet sich auf diesem Schreiben.

Der LRH erachtet es als positiv, dass – nach Überschreitung der Vorlagefrist – die **Annuitätzuschüsse** von der A15 **gestoppt** wurden. Die Zuschüsse wurden erst nach Genehmigung der Fristverlängerung wieder freigegeben.

Abwicklung:

Die Aufgaben der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die Wohnbauförderungsstelle des AdStmkLReg wahrgenommen. Zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung des geprüften Objektes war dies die Rechtsabteilung 14 (RA14), die im Jahre 2002 in Abteilung 15 (A15) umbenannt wurde. Die Aufgaben der RA14 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 erste Schritt im Prüfverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung ist die Begutachtung durch den Wohnbautisch (WBT). Das geplante Projekt wird vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt. Durch den WBT werden daraufhin Leitlinien für die einzelnen Projekte vorgegeben. Erst nach einer „positiven Begutachtung“ durch den WBT wird das Projekt in das Wohnbauprogramm aufgenommen. Die Erfüllung allfälliger Auflagen ist Voraussetzung für eine Wohnbauförderung.

Im weiteren Verfahrensablauf folgen:

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

Beim **253. WBT** am 05.04.2000 wurde der **BA 2 (22 WE)** „**positiv**“ beurteilt.

Folgende **Auflagen** waren lt. **1. Technischen Gutachten** vom **24.11.2000** zu erfüllen:

- Die Auflagen des baueologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (KG als dichte Wanne auszuführen).
- Die WCs im EG sind mit den Abstellräumen zu tauschen (Fenster).

Zur Erläuterung: Die WCs im EG sind so situiert, dass sie an keine Außenwand grenzen und somit – im Gegensatz zu den Abstellräumen – kein Fenster haben.

Auch werden vom technischen Referat der A15 folgende Details hinsichtlich Planung und Ausstattung im **1. Technischen Gutachten** bestätigt:

- Die Erdgeschoß-Wohnungen sind barrierefrei aufgeschlossen.
- Sämtliche Wohnungen sind alten- und behindertengerecht adaptierbar und entsprechen den Bestimmungen des WFG 93.
- Die WCs im EG sind mit den Abstellräumen zu tauschen (Fenster).

Der LRH stellt fest, dass die KG als dichte Wannan ausgeführt wurden. Bodenplatten und Kellerwände wurden mit Dichtbeton hergestellt und Arbeitsfugen wurden mit Fugenbändern versehen.

Die WCs im EG wurden nicht mit den Abstellräumen getauscht, sondern werden – nach vorheriger Rücksprache mit der A15 – mechanisch mittels Ventilator über Dach entlüftet.

In der Sitzung des **Wohnbauförderungsbeirates** des Landes Steiermark vom **06.12.2000** wurde das gegenständliche Bauvorhaben positiv begutachtet.

Die Baubewilligung erfolgte mit 13.09.2000 (Rechtskraft mit 06.10.2000).

Beim **269. WBT** am 27.09.2000 wurde der **BA 3 (13 WE)** „**positiv**“ beurteilt. Dieser BA wurde bereits beim 165. und 236. WBT behandelt. Die Auflagen – Rechtskraft der notwendigen Teilbebauungsplan-Änderung – wurden in der Zwischenzeit realisiert.

Die Auflagen lt. **1. Technischen Gutachten** für den BA 3, die Feststellungen des LRH sowie die Anmerkungen der A15 sind identisch mit jenen des BA 2.

In der Sitzung des **Wohnbauförderungsbeirates** des Landes Steiermark vom **06.12.2000** wurde das gegenständliche Bauvorhaben positiv begutachtet.

Die Baubewilligung erfolgte mit 13.11.2000 (Rechtskraft mit 30.11.2000).

Am 10.06.2001 verfasste die WBVE ein Schreiben für die Einreichung zur Regierungssitzung für 35 WE. Darin wird unter „Anmerkungen“ um folgendes ersucht:

„Zusammenlegung der Akte GZ 44 050 1106 und 44 050 1122

Das gegenständliche Bauvorhaben setzt sich aus den 22 Wohneinheiten, GZ 44 050 1106 und 13 Wohneinheiten, GZ 44 050 1122, zusammen. Um für alle Wohneinheiten gleiche Voraussetzungen zu schaffen, ersuchen wir höflich um Zusammenlegung zu einem Akt mit der GZ 44 050 1106.“

Am 21.08.2001 erteilte die A15 die „**Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn**“ an den Bauträger (Ansuchen vom 09.07.2001).

Der LRH hält bezüglich der Erteilung der „Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn“ **positiv fest**, dass diese von der A15 erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung dem Wohnbauträger ausgestellt worden war.

Vom Bauträger wurde der Baubeginn mit 05.09.2001 bekannt gegeben.

Das **2. Technische Gutachten** vom 17.09.2001 des technischen Referates der A15 enthält folgende Auflagen und Hinweise:

„FZ-Auflagen:

- Im Zuge der Endabrechnung sind die Mehraufwendungen für „ungewöhnliche Umstände“ im Maximalausmaß von 6 % getrennt nachzuweisen.
- Die Leistungen des Baustellen- und Planungskoordinators sind ehest bekannt zu geben (Arbeitsumfang, Leistungsumfang und Kosten für die oder den Baustellenkoordinator(en)).

FZ-Hinweise:

- Da kein Schutzraum zur Ausführung gelangt, wurde bei den wohnbeihilfefähigen Gesamtbaukosten ein Abzug von 1 % durchgeführt.
- Auf die Auflagen des baugelogischen Gutachtens wird besonders hingewiesen (KG als dichte Wanne auszuführen).
- Auf die Einhaltung der Auflagen der Baubehörde wird aus Kostengründen hingewiesen.
- Es erfolgte eine Zusammenlegung der Akte 44 050 1106 und 44 050 1122.
- Gegenständliches Bauvorhaben wird im Anhängerverfahren zum 1. BA vergeben und errichtet (44 050 1024).“

Der LRH stellt fest, dass der erste Punkt der FZ-Auflagen – „Mehraufwendungen für ungewöhnliche Umstände“ – **nicht getrennt nachgewiesen** wurde.

Die Leistungen des Baustellen- und Planungskoordinators wurden entsprechend bekannt gegeben.

Die **Förderungszusicherung** durch die StmkLReg erfolgte mit **13.11.2001**.

Die Förderungszusicherung drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus, vielmehr bilden eine Reihe von Bedingungen einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung.

Eine schriftliche Erklärung des Förderungswerbers hinsichtlich Zustimmung zu den Bedingungen der FZ vom 22.01.2001 liegt vor.

Die **Übergabe** der **Wohnungen** fand am 21.08.2003 statt und wurde von der WBVE mittels Schreiben vom 11.09.2003 der A15 mitgeteilt.

Der LRH stellt fest, dass das **Ansuchen um Benützungsbewilligung** erst am 20.12.2003 eingereicht wurde.

Die **Benützungsbewilligung** für den BA 2 erfolgte am 13.01.2004, für den BA 3 am 12.01.2004.

Der LRH stellt daher fest:

- Zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe lag keine Benützungsbewilligung vor.
- Zwischen Wohnungsübergabe und dem Ansuchen um Benützungsbewilligung liegen 4 Monate, zwischen Wohnungsübergabe und Erteilung der Benützungsbewilligung sogar knapp 5 Monate.
- Die 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.

Der LRH ist der Meinung, dass der Wohnbauträger so **zeitgerecht um die Benützungsbewilligung anzusuchen hat**, dass das Vorliegen der **Benützungsbewilligung** zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe **sichergestellt** ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Stellungnahme des Bauträgers:

Aufgrund der enormen Hochwassersituation im September 2003 mussten noch nach erfolgtem Bezug der Wohnhausanlage Zusatzarbeiten durchgeführt werden.

Seitens der Baufirma [REDACTED] wurde erst nach Abschluss dieser unvorhergesehenen Zusatzleistungen die Bescheinigung gemäß § 38 Abs. 2, Baugesetz, ausgestellt. Die örtliche Endbeschau seitens der Baubehörde konnte dadurch entfallen. Diese Vorgangsweise erfolgte in Absprache mit dem Stadtbauamt Gleisdorf und wurde trotzdem vor Bezug eine nicht offizielle Begehung durchgeführt. Aus diesem Grund wurde unsererseits erst im Dezember 2003 um Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht. Diese Mehrleistungen waren auch der Grund für das Ansinnen um Fristverlängerung der Endabrechnungsvorlage bei der A15 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Anmerkung A 15:

Das Baugesetz sieht zwei Möglichkeiten zur Erlangung der Benützungsbewilligung vor; in beiden Fällen ist um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen und a) neben diversen Attesten eine Bauführerbescheinigung vorzulegen, dass alles vorschriftsgemäß aufgeführt wurde (dann erfolgt die Erteilung der Benützungsbewilligung als reines Aktenverfahren durch die Gemeinde)

oder b) nur die erforderlichen Atteste vorzulegen (dann erfolgt eine Ortsaugenschein durch die Baubehörde vor Erteilung der Benützungsbewilligung).

Die Endabrechnung wurde nicht innerhalb der vorgesehenen 1-Jahres-Frist vom Wohnbauträger vorgelegt.

Das von der WBVE am 30.09.2004 gestellte Ansuchen um Fristverlängerung bis 31.12.2004 wurde von der A15 akzeptiert.

Die Endabrechnung wurde tatsächlich am 10.12.2004 vorgelegt und bereits von der A15 geprüft.

2.3 Planung

2.3.1 Baumeisterarbeiten

Entwurf

Bei dem gegenständlichen Projekt handelt es sich um eine **Eigenplanung** der WBVE.

Der 2. Bauabschnitt umfasst 7 reihenhausartige Bauten mit 22 unterkellerten Maisonettenwohnungen und 22 PKW-Abstellplätze mit Flugdächern. Jeder Wohnung ist eine Grünfläche zugeordnet.

Der 3. Bauabschnitt besteht aus 4 Bauwerken im gleichen Stil mit 13 Wohnungen.

Die 11 Häuser wurden in Massivbauweise errichtet und deren Satteldächer mit Tonziegeln gedeckt. Jedes Gebäude hat einen separaten Keller und ein eigenes Stiegenhaus.

Im östlichen und westlichen Teil des Grundstückes befinden sich Kinderspielplätze. Die Mülleinhausung liegt im nordöstlichsten Teil der Bebauungsfläche.

Mehrere Abstellräume, die Stauraum für Fahrräder, etc. bieten, wurden örtlich gut platziert auf dem Gelände errichtet.

Die Heizzentrale der gesamten Anlage befindet sich in dem im Zentrum des Grundstückes gelegenen Hauses 6.

Lageplan:



Die 4 Objekte an der Frohsinnstraße bilden den BA 3, die Nummerierung der Gebäude erfolgte von Norden nach Süden, beginnend mit Haus 11, 12, 13 und 14.

Der BA 2 grenzt an die Dr. Minarikgasse und besteht aus 7 Gebäuden mit 22 WE. Direkt an der Dr. Minarikgasse befinden sich von links nach rechts die Häuser 10 und 9, südlicher die Häuser Nr. 8 und 7 und schlussendlich in der 3. Reihe die Häuser Nr. 6, 5 und 4.

Der LRH ist der Meinung, dass die Lage der Objekte hinsichtlich der **Situierung** und in Bezug auf die unmittelbare Anbindung an die gesamte **Infrastruktur** des Ortsgebietes von Gleisdorf als **gut** zu bezeichnen ist. Die **Grundrisse** aller Wohnungen sind grundsätzlich **funktionell** und **zweckmäßig** konzipiert und

insgesamt ist die **Bebauungslösung** (Baukörpersituierung, Baukörpergestaltung, Parkplatzanordnung, Kinderspielplatz, Abstellräume, etc.) am Grundstück **gut gelöst**. Die Attraktivität der Objekte wird auch dadurch bestätigt, dass alle WE lange vor Fertigstellung bereits vergeben waren.

Von der Stadtgemeinde Gleisdorf sind Schreiben an die WBVE vom 01.09.2000 bzw. vom 03.11.2000 vorhanden, in denen kein Bedarf an Behindertenwohnungen bescheinigt wird.

Entgegen den Feststellungen der A15 **vertritt der LRH die Meinung**, dass die alten- und behindertengerechte Adaptierung (siehe Bericht zum 1. Technischen Gutachten) dieser Maisonettenwohnungen zwar möglich, aber wirtschaftlich gesehen inakzeptabel wäre. Ein nachträglich eingebauter Treppenlift wäre die einzige akzeptable – jedoch kostspielige – Möglichkeit, um in die Obergeschosse gelangen zu können.

Einreichplanung

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

Ausführungsplanung

Die für eine technische Überprüfung nicht unwesentlichen Polier- und Detailpläne im Maßstab 1:50 wurden dem LRH vorgelegt. Die **Planung** wurde **umfassend** und **fachkundig** vorgenommen und lässt grundsätzlich **zweckmäßige** und im sozialen Wohnbau bewährte **Detaillösungen** erkennen.

Es gibt praktisch keine Abweichungen der Polierplanung zu der bereits gut durchdachten Einreichplanung.

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.

Wie der Vergleich von Planung, Ausschreibung und Abrechnung zeigte, war die Ermittlung der Mengen und Massen in großem Maße ordnungsgemäß.

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

2.4 Vergabe von Leistungen

2.4.1 Bauleistungen und TGA

Gemeinnützige Gesellschaften bzw. Genossenschaften sind nicht als öffentliche Auftraggeber anzusehen und **unterliegen** daher auch **nicht dem Vergabegesetz**.

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind 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.

Daher wurde diese ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm – so weit sie nicht im Widerspruch zu den Auflagen der DVO zum Stmk. WFG 1993 steht – als Prüfungsmaßstab herangezogen.

Da zum Zeitpunkt der Ausschreibung des BA 2 und BA 3 sich in direkter Nachbarschaft der Bau des BA 1 – der nicht Bestandteil dieser Prüfung ist – im Fertigwerden befand, erwog die WBVE ein Anhängerverfahren bei vergleichbaren Gewerken. Sie teilte dies der A15 mit Schreiben vom 07.06.2001 wie folgt mit:

„Das gegenständliche Wohnobjekt bildet den zweiten und letzten Bauabschnitt (Erklärung: BA 2 und BA 3, Anmerkung LRH) einer Verbauung mit insgesamt 56 WE.

Der 1. BA mit 21 WE wird noch heuer im Oktober übergeben.

Aufgrund der Gleichartigkeit der Bauvorhaben, Möglichkeit einer kontinuierlichen Bauabwicklung sowie der Zustimmung der Firmen die Festpreisbindung um weitere 20 Monate gegenüber dem 1. BA (GZ 44 050 1024) zu verlängern (Verzicht auf Material- und Lohnpreiserhöhung), ersuchen wir um die Genehmigung eines Anhängerverfahrens für die Baumeister- und Professionistenarbeiten, um für die künftigen Mieter diese Vorteile in Bezug auf Fertigstellungstermin und Herstellungskosten wahrnehmen zu können. Die Gewerke Haustechnik, Fenster, Schlosser, Zimmermann und Jalousien wurden beschränkt ausgeschrieben und min. fünf Bieter geladen, da eine Gleichartigkeit für diese Bereiche nicht gegeben war.

Für diese Gewerke wurde mit den erst-, zweit- und drittgerihten Bietern Preisverhandlungen durchgeführt, wobei die Vergabe an den Billigstbieter erfolgte. Ein Festpreis bis Baufertigstellung wurde vereinbart.“

Die A15 stimmte diesem Ansuchen zu. Dies ist auch aus dem „Bericht zum 2. Technischen Gutachten“ zu entnehmen.

Art und Wahl des Vergabeverfahrens, Bekanntmachung

Die Gewerke Baumeister, Dachdecker, Fliesenleger, Tischlerarbeiten – Innentüren, sowie Bodenleger und Gärtnerarbeiten wurden im Anhangverfahren zum BA 1 vergeben.

Von der A15 wurde dementsprechend im „Bericht zum 2. Technischen Gutachten“ festgehalten:

„Vergabebegründung wurde vorgelegt (Baumeister- und tw. Professionistenarbeiten werden im Anhangverfahren zum 1. BA – zB [REDACTED] – vergeben, ausgeschrieben wurden Haustechnik, Fenster, Schlosser, Zimmermann und Jalousien, preisverhandelt und an die Billigstbieter vergeben mit Festpreis bis Baufertigstellung).“

Die ursprünglichen Ausschreibungen für diese im Anhangverfahren zum BA 1 vergebenen Gewerke liegen dem LRH vor.

Lt. Angaben der WBVE wurde das Gewerk Baumeisterarbeiten im BA 1 im offenen Verfahren ausgeschrieben.

Die WBVE teilte mit, dass die Gewerke Dachdecker, Fliesenleger, Tischlerarbeiten - Innentüren, sowie Bodenleger ursprünglich (BA 1) im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben wurden. Bei sämtlichen Gewerken – mit Ausnahme des Gewerkes Tischler - Innentüren (4 Bieter) – wurden zumindest 5 Firmen zur Angebotsabgabe eingeladen.

Die Überprüfung der Vergaben für den BA 1 war nicht Prüfungsgegenstand des LRH und wurde im Rahmen dieser Prüfung nicht durchgeführt.

Die A15 begründet ihre Zustimmung zu dieser Vergabeform mit den günstigen Umständen (angrenzender BA 1, günstige Marktlage und Bauoffensive des Landes).

Die restlichen Gewerke wurden für das vorliegende Bauvorhaben neu ausgeschrieben.

Bei der Vergabe der Professionistenarbeiten Spengler, Zimmermeister, Holzstiegen, Eingangstüren, Fenster, Schlosser und Jalousien, sowie der Gewerke Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation wurden zumindest 5 Bieter zur Angebotsabgabe eingeladen. Beim Gewerk Malerarbeiten wurden nur 4 Bieter ins Verfahren einbezogen.

Der Auftrag zur Herstellung und Montage der Kinderspielgeräte erfolgte im Verhandlungsverfahren.

Warum diese Gewerke nicht im Anhangeverfahren vergeben wurden, erläuterte die WBVE auf Anfrage des LRH wie folgt:

Beim Gewerk Spengler wurden sämtliche Wohnungszugänge sowie alle überdachten Carports mit Trapezblechprofilen eingedeckt. Dies war im BA 1 nicht Gegenstand der Ausschreibung. Auch wurden bei den Zimmermannarbeiten die Wohnungszugänge in Form von Riegelwandkonstruktionen mit Stulpschalung als Witterungsschutz eingehaust. Es waren zusätzliche Holzabstellräume auf den Terrassen vorgesehen, welche aber aus Kostengründen entfielen. Beim BA 1 waren keine Holzstiegen geplant, somit kamen diese Arbeiten neu hinzu. Auch für die Wohnungseingangstüren trifft ähnliches zu: Beim BA 1 wurden aufgrund der geschlossenen Stiegenhäuser keine Laubengangtüren in Auftrag gegeben. Die Fenster und Jalousien wurden beim vorliegenden Projekt in anderen Dimensionen ausgeschrieben und beauftragt. Auch bei den Schlosserarbeiten kam es durch die überdachten Terrassenflächen (verzinkte Stahlunterkonstruktion mit Glasdach) sowie den Stahlunterkonstruktionen bei den Carports verstärkt zu Änderungen. Da der BA 1 3-geschossig ausgeführt wurde, konnte ein Anhangverfahren bei der Haustechnik auch nicht herangezogen werden. Lediglich die Einrichtungsgegenstände wären vergleichbar gewesen.

Die Gewerke konnten nach dieser Argumentation eine gewisse Gleichartigkeit nicht aufweisen und wurden neu ausgeschrieben.

Der LRH hält fest, dass eine nähere Bezeichnung des Verfahrens in den Ausschreibungsunterlagen nicht vorhanden ist. Lediglich bei der Angebotsniederschrift und bei der Vergabebegründung werden die Termini „offenes Verfahren“ und „nicht offenes Verfahren“ angeführt.

De facto wurde jedoch preisverhandelt, was bei offenen bzw. nicht offenen Verfahren unzulässig ist.

Das offene und das nicht offene Verfahren sind in den einschlägigen Vergabevorschriften spezifiziert. **Der LRH ist der Meinung**, dass auch entsprechend den Vergabevorschriften vorzugehen ist, wenn Verfahren als solche bezeichnet werden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

In den standardisierten Leistungsbeschreibungen wird keine Anwendbarkeit von Abschnitt 7.4 der ÖNORM A 2050 normiert, weshalb die dort vorgesehenen Verfahrensregeln eben nicht gelten.

Anmerkung der A 15:

§ 1 der DurchführungsVO gilt nur in dem in Abs 9 vorgegebenen Rahmen für den geförderten Geschoßbau.

Gemäß § 1 Abs 9 der DurchführungsVO sind bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie von Wohnheimen gemäß § 10 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 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. Überdies sind die Bestimmungen des Abs. 6 anzuwenden.

In den freigegebenen standardisierten Leistungsbeschreibungen und Formblättern wird z.T. auf die ÖNORM A 2050 Bezug genommen; dies bedeutet, dass die ÖNORM A 2050 eben nur teilweise und nur in den Punkten, auf die in den standardisierten Leistungsbeschreibungen verwiesen wird, anzuwenden ist.

Replik des Landesrechnungshofes:

Wenn Verfahren als „offene Verfahren“ bzw. „nicht offene Verfahren“ lt. ÖNORM deklariert werden, sind auch die Regelungen der ÖNORM einzuhalten.

Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

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

Der LRH kritisiert diese Vorgehensweise, da die Einladung zur Angebotsabgabe laut ÖNORM A 2050 nur an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu erfolgen hat. Diese Kriterien müssen vom Ausschreiber **vorab** geprüft werden, was in diesem Fall nicht stattfand.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die standardisierten Leistungsbeschreibungen erklären Abschnitt 4.6 der ÖNORM A 2050 zwar für anwendbar; darin findet sich zum Nachweis der Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit die Textierung „können verlangt werden“. Die Nachweise werden daher nur bei Vorliegen von Zweifeln über die genannten Eigenschaften bei Bietern gefordert werden. Da davon auszugehen ist, dass es sich um Unternehmen handelte, mit denen der gemeinützige Bau-träger in ständiger Geschäftsbeziehung steht, wurde keine Vorabprüfung der genannten Eigenschaften vorgenommen.

Gesamt- und Teilvergabe

Zusammengehörende Leistungen wurden ungeteilt ausgeschrieben und vergeben. Damit wurde die bestmögliche Grundlage für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistungsregelung geschaffen.

Erstellung der Preise, Preisarten

Es wurden die Angebote als Festpreise mit 14 bzw. 18 Monaten Laufzeit ausgeschrieben. Bei den Anhangverfahren blieben die Einheitspreise gegenüber dem BA 1 unverändert und die Festpreisbindung wurde bis Baufertigstellung verlängert.

Sicherstellungen

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

Angebotsfrist

Die Angebotsfrist hat entsprechend der ÖNORM A 2050 bei einem nicht offenen Verfahren mindestens 22 Tage zu betragen.

Der LRH hält kritisch fest, dass diese **Mindestfrist** bei den meisten Anbietern (2 Ausnahmen) **nicht eingehalten** wurde. Teilweise wurde diese Frist sogar stark gekürzt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

In den standardisierten Leistungsbeschreibungen wird keine Anwendbarkeit von Abschnitt 4.3 bzw. 5.5 der ÖNORM A 2050 normiert, weshalb die dort vorgesehenen Verfahrensregeln eben nicht gelten.

Zu den einzelnen Kritikpunkten (Seiten 33 und 34) wird festgehalten, dass der LRH selbst auf Seite 36 des Prüfberichtes die Nichtanwendbarkeit einzelner Abschnitte der ÖNORM A 2050 bestätigt.

Stellungnahme des Bauträgers:

Die Gewerke Baumeister, Dachdecker, Fliesenleger, Tischlerarbeiten (Innentüren) sowie Bodenleger wurden im Anhängerverfahren zum 1. Bauabschnitt vergeben. Die Gewerke Spengler, Zimmermeister, Holzstiegen, Eingangstüren, Fenster, Schlosser, Jalousien sowie die Haustechnik wurden neu ausgeschrieben. Dies deshalb, weil in den angeführten Bereichen die Gleichartigkeit zum ersten Bauvorhaben nicht gegeben war und die Firmen für diese Gewerke auf die Festpreisbindung für 20 Monate nicht eingestiegen sind. Diese Vorgangsweise wurde gewählt, um in Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Sinne der zukünftigen Mieter zu achten.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH ist der Meinung, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger im Hinblick auf den besonders hohen Einsatz öffentlicher Mittel wie öffentliche Auftraggeber zu behandeln wären. Daher sollte von Seiten des Landesgesetzgebers folgerichtig die Einhaltung der österreichischen Vergaberichtlinien vorgeschrieben werden, um die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu gewährleisten.

Entgegennahme und Verwahrung der Angebote

Im Zuge der Prüfung wurden dem LRH die Vergabeangebote vorgelegt. Die **Angebote der übrigen Bieter** sowie **sämtliche Kuverts** mit Datum und Uhrzeit des Einganges bzw. einer nummerierten Reihenfolge des Einlangens **lagen jedoch nicht vor**.

Lt. Auskunft der WBVE waren diese aufgrund von Siedlungstätigkeiten des Wohnbauträgers nicht mehr auffindbar.

Der LRH hält fest, dass diese Unterlagen laut FZ für Nachprüfungen auf jeden Fall evident zu halten sind:

„Zur jederzeitigen Überprüfung durch den Landesrechnungshof bzw. das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 14 sind sämtliche das Bauvorhaben betreffende Unterlagen aus Anlass einer Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen zumindest vier Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres, in welchem die Endabrechnung durch die Rechtsabteilung 14 genehmigt worden ist, aufzubewahren.“

Öffnung der Angebote

Die Angebotsniederschriften wurden nach ÖNORM A 2050 geführt und beigebracht. Diese sind auch mit Unterschriften der anwesenden Bieter versehen. Die vorliegenden Angebote (inkl. Beilagen) sind entsprechend der Norm gekennzeichnet (gelocht), jedoch nicht gebunden.

Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift

Es ist für jedes Gewerk eine „Angebotsniederschrift nach ÖNORM A 2050“ sowie eine „Vergabebegründung“ vorhanden. Auch ein Vergleich aller Positionspreise sämtlicher Anbieter mittels Preisspiegel liegt vor.

Aufgrund der fehlenden Angebote der Mitbieter kann der Preisspiegel aber nicht exakt nachvollzogen werden.

Verhandlungen mit Bietern

Die „Allgemeinen Bestimmungen“ für den geförderten sozialen Wohnbau (Ausgabe 03 vom 01.01.2001) sehen ein ausdrücklich gebotenes Abweichen von der ÖNORM 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 drei erstgereihten Bietern verhandelt.

Zuschlagsfrist

Als Zuschlagsfrist war bei sämtlichen nicht offenen Ausschreibungen 4 Monate vereinbart. Dies steht im Widerspruch zu den Empfehlungen der ÖNORM A 2050 Punkt 5.8.1, wonach die Zuschlagsfrist maximal 3 Monate betragen sollte.

Bieterverständigung

Es liegen dem LRH keine Aufzeichnungen darüber vor, ob jene Bieter, denen kein Zuschlag erteilt wurde, nach Abschluss des Verfahrens schriftlich verständigt wurden.

2.5 Örtliche Bauaufsicht

2.5.1 Baumeisterarbeiten

Aufgrund der vorliegenden Einreich-, Ausführungs- und Abrechnungspläne sowie der Leistungsverzeichnisse ist feststellbar, dass von der ursprünglichen Einreichung praktisch nicht abgegangen wurde. Die sichtbare Ausführungsqualität ist – abgesehen von kleineren Mängeln – insgesamt gut.

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 nachgewiesen worden. Das **Bautagebuch** ist **ordnungsgemäß geführt** worden.

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

Auch die Herstellungskosten wurden – bedingt durch die genaue Planung und die dementsprechende Ausführung – um ca. € unterschritten. Lediglich durch die zu gering angenommenen Finanzierungskosten überstiegen die GBK die eingereichte Summe um de facto 4,2 %.

Folgende Mängel wurden bei der Begehung vor Ort festgestellt:



Bei etlichen Fensterecken sind schwarze, schimmelige Stellen zu bemerken. Der Grund dafür ist nach Aussage der WBVE, dass sich dort, wo die Führungsschnur der Jalousie durch den Fensterstock geht, eine kleine Öffnung befindet. An diesen Stellen kommt es zu Kondensationen mit den vorhin beschriebenen Folgen. Durch ein entsprechendes Lüften der betroffenen Räume kann eine Verbesserung der derzeitigen Situation herbeigeführt werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, dem Förderwerber, die Mieter auf diesen Umstand hinzuweisen und sie über richtiges Heizen und Lüften zu informieren.

Weiters wurden in den Baufugen zwischen Haus 4 und 5 Risse festgestellt, die zum Abbröckeln des Putzes bzw. der Farbe führen.

Der LRH empfiehlt, noch vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Sanierung zu veranlassen.

Ein Nachweis von Wärmebrücken nach ÖNORM EN 13187 (thermografische Überprüfung) als zeitgemäße und kostengünstige Abnahmeprüfung, wurde von der A15 nicht verlangt und daher 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 (Siehe Punkt 3. Sonstiges).

2.6 Abrechnung

2.6.1 Baumeisterarbeiten

Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Die Stichproben an den Abmessungen des Gebäudes ergaben eine genaue Maßhaltigkeit und Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen. Die Endabrechnung wurde auf Formblättern der A15 durchgeführt und vom Bauträger – nach Gewährung einer Fristverlängerung von 4 Monaten – nach 16 Monaten vorgelegt.

Die stichprobenweise Überprüfung der dem Landesrechnungshof vorgelegten Abrechnungsunterlagen und Schlussrechnungen ergab keine erkennbaren Auffälligkeiten.

Eine Prüfung der Endabrechnung durch die A15 erfolgte Mitte August 2005 (Schreiben an die WBVE vom 18.08.2005). Dabei gab es lediglich Korrekturen bei den Finanzierungskosten. Die vom Förderwerber eingereichten förderbaren und gebührenbefreiten GBK wurden von € auf € korrigiert.

Die geförderten Baukosten betragen € , die Restfinanzierung € .

Honorare

Die im Geschoßbau vorzunehmenden Abrechnungsmodalitäten (zB Bemessungsgrundlagen / Ausbauverhältnis / Nebenkostenverrechnung / maximal zulässige Honorarobergrenzen) wurden von der RA14 (A15) unter Bezugnahme auf die einschlägigen Gebührenordnungen festgelegt. Diese Regelung wurde

zu A) Wohnbauträger (100 % Teilleistung lt. GOA)

Der ermittelte Honoraransatz (in Prozenten der Netto-Herstellungskosten) **entspricht** mit 6,215 % dem **zulässig** verrechenbaren **Höchstsatz**. Die Nebenkosten wurden vereinbarungsgemäß mit 3 % verrechnet.

zu B) Wohnbauträger (100 % Teilleistung lt. GOA)

Die Bauaufsicht erfolgte durch den Bauträger. Der angewendete Honoraransatz von 3,47 % **entspricht** dem **zulässigen Höchstsatz** lt. GOA.

zu C) Baumeister und Bauträger

Die Planungs- und Baukoordination wurde mit 0,5 % (ab 25 bis 49 WE) der Honorarberechnungsbasis lt. WBF4 berechnet. Die Leistung wurde zu ca. 10 % vom Wohnbauträger wahrgenommen.

zu D) Zivilingenieur

Die Kosten für die Statik **liegen** mit umgelegt € 10,34/m² Nettotonutzfläche **unter** dem von der A15 festgestellten **langjährigen Durchschnitt** (€ 12,-- bis € 15,--).

zu E) bis G)

An Honoraren für das Sanitär- und Heizungsprojekt wurden € 14.685,--, für die Elektroplanung € 7.882,-- verrechnet.

zu H) Sonderfachleute

Unter dem Begriff Sonderfachleute wurden vom Wohnbauträger in der Endabrechnung unter Leistungsgruppe D Honorare in der Höhe von € 3.465,09 für Kanalplanung verrechnet.

Hiezu vermerkt der LRH, dass Honorare für die Erstellung von Kanalprojekten Bestandteil der Planungsleistung und daher zu Punkt A der Honorarzusammenstellung des WBF5 hinzuzuzählen wäre.

zu I)

Das vom Wohnbauträger für die Bauverwaltungstätigkeit verrechnete Honorar von € 108.761,25 [Honorarberechnungsbasis x 3,25 % (Prozentsatz für mehr als 23 Mietkauf- bzw. Eigentumswohnungen)] **entspricht** dem § 4 Abs. 3 der **Entgeltrichtlinienverordnung 1994**.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sämtliche Honorare – mit Ausnahme der Zuordnung von Sonderfachleuten – sowohl vertragskonform als auch rechnerisch richtig ermittelt wurden.

3. SONSTIGES

3.1 Thermografische Untersuchung

Einleitung

Wie bei den technischen Überprüfungen geförderter Geschoßbau-Wohnbauten durch den LRH in den Jahren 2004 und 2005, wurde auch bei diesem Wohnbauprojekt eine stichprobenweise thermografische Untersuchung einzelner Bauteile durchgeführt. Dies hat sich als nunmehr zeitgemäße und effektive sowie kostengünstige Form der zerstörungsfreien Untersuchung zur Erkennung von thermischen Schwachstellen und Baumängeln bewährt.

Die Prüfung wurde allerdings ohne einen gänzlich normgerechten (gemäß ÖN EN 13187 Qualitativer Nachweis von Wärmebrücken in Gebäudehüllen – Infrarot-Verfahren) Prüfungszustand der Gebäude erstellt. Damit ist insbesondere die Gewährleistung einer einheitlichen und gleichmäßigen Innenraumtemperierung gemeint. Aus organisatorischen Gründen war dies nicht möglich. Instationäre Temperaturzustände sind jedoch zur Erkennung einzelner thermischer Schwachstellen, wie nachfolgend dargestellt, durchaus zulässig, in Einzelfällen auch notwendiges Mittel der Wahl.

Die nachstehenden Infrarotaufnahmen zeigen daher einen Ausschnitt aus den erkannten Schwachstellen mit größerer Häufigkeitsverteilung. Das betrifft hauptsächlich die Eingangstüren (undichte Fugen). Daneben werden noch beispielhaft einzelne Wärmebrücken im Bereich von (französischen) Fenstern gezeigt, sowie die Sinnhaftigkeit des Einsatzes von Außenjalousien als temporäre dämmende (und schützende) Vorsatzschalen vor den Fenstern in den (Winter-) Nächten dargestellt.

Eine Verpflichtung zur Vornahme derartiger Untersuchungen durch den Bauträger bestand zum Zeitpunkt der Bauübergabe nicht.

Feststellungen

Es wurde (auch bei der örtlichen Begehung am 29.03.2006) festgestellt, dass eine Reihe von Wohnungseingangstüren undichte Fugen aufweisen. Weitere thermische Schwachstellen, die die Erreichung der ursprünglich vorgesehenen (und bei der Förderungsstelle eingereichten und genehmigten) bauphysikalischen Kennwerte und energetischen Berechnungen (Wärmebedarfsberechnung) in Frage stellen könnten, zB im Bereich von Fenstern, sind nicht auszuschließen.

Da die 3-jährige Gewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist, wird empfohlen, eine eingehende und detaillierte Mängelfeststellung, auch unter Anwendung oben angeführter Messmethode, durchzuführen und die sodann nachgewiesenen Mängel kostenfrei durch die haftenden Firmen zu veranlassen. Die bauphysikalischen Berechnungen sind gegebenenfalls mit den Ist-Werten neu durchzuführen und mit den ursprünglichen Soll-Werten zu vergleichen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Stellungnahme des Bauträgers:

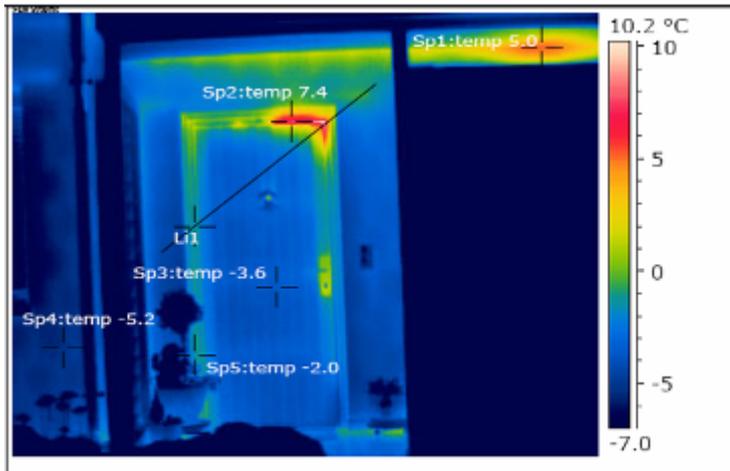
Anlässlich der Schlussfeststellung wurde die ausführende Firma aufgefordert, vor Ort anwesend zu sein, um alle Türen im Beisein der Mieter sowie der Bauaufsicht zu prüfen und diverse Einstellungsarbeiten sofort durchzuführen. Dies wurde auch zur Zufriedenheit der Mieter erledigt.

Des weiteren wird angeregt, thermografische Untersuchungen (und im Fertigteil- und Holzbau auch „Blower-Door“-Luftdichtigkeitsüberprüfungen) zukünftig

als Abnahmeprüfung von Professionisten- und Baumeisterleistungen, von Seiten der A15 verpflichtend für alle geförderten Geschößbauten – zweckmäßigerweise auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern – einzuführen.

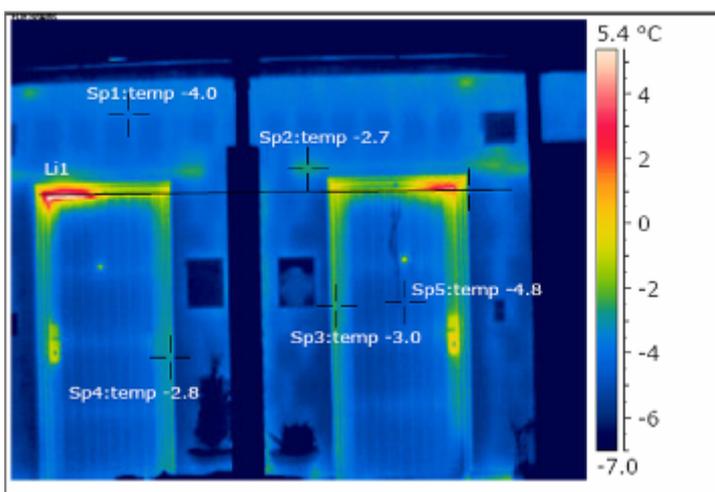
3.2 Thermografische Auswertung

Hauseingangstüre

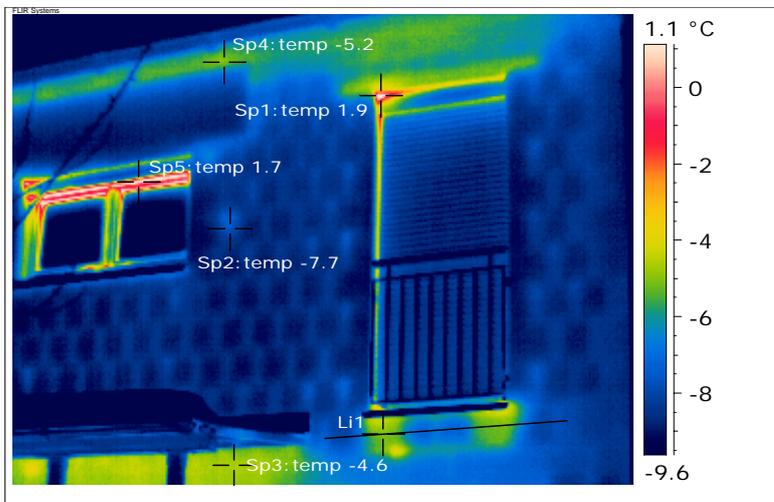


- Das IR-Bild verdeutlicht die unregelmäßigen Fugen(un)dichtigkeiten der Türanschlagsfugen mit einem Maximum in der rechten oberen Ecke.
- Unter vorspringenden Teilen Temperaturerhebung aufgrund Luftstaus. Dies gilt hier für den Bereich oberhalb der Türe, allerdings tritt bei Sp1 ein punktueller „hot spot“ auf. Die Ursache wäre abzuklären.

Hauseingangstüren

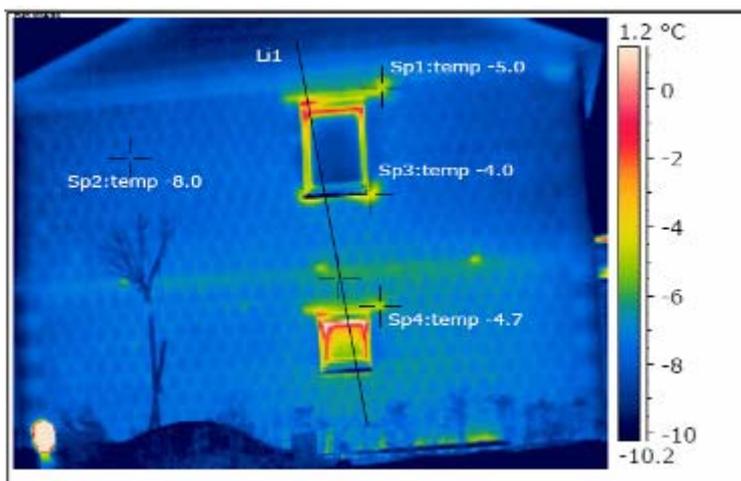


(Französisches) Fenster



- Die Fassadenoberflächentemp. liegt knapp unter der Außentemp.
- Unter den Vordächern (Sp3 und Sp4) erhöhte Temperaturen aufgrund Luftstaus.
- Die linke obere Ecke der Türe weist einen „hot Spot“ (Sp1) auf. Ursache?
- Der obere Bereich des Fensters dürfte erhöhte Temperaturen nicht nur aufgrund des Temperaturstaus unter der Leibung aufweisen (Sp5, Anschlagfuge prüfen).

Giebelwand



- Das IR-Bild zeigt die einzelnen konstruktiven Wandelemente sowie die unterschiedlichen Bereiche der Fenster.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 11. Oktober 2006 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

von der Gem. Wohn- u. Siedlungs-
genossenschaft Ennstal
reg. Gen.m.b.H.Liezen

VO-Stv. Ing. Wolfram SACHERER

von der Fachabteilung A15

Mag. Dr. Siegfried KRISTAN
Dr. Heinrich PAMMER
Ing. Gerhard HAIDER

vom Landesrechnungshof

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM
Ing. Helmut FÜRNSCHUSS

4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der LRH hat eine stichprobenweise Überprüfung der von der Gemn. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen in Gleisdorf, Dr. Minarikgasse 6 - 18 und Frohsinnstraße 4 - 10 errichteten Wohnanlage durchgeführt. Den Schwerpunkt der Prüfung bildeten die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Feststellungen:

- Die Grundstücke sind für eine mäßig verdichtete Bebauung sehr gut geeignet und die Lage der Häuser ist für die Bewohner attraktiv.
- Die Situierung der Objekte sowie die Bebauungslösung wurden gut gelöst. Die Grundrisse der Wohnungen sind grundsätzlich funktionell und zweckmäßig konzipiert. Auch die Planung wurde umfassend und fachkundig vorgenommen, so dass es praktisch zu keinen Abweichungen bei der Ausführung kam.
- Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war gut.
- Das Bautagebuch wurde ordnungsgemäß geführt.
- Die Endabrechnung des Baues bzw. die Honorarrechnungen waren ordnungsgemäß bzw. vertragskonform.

- Aufgrund einer Hochwassersituation, die zusätzliche Arbeiten erforderte, wurde die Frist für die Abgabe der Endabrechnungsunterlagen um 4 Monate verlängert.
- Einige Gewerke wurden für den 2. und 3. Bauabschnitt ohne Ausschreibung im Anhängerverfahren ausgeführt.

- Die Ausschreibungen beinhalten die Termini „offenes Verfahren“ bzw. „nicht offenes Verfahren“. Nach Öffnung der Angebote wurde jedoch jeweils preisverhandelt.
- Der Nachweis für den Einsatz der Geldmittel aufgrund ungewöhnlicher Umstände wurde entgegen den FZ-Auflagen im 2. Technischen Gutachten weder von der WBVE noch von der A15 geführt.
- Die Wohnungen wurden übergeben, bevor um die Benützungsbewilligung angesucht wurde. Lt. Stmk. BauG ist es strafbar, Wohnungen ohne Benützungsbewilligung zu benützen.
- Die Angebote der zweitgereihten Bieter waren nicht mehr auffindbar.
- Bei der örtlichen Begehung und bei einer thermographischen Untersuchung durch den LRH wurde festgestellt, dass viele Eingangstüren undichte Fugen aufweisen. Diese Mängel wurden bei der Schlussfeststellung durch die ausführende Firma behoben.

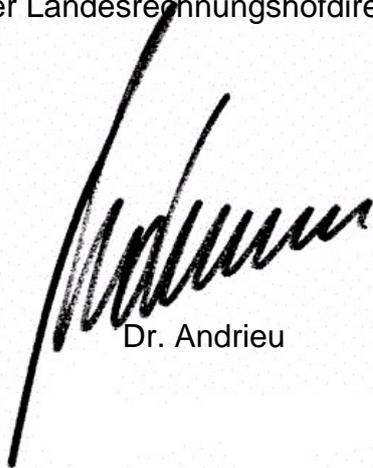
Empfehlungen:

- Es wird empfohlen, die Voraussetzungen für eine erhöhte Förderung gemäß § 7 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz 1993 sowohl dem Inhalt als auch der Höhe nach zu regeln. Damit wäre dem verfassungsrechtlichen Legalitätsgebot entsprochen und die Rechtssicherheit gewährleistet.
- Im vorliegenden Projekt gab es bedingt durch die Hochwassersituation eine nicht offizielle Begehung und Abklärung mit dem Stadtbauamt Gleisdorf hinsichtlich der Benützungsbewilligung. In einem solchen Fall ist auf eine lückenlose Dokumentation und Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise zu achten.
- Wenn Verfahren als „offene Verfahren“ bzw. „nicht offene Verfahren“ lt. ÖNORM deklariert werden, sind auch die Regelungen der ÖNORM einzuhalten.

- Es wird angeregt, thermographische Untersuchungen und Luftdichtigkeitsüberprüfungen „Blower-Door“ (im Fertigteil- bzw. Holzbau) auch zukünftig als Abnahmeprüfung von Professionisten- und Beimeisterleistungen einzuführen.
- Der LRH ist der Meinung, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger im Hinblick auf den besonders hohen Einsatz öffentlicher Mittel wie öffentliche Auftraggeber zu behandeln wären. Daher sollte von Seiten des Landesgesetzgebers folgerichtig die Einhaltung der österreichischen Vergaberichtlinien vorgeschrieben werden, um die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu gewährleisten.

Graz, am 15. Februar 2007

Der Landesrechnungshofdirektor:

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

Dr. Andrieu