

Neue Heimat

Panoramaweg
1, 3, 5, 7, 9,
8062 Kumberg

HINWEIS ZUR ANONYMISIERUNG

Gemäß § 7 Abs. 2 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 – LRH-VG sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die der Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, unterliegen.

Im Sinne der Bestimmung des § 18 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz 1960 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.

DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE

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

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

Zitierte Textstellen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.

Landesrechnungshof Steiermark
8010 Graz, Trauttmansdorffgasse 2
T: 0316/877-2250
E: lrh@stmk.gv.at
www.landesrechnungshof.steiermark.at

Berichtzahl: LRH 30 N2/2008-37

INHALTSVERZEICHNIS

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	4
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	4
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht	5
1.3 Wohnbauhilfe – Neue Heimat	7
1.4 Bisherige Prüfungen durch den LRH.....	7
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	9
2.1 Allgemeines	9
3. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG.....	10
3.1 Planung	10
3.2 Wohnbauförderung und Finanzierung	13
3.3 Ausschreibung und Angebote	19
3.4 Beauftragung	25
3.5 Baudurchführung	27
3.6 Örtliche Bauaufsicht.....	32
3.7 Abrechnung	33
3.8 Übergabe.....	40
4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	42

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung des AdStmkLReg
AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
AG	Auftraggeber
DTA	Datenträgeraustausch
DVO	Durchführungsverordnung
ENW	Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
EP	Einheitspreis
ESG	Einscheibensicherheitsglas
FZ	Förderungszusicherung
GP	Generalplaner
GU	Generalunternehmer
HKLS	Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär
LB-HB	standardisierte Leistungsbeschreibung für den Hochbau
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 – LRH-VG
LV	Leistungsverzeichnis
NA	Nachtragsangebot
NL	Nachlass
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
PP	Positionspreis bzw. Pauschalpreis
SR	Schlussrechnung
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
WBVE	Wohnbauvereinigung
WE	Wohneinheit
ZT	Ziviltechniker

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (LRH) hat eine stichprobenweise bautechnische Prüfung der von der

„Wohnbauhilfe“
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120

geplanten und zur Förderung eingereichten bzw. von der

„Neue Heimat“
Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.
8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120

in

8062 Kumberg, Panoramaweg 1, 3, 5, 7 und 9

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Johann Seitinger.

1.1 PRÜFUNGSKOMPETENZ UND PRÜFUNGSMAßSTAB

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 7 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes 2009 (LRH-VG) unterliegen Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Förderungszusicherung (FZ) vom 29.11.2005 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebarungskontrolle durch den LRH zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß § 5 LRH-VG gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit sowie die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993), Durchführungsverordnung (DVO) zum Stmk. WFG 1993, Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BauG) und andere einschlägige Vorgaben) heranzuziehen. Weitere Prüfkriterien waren die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (§ 4 Abs. 3 LRH-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Abteilung Wohnbauförderung (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (AdStmkLReg), der ÖWGeS Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

1.2 STELLUNGNAHMEN ZUM PRÜFBERICHT

Die Stellungnahme des **Herrn Landesrates Johann Seitingner** ist in kursiver Schrift nachstehend angeführt:

„Die stichprobenartige Überprüfung des Landesrechnungshofes umfasst die Bereiche Planung, Förderung, Ausschreibung, Beauftragung, Baudurchführung, örtliche Bauaufsicht und Abrechnung.

Das Prüfungsergebnis war ein überwiegend positives. Die Bebauung erfolgte funktionell und zweckmäßig, die Benützungsbewilligung wurde rechtzeitig zur Übergabe der Wohnungen erteilt.

In Ergänzung zum Prüfungsergebnis des Landesrechnungshofes wird festgehalten, dass der anlässlich der Begehung durch den Landesrechnungshof urgierte Witterungsschutz für das Objekt, welcher aus einer Auflage des Wohnbautisches resultiert, zwischenzeitig vollständig ausgeführt wurde.

Obwohl die Endabrechnung nicht fristgerecht, d.h. 1 Jahr nach Übergabe der Wohnungen, eingereicht wurde, war die Verspätung insofern von geringer Relevanz, als die Einreichung für die Prüfung, ob die dritte Rate des Annuitätenzuschusses angewiesen werden kann, noch rechtzeitig war.

Der geprüfte Bauträger hat – abgesehen von der bereits in den LRH-Bericht eingeflossenen Stellungnahme – keine weitere Stellungnahme abgegeben.“

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

1.3 WOHNBAUHILFE – NEUE HEIMAT

Die ursprüngliche Planung des prüfungsgegenständlichen Bauvorhabens wurde von der „Wohnbauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.“ (FN 59153 s) mit Sitz in Graz durchgeführt. Ebenso wurden die weiteren Realisierungsschritte wie beispielsweise Ausschreibung und Vergabe von diesem Unternehmen vorgenommen. Auch das Förderansuchen wurde von der „Wohnbauhilfe“ eingereicht.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 26.9.2005 wurde die obige Gesellschaft mit der „Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Steiermark, Ges.m.b.H.“ (FN 56079 w) als übernehmender Gesellschaft verschmolzen.

Die übernehmende Gesellschaft führt seit der Verschmelzung den Firmenwortlaut „Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.“ (ENW).

Sitz der übernehmenden Gesellschaft ist ebenfalls Graz.

Die zu dieser Unternehmensverschmelzung gehörende „Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal“ wird als eigenständige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung geführt und hat ihren Sitz in Liezen.

Die Geschäftsführung bzw. der Vorstand beider Unternehmungen besteht überwiegend aus denselben Personen.

1.4 BISHERIGE PRÜFUNGEN DURCH DEN LRH

1.4.1 WOHNBAUHILFE

Im Jahr 1984 (GZ: LRH 24 W 1-1984/2) wurde vom LRH eine Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen der „Wohnbauhilfe“ durchgeführt. Eine weitere diesbezügliche Überprüfung erfolgte im Jahr 1988 (GZ: LRH 24 W 4-1987/4).

Bautechnische Überprüfungen des LRH erfolgten 1986 (GZ.: LRH 24 W 2-1986/21) in Form einer stichprobenweisen Prüfung von Bauvorhaben der „Wohnbauhilfe“.

Kontrollen von konkreten Einzelbauvorhaben erfolgten zuletzt 1995 (BV.: 8045 Graz, Andritzer Reichsstraße 37 c und d, GZ.: LRH 24 W 6-1994/4) sowie 2004 (BV.: 8323 St. Marein bei Graz, Markt 134 und 135, GZ.: LRH A15 W 1- 2004/9).

Im letztgenannten Bericht wurde seitens des LRH eine Reihe von Mängeln festgestellt. So wurde beispielsweise aufgezeigt, dass Vorgaben aus der Förderungszusicherung (Fristen, fehlende Zustimmungserklärung udgl.) in erheblichem Ausmaß missachtet

wurden. Weiters wurde festgestellt, dass die Bauaufsicht ihrer Verpflichtung zur Kontrolle kritischer Bauphasen nicht nachweislich nachgekommen ist und die Mängel-erfassung und -behebung nur unvollkommen vorgenommen wurden. Auch lag eine nur wenig zufriedenstellende Baudokumentation vor und die Wohnungen wurden ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung übergeben.

Der LRH legte daher beim prüfungsgegenständlichen Bauvorhaben verstärkt Augenmerk auf die damals festgestellten Mängel.

1.4.2 NEUE HEIMAT

Auch die „Neue Heimat“ wurde bereits vom LRH überprüft. Die Erkenntnisse aus den Prüfungen und die daraus resultierenden Prüfberichte waren durchwegs positiv. Die letztmalige Überprüfung liegt jedoch über 10 Jahre zurück.

1983 erfolgte eine zweigeteilte Kontrolle. Im ersten Teil fand eine Überprüfung der Tätigkeiten der Neuen Heimat (GZ.: LRH 24 N 1-1983/2) statt. Im zweiten Teil erfolgte eine stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben (GZ.: LRH 24 Q 1-1983/17). Ebenso erfolgte eine kombinierte Prüfung betreffend stichprobenweise Prüfung des Rechnungswesens und von Bauvorhaben der Neuen Heimat im Jahre 1989 (GZ.: LRH 24 N3-1989/3). Weitere bautechnische Prüfungen erfolgten bis dato nicht.

Eine Prüfung des Rechnungswesens wurde zuletzt 1997 (GZ.: LRH 24 N 5-1997/5) vorgenommen.

2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 ALLGEMEINES

2.1.1 PROJEKT BETEILIGTE

Auftraggeber (AG): „Neue Heimat“
Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe Gemeinnützige
Wohnungsges.m.b.H. (kurz: ENW)

Planung: _____

Generalunternehmer (GU): _____

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA): _____

Der LRH hebt die hohe Kooperationsbereitschaft des Wohnbauträgers hervor, empfiehlt aber gleichzeitig, das Ablage- und Archivierungssystem so zu gestalten, dass auch am Projekt Unbeteiligte benötigte Schriftstücke jederzeit auffinden können.



Nordostansicht



Südostansicht

3. PRÜFUNGS DURCHFÜHRUNG

3.1 PLANUNG

3.1.1 BAUPLANUNG

Die Bauplanung wurde in Form einer Direktvergabe an ein Architekturbüro vergeben. Es liegt eine aufrechte Befugnis als Ziviltechniker für Architektur vor.

Die Bebauung wurde gut an das Terrain angepasst. Fünf Wohnblocks sind stufenweise im ansteigenden Gelände angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Stichstraße. Entlang dieser Straße sind die Carports (36 Stück) und die freien KFZ-Stellplätze (18 Stück) angeordnet. Die überdachten Stellplätze sind den einzelnen Wohneinheiten (WE) zugeordnet, die übrigen dienen als Besucherparkplätze.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt von der Straßenseite über außenliegende Treppen und Laubengänge. Die Erdgeschoßwohnungen sind direkt zugänglich.

Ursprünglich war eine Holzriegelbauweise vorgesehen. Nach der Umplanung wurden die Häuser in Massivbauweise mit Flachdächern errichtet. Die einzelnen Wohnblocks sind derart in sich abgestuft, dass maximal zwei Wohngeschoße übereinander liegen. Die Grundrisse der Wohnungen sind funktionell und zweckmäßig. Richtung Südosten sind alle WE entweder mit Balkon oder kleinem Eigengarten bzw. Terrasse ausgestattet.

Im hangseitigen Teil jedes Wohnblocks befinden sich die Kellerräumlichkeiten. Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil – abgetrennt durch Metallgitter – zugeteilt. Bei jedem Wohnblock gibt es einen Durchgang zur Gartenseite, der gleichzeitig den Zugang zum Keller darstellt.

Am unteren Ende des bebauten Grundstücks liegt ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz.

Über die Vergabe der Fachplanungen liegen keine Unterlagen bei.

Die Statik wurde an vergeben.

Die Vermessungsarbeiten wurden an vergeben.

Zur Kostenermittlung bzw. zur Kostenschätzung liegen keine Unterlagen vor.

3.1.2 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Die Planungsleistungen wurden freihändig (im Verhandlungsverfahren), jeweils nach Gewerken getrennt, vergeben. Die Wohnbauvereinigung (WBVE) begründet die freie Vergabe damit, dass die Planer Erfahrung im Sozialen Wohnbau haben und die Honorare der Förderungsrichtlinie entsprechen.

Gegenofferte waren den Akten nicht zu entnehmen. Die Planungs- und Bauüberwachungsarbeiten für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallations- sowie die Elektroinstallationsarbeiten wurden an zwei einschlägige Technische Büros vergeben. Die Arbeiten wurden jeweils pauschal beauftragt, die Kosten liegen beträchtlich unter den jeweiligen Honorarrichtlinien (bis zu 80 %).

Die Ausschreibungstexte entsprechen teilweise dem im Sozialen Wohnbau üblichen Standard (Standard LB-HB). Die Texte wurden der GU-Ausschreibung angepasst, die Leistungen waren generell blockweise pauschal anzubieten. Leitungslängen und Stückzahlangaben sind der Elektroausschreibung nicht zu entnehmen. Im Leistungsverzeichnis (LV) der HKLS-Arbeiten sind Stückzahlen und Leitungslängen teilweise angegeben. Eine freie Auswahl der Fabrikate (fehlende Bieterlücke) war für die Anbieter in den LV's nicht gegeben.

Bei der Prüfung der Planung stellte der LRH fest:

Projektpläne waren bei der WBVE nicht aufliegend. Diese Pläne wurden erst während der Prüfung über Aufforderung von den Fachplanern nachgeliefert. Es kann nicht verifiziert werden, ob diese Planunterlagen bereits während der Ausschreibung bei der WBVE aufgelegt sind.

Massenermittlungsblätter bzw. Zusammenstellungen waren den Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Nachvollziehen der Massenermittlung durch den LRH war aus diesem Grund nur eingeschränkt möglich.

Der LRH hält jedoch fest, dass die Massen (Stückzahlen), die mit einem vertretbaren Zeitaufwand geprüft werden konnten, keine nennenswerte Beanstandung ergaben.

Insbesondere bei Pauschalausschreibungen hält es der LRH für notwendig, dass nicht nur aussagefähige Pläne, sondern auch dementsprechend aufbereitete, nachvollziehbare Massenberechnungen und Unterlagen bereits bei der Ausschreibung bzw. Angebotslegung aufliegen.

3.1.3 BAUBEHÖRDE

Baubewilligung

Am 21.1.2005 fand vor Ort die Bauverhandlung statt.

Den Unterlagen liegen bei:

- Einreichplan vom 18.2.2005 – Gesamtansicht
- Einreichplan vom 18.2.2005 – Regelblock mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Lageplan
- Baubeschreibung gem. § 23 Abs. 1 Z 11 Stmk. BauG
- Verhandlungsschrift Baubewilligung vom 27.1.2005
- Bescheid zur Erteilung der Baubewilligung vom 22.2.2005

Die Baubewilligung für das Bauprojekt wurde am 22.2.2005 (Rechtskraft 22.3.2005) erteilt. Die zuständige Baubehörde bewilligte die Errichtung von fünf Wohnobjekten mit 40 Wohneinheiten und 60 PKW-Abstellplätzen (40 davon überdacht).

Im Laufe der weiteren Planungen wurde der Holzriegelbau durch einen Massivbau ersetzt, die Wohneinheiten auf 36 reduziert und die Anzahl der PKW-Stellplätze von 40 auf 36 (überdacht) bzw. 20 auf 18 (offen) verringert. Diesen Änderungen stimmte die Behörde mit Schreiben vom 21.10.2005 zu und stellte im Zuge der Benützungsbewilligung eine nachträgliche baubehördliche Genehmigung in Aussicht.

Benützungsbewilligung

Mit Eingabe vom 14.11.2006 wurde seitens der „Neuen Heimat“ bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht. Diese wurde am 6.12.2006 bescheidmäßig für nunmehr fünf Wohnobjekte mit 36 Wohneinheiten und 54 PKW-Abstellplätzen erteilt. Dabei wurde von der Baubehörde auch festgestellt, dass die Ausführung in Holzriegelbau vom genehmigten Projekt in Massivbauweise nur geringfügig abweicht.

3.2 WOHNBAUFÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

3.2.1 ABWICKLUNG

Die Agenden der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die Abteilung 15 – Wohnbauförderung wahrgenommen. Die Aufgaben der A15 bestehen u.a. 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 zuzurechnen.

Diese Abteilung ist im Bereich der Prüfung der gemeinnützigen Wohnbauträger als Aufsichtsbehörde tätig.

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer Wohnbauförderung beginnt mit einer Begutachtung durch den „Wohnbautisch“. Hierbei wird das geplante Projekt vom jeweiligen Förderungswerber bzw. Planer vorgestellt. Daraufhin werden durch den Wohnbautisch Leitlinien für jedes einzelne Projekt erstellt.

Der „Wohnbautisch“ beurteilt in erster Linie das vorgelegte Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Förderung bzw. den Fördervoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993 als auch der zulässigen Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß DVO zum Stmk. WFG 1993.

Erst nach „positiver Begutachtung“ durch den Wohnbautisch wird das Projekt in das Wohnbauprogramm und damit in eine mögliche Wohnbauförderung aufgenommen.

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

- Ansuchen auf Förderung durch den Förderungswerber,
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage durch die A15,
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat,
- Technisches Gutachten für die Regierungssitzung durch die A15,
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung
- Endabrechnung und Genehmigung durch die A15.

3.2.2 CHRONOLOGIE

- Kategorisierung durch den Wohnbautisch	13.12.2004
- Grundstücksbeurteilung	18.12.2004
- Baubewilligung	22.2.2005
- Rechtskraft der Baubewilligung	22.3.2005
- Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG 1993	5.4.2005
- Ersteinreichung (40 WE)	5.4.2005
- Gutachten des Energiebeauftragten	7.4.2005
- Retournierung der Unterlagen durch A15	14.4.2005
- Beurteilung durch den Wohnbautisch	18.5.2005
- Neuvorlage Ersteinreichung (40 WE)	19.5.2005
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage	6.6.2005
- Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates	29.6.2005
- Zweiteinreichung (36 WE)	20.10.2005
- Stellungnahme der Baubehörde zur Änderung	21.10.2005
- Vergabebegründung und Stellungnahme durch Förderungswerber	3.11.2005
- Technisches Gutachten für die Regierungssitzung	3.11.2005
- Baubeginn	14.11.2005
- 1. Förderungszusicherung	29.11.2005
- Bekanntgabe Bauleiterwechsel (Wohnbauhilfe -> Neue Heimat)	13.6.2006
- Fertigstellung bzw. Wohnungsübergaben	6.12.2006
- Bauzeit (lt. FZ 14 Monate) von Nov. 2005 bis Dez. 2006	13 Monate
- Erteilung der Benützungsbewilligung	6.12.2006
- Zustimmung zur Förderungszusicherung	15.1.2007
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15	6.6.2008
- Technisches Gutachten (Endabrechnung)	24.11.2008
- Genehmigung der Endabrechnung durch die A15	4.12.2008

Wohnbautisch

Beim 398. Wohnbautisch am 13.12.2004 erfolgte für das gegenständliche Bauvorhaben die Kategorisierung (grundsätzliche raumplanungsfachliche Eignung des Standortes). Dies wurde am 5.4.2005 von der damals einreichenden „Wohnbauhilfe“ irrtümlich zum Anlass genommen um die Ersteinreichung zur Förderung gemäß dem Stmk. WFG 1993 vorzulegen.

Die A15 verwies jedoch auf den Umstand, dass eine abschließende Begutachtung durch den Wohnbautisch noch nicht erfolgt sei und retournierte die eingereichten Unterlagen.

Erst in der Begutachtung des 406. Wohnbautisches am 18.5.2005 erfolgte die „städtebaulich und baukünstlerisch positive“ Beurteilung ohne Auflagen.

Der LRH stellte fest, dass dem Förderakt eine zweite Projektsbeurteilung mit selbem Wortinhalt, jedoch ohne Adressat zu entnehmen ist. Diese sah allerdings folgende Auflage vor:

- *Die Laubengangerschließung im Obergeschoß ist im Eingangsbereich mit einem sinnvollen Witterungsschutz zu versehen.*

Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage

Umgehend nach Vorlage der positiven Begutachtung durch den Wohnbautisch reichte der Förderungswerber (Wohnbauhilfe) am 19.5.2005 das Ansuchen zur Förderung gemäß dem Stmk. WFG 1993 (Ersteinreichung) ein. Im Technischen Gutachten vom 6.6.2005 wurde diese behandelt und u.a. folgende Auflagen erteilt:

- *Ein sinnvoller Witterungsschutz ist im Bereich der Laubengangerschließung und des Eingangsbereiches (seitlicher Schutz) vorzusehen.*
- *Die Auflagen des baugeologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (30 cm Bodenplatte, eventuell Drainagierung).*
- *Sämtliche konstruktiven Außenbauteile (Holz) sind in Leimbinderkonstruktion auszuführen.*

Die dritte Auflage wurde durch die Umplanung der Häuser auf Massivbauweise (siehe auch Kapitel 3.1.1) hinfällig.

Wohnbauförderungsbeirat

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark vom 29.6.2005 wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

Zweiteinreichung

Am 20.10.2005 erfolgte durch die „Wohnbauhilfe“ die Zweiteinreichung. Der ursprüngliche Bauumfang von geplanten 40 Wohneinheiten sowie 60 PKW-Abstellplätzen reduzierte sich nun auf 36 Wohneinheiten sowie 36 überdachte und 18 offene PKW-Abstellplätze. Laut Auskunft des Förderwerbers wurden hinsichtlich der Größe und der Anzahl der Wohnungen auf die Anforderungen der Marktgemeinde Kumberg eingegangen.

Auf Basis der Ausschreibungsergebnisse wäre es zu Kostenüberschreitungen gekommen. Die „Wohnbeihilfe“ entschied sich zur Einsparung statt des geplanten Holzbaues das Bauvorhaben in Massivbauweise auszuführen.

Obwohl Einsparungsmaßnahmen vorgenommen wurden, suchte die „Wohnbauhilfe“ um die Gewährung eines Zuschlages für ungewöhnliche Umstände in der Höhe von 5 % der Gesamtbaukosten an.

Technisches Gutachten für die Regierungssitzung

Im diesem Technischen Gutachten vom 3.11.2005 wurde seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen als auch die Vorlage der Vergabebegründung bestätigt.

Der Zuschlag für ungewöhnliche Umstände wurde mit 5 % bestätigt. Von der WBVE wurde das Ansuchen um den Zuschlag mit Fundierungsmehrkosten bzw. Mehrkosten aufgrund der kostenintensiven Hangbebauung begründet.

Die Grund- und Aufschließungskosten wurden mit 18,62 % der Gesamtbaukosten angegeben.

Dazu wird vom LRH angemerkt, dass Projekte gemäß § 5 Abs. 1 Z. 10 des Stmk. WFG 1993 mit Grund- und Aufschließungskosten zwischen 10 % und 25 % der Gesamtbaukosten nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar sind. Darüber hinaus sind Projekte nicht förderbar.

Als Begründung für den erhöhten Grundkostenanteil ist dem Technischen Gutachten die Anmerkung „Stadtrandlage“ zu entnehmen. In wie weit sich die A15 mit dieser Angabe zufrieden stellte oder ob hier weitere Begründungen eingeholt wurden, ist den Akten nicht zu entnehmen.

Förderungszusicherung

Die Förderungszusicherung (FZ) der A15 erging am 29.11.2005.

Darin wird die Art und Höhe sowie die Bedingungen der Landesförderung festgelegt und muss vom Fördernehmer schriftlich bestätigt werden.

Aus dem Förderakt der A15 geht hervor, dass eine diesbezügliche Zustimmung der „Wohnbauhilfe“ nicht zeitgerecht vorgelegt wurde und die A15 sogar mehrfach urgieren musste. Erst am 15.1.2007, also nach Baufertigstellung, wurde die Zustimmung durch den neuen Förderungswerber „Neue Heimat“ vorgelegt.

Auf der FZ ist zudem handschriftlich vermerkt, dass dem ehemaligen Förderungswerber „Wohnbauhilfe“ eine Zweitschrift der FZ übermittelt wurde, da die „Wohnbauhilfe“ die Originale verloren habe.

Diese Vorgänge weisen auf eine wenig sorgfältige Verwaltung der „Wohnbauhilfe“ hin. Ähnliche Erkenntnisse wurden bereits bei einem früheren LRH-Bericht getroffen.

Endabrechnung

Gemäß FZ ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen.

Die Vorlage der Endabrechnung bei der A15 erfolgte am 6.6.2008 und wurde diese von der A15 am 24.11.2008 anhand eines Technischen Gutachtens geprüft. Die schriftliche Verständigung über den endgültigen Finanzierungsplan erfolgte am 4.12.2008.

Der LRH stellt fest, dass die Vorlage der Endabrechnung 18 Monate nach Wohnungsübergabe erfolgte.

Die WBVE ist somit ihrer Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderungsstelle nicht nachgekommen.

Die WBVE begründete dies wie folgt:

„Die Vorlage der Endabrechnung nach 18 Monaten ab Baufertigstellung ergab sich aufgrund der hohen Rückstände bei Endabrechnungen der von der „Neuen Heimat“ mit Generalversammlungsbeschluss vom 26.09.2005 übernommenen „Wohnbauhilfe“. Die offenen Endabrechnungsrückstände wurden ehestmöglich aufgearbeitet und an die A15 übermittelt.“

3.2.3 FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 als Geschoßbauförderung für Mietwohnungen. Die Förderung des Landes Steiermark besteht darin, dass für einen genehmigten Darlehensbetrag Annuitätenzuschüsse geleistet werden.

In der FZ vom 29.11.2005 wurden die Gesamtbaukosten – basierend auf einer förderbaren Nutzfläche von 2.635,54 m² – mit € 4,025.900,-- festgelegt.

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe (geförderte Baukosten) wurden Gesamtbaukosten in Höhe von € 3,850.700,-- berücksichtigt.

Der Finanzierungsplan gemäß FZ lautete:

Kapitalmarktdarlehen (mit Annuitätenzuschüsse)	€ 3,850.700,--
Restfinanzierung	€ 175.200,--
<hr/>	<hr/>
Gesamtbaukosten	€ 4,025.900,--

Die in der Endabrechnung von der WBVE ausgewiesenen Gesamtbaukosten beliefen sich nach Abzug der Skontobeträge und Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf € 4,035.500,--.

Vom Förderungswerber wurden nachträglich Rechnungen betreffend Witterungsschutz der Wohnungseingangstüren vorgelegt, sodass schlussendlich die von der A15 geprüfte und genehmigte Endabrechnung folgendes Ergebnis erbrachte:

Finanzierungsplan:

Kapitalmarktdarlehen (mit Annuitätenzuschüsse)	€ 3,850.700,--
Restfinanzierung	€ 221.300,--
<hr/>	<hr/>
Gesamtbaukosten	€ 4,072.000,--

Die Gesamtbaukosten wurden somit trotz Gewährung eines Zuschlages für ungewöhnliche Umstände in Höhe von 5 % (€ 180.600,--) im Vergleich zur ursprünglich vorgelegten Ersteinreichung um rd. € 46.000,-- überschritten.

3.3 AUSSCHREIBUNG UND ANGEBOTE

3.3.1 AUSSCHREIBUNG

Gemeinnützige Wohnbauträger gelten nicht als öffentliche Auftraggeber und unterliegen demzufolge nicht dem Bundesvergabegesetz.

Die Ausschreibung der Bauleistungen als Holzriegelbau erfolgte als Generalunternehmerausschreibung. Als Grundlage wurde die Standardisierte Leistungsbeschreibung Hochbau (LB-HB), Version 11, 2002-09, herausgegeben vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, herangezogen. Die Ausschreibung erfolgte im Sommer 2005. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die LB-HB Version 17, 2005-04 gültig. Allgemeine Vorbemerkungen der ENW wurden erstellt und vereinbart.

Der LRH empfiehlt, immer die letztgültigen Versionen standardisierter Leistungsbeschreibungen zu verwenden.

Das Leistungsverzeichnis wird in folgende Gruppen gegliedert:

- Teil E Baumeister
- Teil F Konstruktiver Holzbau
- Teil G Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär (HKLS)
- Teil H Elektro
- Teil J Komplettierende Bauteile
- Teil K Ergänzende Komplettierungen

Vom Planer wurden Fax-Voranfragen zur beschränkten Ausschreibung für einen mittleren Auftrag geschickt. 7 Unternehmen hatten an einer Anbotslegung Interesse bekundet, 6 von ihnen erstellten ein Angebot.

Pkt. 4.3.3 der ÖNORM A 2050 sieht bei „Nicht offenen Verfahren ohne öffentliche Bekanntmachung“ vor, eine ausreichende Anzahl von Unternehmen (mindestens 5) einzuladen. Entsprechend der Vergabesumme empfiehlt es sich die Anzahl der eingeladenen Bieter zu erhöhen.

Die Angebote wurden fristgerecht abgegeben und entsprechend den Vorschriften geöffnet. Eine Angebotsniederschrift, in der das Datum und die Uhrzeit der abgegebenen Angebote sowie die ungeprüften angebotenen Preise angeführt sind, liegt vor.

3.3.2 PREISSPIEGEL

Anhand der abgegebenen Angebote für die Holzriegelbauweise wurde ein Preisspiegel der Bieter erstellt. Die Firma [REDACTED] geht daraus als Bestbieter hervor.

Eine Kostenschätzung liegt nicht vor, weshalb es keinen Vergleich der Angebote mit allfälligen Schätzkosten gibt. In jedem Fall ist eine detaillierte Kostenschätzung nach ÖNORM B 1801-1 – „Kosten im Hoch- und Tiefbau Kostengliederung“ – in der Planungsphase unumgänglich. Im Ausschreibungsstadium sollten die Kosten zumindest auf $\pm 10\%$ genau bekannt sein. Ebenso ist es notwendig den Umfang und die Art des Bauvorhabens auch im Hinblick auf eventuelle Förderungen im Ausschreibungsstadium genau zu kennen.

Liegt keine Kostenschätzung vor und ist die Art des Bauvorhabens – in diesem Fall Holzriegelbau oder Massivbau – nicht im Vorfeld bekannt, kommt es bei Änderungen im Regelfall zu Mehrkosten. Diese Mehrkosten entstehen durch Umplanungen und eventuellen Verlust von Förderungen.

Eine fiktive Bietersturzanalyse als Instrument der Kontrolle wurde nach Abrechnung von der ENW nicht durchgeführt.

Im Zuge der Angebotsprüfung sollte jedoch eine ABC-Analyse durchgeführt werden, um mögliche kritische Massenänderungen schon im Vorfeld im Auge behalten zu können.

In den Angebotsbedingungen war festgelegt, dass das Bauvorhaben als Generalunternehmerleistung zu einem Pauschalpreis vergeben wird. Die Ausschreibung der verschiedenen Leistungen erfolgte einerseits sehr detailliert, andererseits sehr allgemein. Die Baumeisterarbeiten werden in Positionen mit Menge, Einheitspreis und Positionspreis aufgelistet. Die Leistungen für die HKLS- und die Elektro-Arbeiten werden in Funktionspauschalen ausgeschrieben. Für den gesamten Holzbau hingegen gibt es nur eine Pauschale, der eine allgemeine Beschreibung zugrunde liegt.

Diese Mischung innerhalb einer Generalplanerausschreibung ist unüblich. Es ist nicht nachvollziehbar, warum es eine zum Teil detaillierte Ausschreibung gibt, wenn ohnehin ein Pauschalpreis vorgesehen ist.

In diesem Fall scheint es sinnvoller eine genaue Funktionsbeschreibung zu erstellen.

Im Zuge der Einsparungsüberlegungen wurden weitere Preisspiegel erstellt.

3.3.3 EINSPARUNGSVERHANDLUNGEN

Das Gesamtkostenziel bei der 1. Einreichung vom 5.4.2005 in der Höhe von € 3,462.200,-- wurde durch die Angebote wesentlich überschritten, weshalb es zu Einsparungsverhandlungen kam.

Über Einsparungen wurde nur mit den drei erstgereihten Bietern verhandelt. Ein großes Einsparungspotential ergab sich laut der WBVE durch die Umplanung von Holzriegelbauweise auf Massivbau.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Kostenentwicklung der Bieter dargestellt:

	Angebots- summe	Prozent	lt. Angebots- analyse (abzügl. Wahlpos.)	Prozent	2. Korrektur lt. Einsparungen vom 06.09.2005	Prozent	3. Korrektur lt. Einsparungen vom 26.09.2005	Prozent
	Holzriegelbau		Holzriegelbau		Holzriegelbau		Massivbau	
—— (inkl. NL 2 %)	4.692.977,70	100,0%	4.430.850,89	100,0%	4.069.458,04	100,0%	3.399.192,70	100,0%
Bieter A	5.011.661,70	106,8%	4.705.434,65	106,2%	4.528.320,92	111,3%	3.672.065,85	108,0%
Bieter B	5.294.279,54	112,8%	4.966.478,84	112,1%	4.756.818,81	116,9%	3.700.752,24	108,9%
Bieter C	5.421.242,33	115,5%	5.083.337,79	114,7%	-		-	
Bieter D	5.453.350,50	116,2%	5.063.686,58	114,3%	-		-	
Bieter E	5.466.554,51	116,5%	5.083.091,22	114,7%	-		-	

In der Tabelle entspricht die Angebotssumme der im Angebot angeführten Gesamtsumme inklusive eventuell gewährter Nachlässe. Die Summe lt. Angebotsanalyse ergibt sich nach Bereinigung der Angebote durch Streichung von Wahlpositionen.

Im 1. Einsparungskatalog vom 6.9.2005 „2. Korrektur“ werden diverse Einsparungen bei den Positionen Stahlbau, Fundamentplatte, Ausstattung der Laubengänge und Balkone, Einsparungen bei Türen und Fenstern, Brandschutzqualität (Holzriegelbau F30 statt F60) und andere berücksichtigt. Dazu liegt eine Übersicht über die besten drei Bieter vor. Die Einsparung bei den Fenstern ergibt sich durch Entfall der Aufzahlung für einen geringeren U-Wert. Auch ohne diese Aufzahlung werden die Vorgaben der einschlägigen Gesetze und Richtlinien durch die ausgeschriebenen Positionen eingehalten.

Der 3. Einsparungskatalog lt. Aktenvermerk vom 26.9.2005 betrifft die Einsparungen bei der Änderung von Holzriegelbauweise auf Massivbau. Dazu liegen geänderte Leistungsverzeichnisse der drei Bestbieter vor. Eine Übersicht, welche Positionen geändert wurden liegt nicht vor. Zusätzlich gibt es bei der „3. Korrektur“ lt. Aktenvermerk weitere Einsparungspotentiale.

Die massiven Einsparungen durch die Änderung von Holzbau auf Massivbau sind nicht im Detail nachvollziehbar. Der Holzbau war ursprünglich in einer Pauschale ausgeschrieben und dementsprechend gibt es eine pauschale Einsparungssumme. Beim Bestbieter bleiben € 1.030.000,-- unter Teil F Holzbau bestehen. Es ist nicht ersichtlich, was in dieser Summe enthalten ist.

Die Firma [REDACTED] bleibt nach allen Verhandlungen Bestbieter.

Dem GU-Pauschalauftrag liegt als Beilage die Berechnung der Auftragssumme bei. In dieser Tabelle ist die Kostenentwicklung betreffend die Einsparungsmöglichkeiten dargestellt. Folgende Punkte sind nicht nachvollziehbar:

a) Entfall Aufzählung allg. U-Wert Fenster:

<i>Pos. 53.0001H</i>	<i>Az. alle Positionen vor für U-Glas 0,9W/m2K und U-Fenster 1,1 W/m2K</i>		
	<i>1,0 Pa</i>	<i>EP: € 12.672,65</i>	<i>PP: € 12.672,65</i>

Die Pauschale von € 12.672,65 entfällt im Auftrags-LV. Im Einsparungskatalog 6.10.2005 werden zusätzlich € 7.000,-- Euro unter diesem Titel berücksichtigt.

b) Entfall Holzbohlen auf Balkon und Terrasse:

<i>Pos. 31.1040A</i>	<i>Holzbohlen Lärche (Balkon und Laubengang)</i>		
	<i>474,0 m2</i>	<i>EP: € 103,65</i>	<i>PP: € 49.130,10</i>
<i>Pos. 31.1040B</i>	<i>Holzbohlen Lärche (Terrasse)</i>		
	<i>93,0 m2</i>	<i>EP: € 52,50</i>	<i>PP: € 4.882,50</i>

Zusammen ergibt das € 54.012,60, die laut o.a. Beilage sowohl bei „Änderung Holz in Massiv“ als auch bei „Änderungen Auftrags-LV“ abgezogen werden.

c) Entfall Carport:

Für den Entfall Carport werden insgesamt ca. € 160.000,-- abgezogen, was mit dem Angebots-LV übereinstimmt. Im Pauschalauftragsschreiben kommen wieder € 80.000,-- als Nachtrag „Carport-Überdachungen“ dazu. Für diesen Nachtrag liegen keine Unterlagen oder Erklärungen bei. Die Ausführung der Carports ist nicht beschrieben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Änderungen lt. Auftragsleistungsverzeichnis gegenüber dem ersten Angebot der Firma [REDACTED] aufgliedert nach LV-Teilen.

Die Änderungen ergeben sich durch einen höheren oder niedrigeren Einheitspreis einzelner Positionen, durch mehr oder weniger Massen oder weil Positionen entfallen

bzw. zusätzlich dazukommen. Auch gibt es für HKLS- und Elektrotechnikerarbeiten einen Sondernachlass.

		EP höher	EP niedriger	Menge mehr	Menge weniger	Position entfallen	Position zusätzlich	Sonder Nachlass	Summe Einsparungen
		[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Teil E	Baumeister	46.540,00	-7.314,80	244,57	-250.465,58	-148.711,60	13.345,50	0,00	-346.361,91
Teil F	Holzbau	0,00	0,00	0,00	0,00	-268.472,03	0,00	0,00	-268.472,03
Teil G	HKLS	0,00	0,00	0,00	0,00	-84,96	0,00	-7.238,79	-7.323,75
Teil H	Elektro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.500,57	-4.500,57
Teil J	Kompl. BT	0,00	0,00	9.884,00	-2.812,68	-902.386,33	213.972,00	0,00	-681.343,01
Teil K	Erg. Kompl.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe:		46.540,00	-7.314,80	10.128,57	-253.278,26	-1.319.654,92	227.317,50	-11.739,36	-1.308.001,27

Die Zusammenfassung obiger Tabelle ergibt folgendes Bild:

	Angebot	Summe Einsparung	Auftragssumme
	[€]	[€]	[€]
Baumeisterarbeiten	1.714.519,76	-346.361,91	1.368.157,85
Holzbau	1.298.472,03	-268.472,03	1.030.000,00
HKLS	372.671,23	-7.323,75	365.347,48
Elektro	143.172,57	-4.500,57	138.672,00
Komplettierende Bauteile	1.243.360,52	-681.343,01	562.017,51
Ergänzende Komplettierung	16.556,64	0,00	16.556,64
Summe:	4.788.752,75	-1.308.001,27	3.480.751,48
		zusätzliche Einsparung:	-12.187,50
		Carport:	80.000,00
		Summe:	3.548.563,98
		Nachlass 2%:	-70.971,28
		Auftragssumme:	3.477.592,70

Zusätzlich zum Auftragsleistungsverzeichnis werden lt. Einsparungskatalog vom 6.10.2005 €12.187,50 eingespart. Für die gegenüber dem ursprünglichen Angebot eingesparten Carports werden nun €80.000,- aufgeschlagen. Das ergibt inklusive einem Nachlass von 2 % eine Auftragssumme von €3.477.592,70.

Gemäß dem ursprünglichen Angebot ergibt sich für den Holzriegelbau ein Preis von rund €1.700,- pro m² Nettanutzfläche. Dem gegenüber steht ein m²-Preis von etwa €1.300,0 Euro für den Massivbau. Demnach wäre der Holzriegelbau um 30,8 % teurer.

Die im Vergleich Angebots- zu Auftrags-LV ermittelte Auftragssumme stimmt mit der Auftragssumme lt. Zusammenstellung in den Unterlagen überein.

Im Vergleich zwischen Ausschreibung, Auftrag und Schlussrechnung aller Positionen stellt der LRH fest, dass eine große Anzahl an Positionen vorhanden ist, bei denen die gegenüber dem Angebot durchgeführten Einsparungen durch die Mengen der Schluss-

rechnungssummenblätter wieder aufgehoben werden und daher keine wirklichen Einsparungen darstellen.

Nennenswerte Einsparungen wurden vor allem bei den Schlosserarbeiten für Laubengänge, Balkone, Carports und Stiegegeländer erzielt.

In der Leistungsgruppe 07 – Beton- und Stahlbetonarbeiten gibt es Einsparungen bei den Positionen für Betonsockel, Schalung Balken Träger und durch einen niedrigeren Einheitspreis bei den Arbeitsfugenbändern.

Weiters werden Abdichtungen eingespart, sowie diverse Positionen für Türen, Boden und Beschichtungsarbeiten.

3.4 BEAUFTRAGUNG

3.4.1 ZUSCHLAG

Die Generalunternehmerleistungen wurden pauschal beauftragt.

Zu anderen Kriterien für den Zuschlag – abgesehen vom Preis – liegen keine Angaben vor.

Laut D Allgemeine Vorbemerkungen Punkt D.1.2 des Angebotes ist der Bieter 6 Monate ab Abgabe an sein Angebot gebunden. Eine Zuschlagsfrist von Seiten des Auftraggebers ist nicht dezidiert angegeben.

Eine eigene Niederschrift über die Angebotsprüfung und ihr Ergebnis, sowie die Vergabeentscheidung gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 7.3.9 und 7.5 liegt nicht vor.

Im Schreiben des Planers vom 9.11.2005 an die A15 ist festgehalten, dass der Zuschlag an die Firma [REDACTED] ergeht.

Über die Benachrichtigung des Bestbieters vom Zuschlag liegt kein Schriftstück vor.

3.4.2 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Der LRH hält fest, dass das Preisniveau (Gesamtpreis) sich im Rahmen vergleichbarer Objekte im Sozialen Wohnbau bewegt.

Zu den Vergaben der Professionistenleistungen der TGA ist festzuhalten, dass die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten pauschal im Zuge der GU-Vergabe mitvergeben wurden.

Der Angebotsbewertung des GU sind auch umfangreiche, jedoch nicht kommentierte Preisspiegel für die (namentlich nicht deklarierten) Subunternehmer der TGA-Ausrüstung enthalten.

Der LRH empfiehlt der WBVE künftig Preisspiegel zu kommentieren und gegebenenfalls zu hinterfragen.

3.4.3 AUFTRAG

Das Auftragschreiben ist mit 22.3.2006 datiert und vom Auftraggeber unterzeichnet. Die Gegenzeichnung durch die Bauunternehmung erfolgte am 12.4.2006.

Mit den Bauarbeiten wurde bereits am 14.11.2005 begonnen, das sind ca. 4 Monate vor der Beauftragung. Ein Schriftstück betreffend die Vertragssituation in diesem Zeitraum liegt nicht vor.

Den Auftragsunterlagen liegt ein Auftragsleistungsverzeichnis sowie alle relevanten Unterlagen betreffend der Einsparung bei.

Laut Allgemeinen Vorbemerkungen D.3.1 gelten die Auftragsgrundlagen in der folgenden Reihenfolge:

1. Angebotsschreiben mit LV inkl. Beilagen
2. schriftlicher Auftrag (Werkvertrag)
3. dem Angebot beiliegende Pläne
4. behördliche Bescheide
5. Liefer- und Werksvorschriften
6. einschlägige technische Normen in der aktuellen Fassung
7. Zeit- und Terminplan
8. Beteiligtenliste

Die Werkvertragsnorm B 2110 – „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen-Werkvertragsnorm“ – wird nicht explizit vereinbart, es wird jedoch an mehreren Stellen auf diese ÖNORM Bezug genommen.

3.5 BAUDURCHFÜHRUNG

3.5.1 AUGENSCHHEIN

Bei der Begehung vor Ort wurden zwei Wohnungstypen besichtigt, sowie die Kellerräume eines Wohnblocks und die Außenanlagen.

Wohnung Nr. 5/5:

Außenwand:	36,0 cm
Zwischenwände:	Gipskarton
Tragende Wände:	28,0 cm
Eingangstüre:	7,0 cm; Oberlichte
Innentüren:	„Dana“ – Röhrenspan 4,0 cm; bei Verglasung: ESG-Stempel vorhanden
Balkontür:	Dreh/Kipp-Flügel; Dichtung; Jalousie mit Schnurzug; ESG-Stempel
Balkon:	Betonboden
Badezimmer:	Wanne, Waschtisch, Waschmaschine, Fenster zur Belüftung
WC:	kein Handwaschbecken; mechanische Lüftung
Kinderzimmer:	Kunststofffenster – Dichtung, Fuge, Blende, Jalousie mit Schnurzug
Schlafzimmer:	Fenster – ESG-Stempel fehlt, leichte Schimmelbildung in Dichtung
Boden:	Parkett oder Fliesen

Wohnung Nr. 3/2:

Außenwand:	35,0 cm
Zwischenwände:	Gipskarton
Tragende Wände:	25,0 cm
Eingangstüre:	7,0 cm; Oberlichte
Innentüren:	„Dana“ – Röhrenspan 4,0 cm; bei Verglasung: ESG-Stempel vorhanden
Terrassentür:	Dreh/Kipp-Flügel; Dichtung; Jalousie mit Schnurzug; ESG-Stempel
Badezimmer:	Wanne, Waschtisch, Waschmaschine, Fenster zur Belüftung, kopfhoch verflies
WC:	kein Handwaschbecken; mechanische Lüftung
Kinderzimmer:	Kunststofffenster – Dichtung, Fuge, Blende, Jalousie mit Schnurzug
Boden:	Parkett oder Fliesen

Keller:

Boden:	Betonboden
Wände:	nicht ausgemalt
Decke:	nicht gespachtelt
Fenster:	Einscheibenverglasung
Kellerabteile:	Metalltrennwände
Kellerdurchgang:	kein Bodenbelag; Metallbriefkästen; Anschlagtafel

Außenanlagen:

Laubengang:	Boden – Besenstrich
Stufen:	Besenstrich
Stiegenhaus:	Untersicht und Zwischenwand aus Sichtbeton - Wand: 25 cm
Dach:	Trapezblech
Müllsammelstelle:	2 Stück; offene Holzkonstruktion mit Trapezblechdach; Beleuchtung
Trapezblech:	generell ungedämmt
Carports:	36 Stück, den WE zugeordnet; Holzkonstruktion mit Trapezblech; Rasenziegelsteine mit Splitt
KFZ-Abstellfläche:	18 Stück; Rasenziegelsteine mit Splitt

Die Höhenunterschiede zwischen KFZ-Abstellfläche und Hauszugang wurden teilweise mittels grober Steinschichtung mit aufbetoniertem Sockel ausgeglichen.

Bei der Begehung vor Ort wurden augenscheinlich keine Abweichungen von der ausgeschriebenen Leistung festgestellt. Die Gebäude entsprechen dem technischen Standard.

In der Auflage gemäß Wohnbautisch vom 18.5.2005 ist ein Witterungsschutz in den Eingangsbereichen gefordert. Bei der Begehung am 17.11.2008 wurde von der „Neuen Heimat“ die baldige Montage zugesagt.

Der LRH stellt fest, dass die Fertigstellung bzw. Übergabe der Wohnungen bereits am 6.12.2006 – also ca. 2 Jahre vor der Begehung durch den LRH – erfolgt ist. Dennoch ist in dieser langen Zeitspanne die Umsetzung der Auflage durch den Wohnbautisch nicht durchgeführt worden.

3.5.2 TERMINE

Im Pauschal-Auftragsschreiben 300901/20020/99/1 vom 22.3.2006 sind folgende Termine festgelegt:

Allgemeiner Arbeitsbeginn:	November 2005	
Rohbaufertigstellung:	lt. Bauzeitplan:	Block E – 11.4.2006 Block D – 19.4.2006 Block C – 23.5.2006 Block B – 26.5.2006 Block A – 30.5.2006
Bauende:	30.11.2006	
Übergabe:	15.12.2006	

Laut den Allgemeinen Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis Punkt D.6.1 hat der Auftragnehmer

„binnen 4 Wochen, gerechnet ab Auftragserteilung, einen endgültigen Zeitplan für die einzelnen Teilleistungen aufzustellen und dem Auftraggeber zu übergeben. Die darin enthaltenen Fristen und Termine gelten als Fristen, die dann schriftlich zu vereinbaren sind.“

Es liegen Bauzeitpläne vom 22.11.2005 und vom 25.1.2006 vor. Eine schriftliche Vereinbarung über pönalisierte Termine liegt nicht vor.

In der Tabelle sind die Termine für Rohbau, Bauende und Übergabe dargestellt.

	Auftrags- schreiben	Bauzeitplan vom 22.11.2005	Bauzeitplan vom 25.01.2006	Fertigstellungs- meldung der E-N-W
Rohbau	30.05.2006	05.05.2006	05.05.2006	14.07.2006
Bauende	30.11.2006	22.12.2006	22.12.2006	
Übergabe	15.12.2006	25.01.2007	25.01.2007	06.12.2006

Nachdem keine schriftliche Vereinbarung über die Pönaltermine vorliegt, werden die Termine, die im Auftragsschreiben angegeben sind, herangezogen. Demnach wurde der Termin für die Rohbaufertigstellung um 45 Kalendertage überschritten. Es liegen weder Unterlagen über eine etwaige Terminverschiebung, noch über die Forderung einer Pönalzahlung vor.

Laut D Allgemeine Vorbemerkungen Punkt D.6.2 wird als Konventionalstrafe für die Nichteinhaltung von Terminen 0,5 % des Pauschalpreises pro Werktag der Überschreitung von der Abrechnungssumme in Abzug gebracht. Dies ist nicht erfolgt, da keine schriftliche Vereinbarung einer Pönale vorliegt.

Die Übergabe fand fristgerecht statt.

3.5.3 NACHTRÄGE

In der Schlussrechnung wurden folgende Nachträge abgerechnet:

1. Zusatzangebot vom 3.4.2006

Az Comfort-Star Austro-Elektrospeicher 150l PP: € 1.260,--

Das Angebot ist geprüft mit Datum und nicht identifizierter Unterschrift.

3. Zusatzangebot vom 30.5.2006

HLS-Installationen PP: € 2.349,95

Das Angebot ist geprüft, Datum und Unterschrift fehlen.

4. Zusatzangebot vom 6.6.2006

Tischlerarbeiten PP: € 4.057,20

Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“, Unterschrift des Bauleiters und Datum befinden sich auf dem Deckblatt.

5A. Zusatzangebot

HLS-Installationen PP: € 72,28

Es liegt kein Angebot vor, die Position wird vom Fachplaner bei der Rechnungsprüfung gestrichen.

7. Zusatzangebot vom 30.8.2006

E-Installationen PP: € 9.899,20

Das Angebot ist nicht geprüft.

8. Zusatzangebot vom 30.8.2006

E-Installationen PP: € 12.997,70

Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum.

9. Zusatzangebot vom 13.10.2006

2.Hauptwasseranschluss PP: € 4.391,77

Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum. Das 9. Zusatzangebot wird vom Fachplaner bei der Rechnungsprüfung gestrichen.

10. Zusatzangebot vom 13.10.2006

Bauspenglerarbeiten PP: € 1.303,04

Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum.

13. Zusatzangebot vom 30.10.2006

*Asphaltarbeiten**PP: -€ 3.562,60*

Minderleistungen durch die Einsparung von Asphaltflächen. Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum.

15. Zusatzangebot vom 9.11.2006

*Asphaltarbeiten**PP: -€ 1.005,00*

Minderleistungen durch die Ausführung von Asphaltflächen statt Betonplatten. Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum.

16. Zusatzangebot

*Schlosserarbeiten**PP: € 864,80*

Das Angebot ist von der ÖBA korrigiert und trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift und Datum der Bauaufsicht.

17. Zusatzangebot

*E-Installationen**PP: € 717,55*

Das Angebot wird von der ÖBA gestrichen. Die Position wird von der Rechnungsprüfung gestrichen.

18. Zusatzangebot vom 13.12.2006

*GU-Leistungen**PP: € 3.956,10*

Das Angebot trägt den Vermerk „genehmigt“ mit Unterschrift des Bauleiters und Datum.

Insgesamt liegen Nachträge in der Höhe von € 37.301,99 vor.

Die Leistungen der Nachträge sind nicht im Hauptauftrag enthalten. Die Nachträge sind plausibel.

Eine schriftliche Beauftragung der Zusatzangebote liegt nicht vor. Die Abrechnung der Zusatzaufträge wurde von den entsprechenden Fachplanern geprüft und mit Stempel, Unterschrift und Datum bestätigt.

3.6 ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wurde von der ENW selbst durchgeführt.

In den Stammblätern vom 17.11.2005, 1.12.2005, 29.3.2006 und 12.6.2006 wird die Funktion des bevollmächtigten Vertreters des Auftraggebers als örtliche Bauaufsicht und Projektleiter geregelt.

Es liegt ein Bautagebuch der bauausführenden Firma vor.

In unregelmäßigen Abständen fanden Baubesprechungen statt, zu denen von der Firma [REDACTED] Besprechungsprotokolle erstellt wurden. Laut diesen Protokollen war zu Baubeginn die ÖBA der vormaligen „Wohnbauhilfe“ selten anwesend. Erst mit Übernahme des Bauprojektes durch die „Neue Heimat“ war die ÖBA praktisch durchgehend präsent.

Der LRH ist der Meinung, dass die ÖBA grundsätzlich bei allen Baubesprechungen dabei sein sollte oder zumindest einmal wöchentlich auf der Baustelle anwesend ist.

Es sollte vertraglich vereinbart werden, ob der Baufortschritt und andere baurelevante Festlegungen anhand von Bauprotokollen, Bautagesberichten oder mittels eines Baubuches schriftlich festgehalten werden. Es ist auch die Reihenfolge der Gültigkeit dieser Schriftstücke vertraglich festzulegen, falls mehrere vereinbart werden.

3.6.1 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Den Unterlagen waren umfangreiche Bautagesberichte, Druckproben, Abnahme- und Übergabeprotokolle etc. zu entnehmen.

Aufgrund der im Kapitel 4.1.2 angeführten fehlenden Massenermittlungsblätter kann ein Vergleich von Planung und Ausführung nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

Der LRH hält jedoch fest, dass die Massen, die mit einem vertretbaren Zeitaufwand geprüft werden konnten, bis auf eine Ausnahme, keinen Anlass zu einer nennenswerten Beanstandung ergaben. Die Ausnahme betrifft die Anzahl der Stromkreise bei der Elektroinstallation der einzelnen Wohnungen. Hier wurden bei der Ausführung gegenüber dem LV einige Stromkreise zusammengelegt (eingespart). Dies stellt einen geringfügigen Qualitätsverlust dar.

Zur Qualität der sichtbaren Ausführung der TGA kann festgehalten werden, dass diese insgesamt als gut bezeichnet werden kann. Die verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile können bei der Prüfung eines bereits fertig gestellten Objektes naturgemäß nicht mehr beurteilt werden.

3.7 ABRECHNUNG

3.7.1 SCHLUSSRECHNUNG

Die Schlussrechnung (AR 205) ist am 21.12.2006 ausgestellt. Die lt. Pauschal-Auftragsschreiben 300901/20020/99/1 geforderte Frist von 2 Monaten zur Rechnungslegung ist demnach eingehalten.

Die Schlussrechnung bezieht sich auf das Auftragsschreiben vom 10.12.2005. Tatsächlich ist das Pauschal-Auftragsschreiben mit 22.3.2006 datiert. Ob es ein später überholtes Auftragsschreiben vom 10.12.2005 gibt, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Laut D Allgemeine Vorbemerkungen Punkt D.7.5 erfolgt die Rechnungsprüfung durch den Auftraggeber binnen 8 Wochen nach Eingang der Schlussrechnung samt der bezughabenden Unterlagen. Die Schlussrechnung ist lt. Stempel am 22.12.2006 eingegangen. Daher hätte die Prüfung bis zum 16.2.2007 erfolgen müssen. Tatsächlich wurde die Rechnung am 6.3.2007 geprüft und somit die Prüffrist um 20 Tage überschritten. Über eine etwaige Aussetzung der Prüffrist über die Weihnachtsfeiertage gibt es keinen Hinweis.

Auf der Schlussrechnung ist als Fälligkeitsdatum für die Anweisung der 16.3.2007 angegeben. Das entspricht nicht den in den Allgemeinen Vorbemerkungen Punkt D.7.6 angeführten 60 Tagen ab geprüfter und freigegebener Schlussrechnung für die Zahlung. Diese Frist von 60 Tagen ist zwar auf der Schlussrechnung angegeben, wurde aber händisch gestrichen.

Bezüglich der oben angeführten Abweichungen von den Allgemeinen Vorbemerkungen liegen von keiner Seite Forderungen vor.

Die Schlussrechnung wurde von den Fachplanern für HKLS und Elektro, sowie von der ÖBA geprüft und korrigiert.

Bei der Korrektur durch die ÖBA liegt ein Rechenfehler vor. Als korrigierte Leistungssumme sind €3,580.926,87 angegeben, tatsächlich beträgt diese Summe €3,580.687,37. Das ergibt eine Differenz von €239,50. Inklusive 2 % Nachlass und 20 % Umsatzsteuer sind €281,65 zuviel verrechnet.

Die Abrechnungssumme von €3,548.566,98 entspricht der Pauschalauftragssumme inklusive Nachtragsangebot (NA) Carport von €80.000,--. Dazu kommen korrigierte €32.120,39 für Nachträge, was inklusive einem Nachlass von -2 % eine Schlussrechnungssumme von €3.509.073,62 ergibt.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Zusammenstellung der Schlussrechnung mit den Korrekturen dargestellt:

	Schlussrechnung	SR-Korrektur	SR-Korrektur	SR-Korrektur
	vom	HKLS	Elektro	gesamt
	21.12.2006	21.02.2007	22.02.2007	07.03.2007
Nachtrag 99 01	1.260,00			1.260,00
Nachtrag 99 03	2.349,95			2.349,95
Nachtrag 99 04	4.057,20			4.057,20
Nachtrag 99 05 A	72,28	-72,28		0,00
Nachtrag 99 07	9.899,20			9.899,20
Nachtrag 99 08	12.997,70			12.997,70
Nachtrag 99 09	4.391,77	-4.391,77		0,00
Nachtrag 99 10	1.303,04			1.303,04
Nachtrag 99 13	-3.562,60			-3.562,60
Nachtrag 99 15	-1.005,00			-1.005,00
Nachtrag 99 16	864,80			864,80
Nachtrag 99 17	717,55		-717,55	0,00
Nachtrag 99 18	3.956,10			3.956,10
Zusatzangebote 99	37.301,99	-4.464,05	-717,55	32.120,39
Abrechnung	3.548.566,98	0,00	0,00	3.548.566,98
Leistungssumme	3.585.868,97	-4.464,05	-717,55	3.580.687,37
Nachlass -2%	-71.717,38			-71.613,75
Summe exkl. Ust.	3.514.151,59			3.509.073,62
+20% Ust.	702.830,32			701.814,72
Summe inkl. Ust.	4.216.981,91			4.210.888,35

Laut Anmerkung der ÖBA auf Seite 3 der Schlussrechnung werden € 10.000,-- aufgrund nicht behobener Mängel einbehalten. Diese € 10.000,-- werden gemäß Aufstellung von der Gesamtsumme inklusive Umsatzsteuer abgezogen. Eine diesbezügliche Mängelliste liegt nicht bei.

3.7.2 MASSENFESTSTELLUNG

Zur Massenermittlung liegen Aufmaßblätter und Summenblätter vor. Aufmaßpläne liegen lt. Auskunft der „Neuen Heimat“ nicht vor.

Die Aufmaßblätter, erstellt vom Planer, sind zwischen dem 21.4.2005 und dem 2.6.2005 datiert. Der Baubeginn erfolgte erst im November desselben Jahres. Wann die Aufmaßblätter tatsächlich erstellt wurden lässt sich demnach nicht feststellen. Eine Unterschrift fehlt sowohl vom GU als auch von der ÖBA, ebenso ein Prüfdatum.

Aufgrund der fehlenden Aufmaßpläne kann die Richtigkeit der Aufmaßblätter nicht festgestellt werden.

Die Mengen auf den Summenblättern wurden stichprobenartig auf ihre Übereinstimmung mit den Mengen auf den Aufmaßblättern untersucht. Dabei wurde kein Mangel festgestellt.

Regieberichte liegen nicht vor. Als Mengen sind bei den Regieleistungen nur stark gerundete Zahlen angegeben, wie z.B. 100,00 Stunden oder 5,00 m³. Diese Mengen sind nicht belegt und damit nicht nachvollziehbar.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass es auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht möglich ist, die tatsächlich benötigten Mengen festzustellen. Abgerechnet wurde nicht nach tatsächlich benötigten Massen, sondern die Pauschal-Auftragssumme.

Weiters wurde die Nettonutzflächenaufstellung mit Stand vom 22.11.2006 mit der Aufstellung der Zweiteinreichung vom 17.10.2005 verglichen. Die ausgeführte Nettonutzfläche ist um 5,17 m² größer als eingereicht, was im Toleranzbereich liegt.

3.7.3 SOLL-IST-VERGLEICH

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Positionen nach Leistungsgruppen zusammengefasst.

LG	Leistungsgruppe	Auftrag	Massenmehrung "gestrichene" Pos.	Massenmehrung	Massenminderung inkl. entfallene Pos.	Schlussrechnung	Differenz SR-AUF
		PP	PP	PP	PP	PP	PP
1	Baustellengemeinkosten	319.006,69	7.176,66	608,60	-1.572,25	325.219,70	6.213,01
3	Erdarbeiten und Sicherung bei Erdarbeit	129.806,60	5.954,40	69.075,15	-2.153,38	202.682,77	72.876,17
4	Wasserhaltungsarbeiten	1.812,20	0,00	1.334,70	0,00	3.146,90	1.334,70
5	Dränarbeiten	3.758,35	217,80	2.071,48	-28,85	6.018,78	2.260,43
6	Kanaliserungsarbeiten	56.250,57	0,00	0,00	-1.526,99	54.723,59	-1.526,99
7	Beton- und Stahlbetonarbeiten	392.554,33	10.809,93	132.609,18	-9.319,07	526.654,37	134.100,04
9	Mauer- und Versetzarbeiten	42.146,68	0,00	0,00	-1.334,87	40.811,81	-1.334,87
10	Putzarbeiten	11.358,53	0,00	0,00	-321,71	11.036,82	-321,71
11	Estricharbeiten	66.068,16	3.552,44	0,00	-1.883,39	67.737,21	1.669,05
12	Abdichtungen	46.837,62	29.769,06	0,00	-1.319,68	75.287,00	28.449,38
13	Außenanlagen	98.610,06	19.400,42	849,60	-2.461,63	116.398,46	17.788,40
19	Baureinigung	9.347,10	0,00	0,00	-30,40	9.316,70	-30,40
20	Regieleistungen	705,91	0,00	30.366,74	0,00	31.072,65	30.366,74
21	Schwarzdeckerarbeiten	140.541,49	42.714,56	0,00	-4.045,87	179.210,18	38.668,69
23	Bauspenglerarbeiten	38.957,19	19.108,80	0,00	-14.212,36	43.853,63	4.896,44
24	Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeite	59.863,73	4.193,86	3.138,45	-1.713,46	65.482,58	5.618,85
26	Asphaltarbeiten	20.449,38	0,00	1.387,00	-474,28	21.362,10	912,72
31	Schlosserarbeiten	166.100,22	290.978,25	1.436,40	-129.100,87	329.414,00	163.313,78
31	Schließanlagen, Schilder, Sonstiges	6.410,15	0,00	1.276,80	0,00	7.686,95	1.276,80
37	Tischlerarbeiten	102.043,56	0,00	4.235,81	-70.879,61	35.399,76	-66.643,80
38	Holzfußböden	81.434,42	0,00	1.316,70	-74.953,40	7.797,72	-73.636,70
39	Trockenbauarbeiten	93,48	0,00	74.766,94	0,00	74.860,42	74.766,94
45	Beschichtungen auf Holz und Metall	44,10	0,00	2.116,80	0,00	2.160,90	2.116,80
46	Beschichtung auf Mauerwerk, Putz und	38.532,10	0,00	2.116,80	-1.094,00	39.554,90	1.022,80
53	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff	113.999,38	0,00	0,00	-3.287,98	110.711,40	-3.287,98
	Elektro	138.672,00	0,00	0,00	0,00	138.672,00	0,00
	HKLS	365.347,48	0,00	0,00	0,00	365.347,48	0,00
	Holz	1.030.000,00	0,00	0,00	0,00	1.030.000,00	0,00
	zusätzliche Einsparungen	-12.187,50	0,00	0,00	0,00	-12.187,50	0,00
	NA Carport-Überdachungen	80.000,00	0,00	0,00	0,00	80.000,00	0,00
	Summe	3.548.563,98	433.876,17	328.707,15	-321.714,03	3.989.433,27	440.869,29
	Prozent der Auftragssumme:	100,0%	12,2%	9,3%	-9,1%	112,4%	12,4%

Die Summe der Positionen, die im Auftrags-LV zwar angegeben sind, deren Positionspreis aber gestrichen wurde, beträgt € 433.876,17. Das sind 12,2 % der Auftragssumme.

Die Summe der Positionen, die gegenüber dem Auftrags-LV entfallen oder eine Massenminderung aufweisen, beträgt € 321.714,03, was 9,1 % der Auftragssumme entspricht.

Die reinen Massenmehrungen – ohne „gestrichenen“ Positionen – machen 9,3 % der Auftragssumme aus, das sind € 328.707,15. Positionen, die in den Summenblättern aufscheinen, aber nicht ausgeschrieben waren, sind hier nicht berücksichtigt, weil keine Einheitspreise vorliegen.

Auffallend ist, dass in der Ausschreibung bzw. im Auftrags-LV die Menge jeder Regieleistung 1,00 beträgt, und somit nur zur Ermittlung eines allfälligen Preises dient. Die Massenmehrung dieser Leistungen beträgt deshalb bis zu 10.000 %. Monetär

machen diese Regieleistungen in etwa €46.000,-- aus. In die Schlussrechnung geht diese nicht belegte Massenmehrung nicht ein.

Prinzipiell hält der LRH diese Art der Ausschreibungserstellung für nicht zweckmäßig, da mengenabhängige Positionen mit der Menge 1,00 möglicherweise mit spekulativen hohen Einheitspreisen angeboten werden. Diese wirken sich in der Angebotssumme zwar nicht aus, aber jede Mengenerhöhung erhöht die Kosten des Auftrages überproportional.

Das trifft im besonderen Maße für Regiestunden zu, weil für diese Leistungen die 20-Prozentklausel für Mengenüberschreitungen gemäß Pkt. 5.24.6 der ÖNORM 2110 nicht gilt und der Auftraggeber eine Neuvereinbarung des Einheitspreises nicht verlangen kann.

Unter Berücksichtigung der Massenmehrungen und der Massenminderungen beträgt die Summe der ausgeführten Leistungen lt. Einzelpositionspreisen €3.989.433,27, wobei die Leistungen für HKLS, Elektroarbeiten und konstruktiven Holzbau, sowie der Nachtrag Carport-Überdachungen und die zusätzliche Einsparung von €12.187,50 berücksichtigt sind.

Da die „Neue Heimat“ die Generalunternehmerleistungen pauschal mit einer Auftragssumme von €3.548.566,98 beauftragte, ergab sich eine fiktive Einsparung von rund €440.000,-- oder 12 % für die WBVE.

Da jedoch bei einer Pauschalvergabe keine detaillierten Positionsmassangaben vorliegen, relativiert sich die angegebene Einsparung durch eventuelle Massenverschiebungen.

Laut Punkt 2. der Vertragsbestimmungen bestätigt der Auftragnehmer, dass er die Massen im Leistungsverzeichnis überprüft hat und dass keine Mehrkosten infolge zu geringer oder auch vergessener Massen zu erwarten sind. Im Architekten-Werkvertrag ist unter Punkt 6.5 festgelegt, dass der Auftragnehmer für Schäden haftet, die durch unrichtige Massenberechnungen entstehen.

Die Massenüberschreitungen gehen nicht in die Schlussrechnung ein. Es wird exakt die vereinbarte Pauschal-Auftragssumme verrechnet, zuzüglich diverser Nachträge.

Prinzipiell ist anzumerken, dass bei einem Pauschalauftrag die Abrechnung gemäß einem Zahlungsplan in Teilzahlungen erfolgen sollte, und die Aufmaßermittlung nicht notwendig ist.

3.7.4 PREISGLEITUNG

Im Pauschal-Auftragsschreiben 300901/20020/99/1 vom 22.3.2006 sind Festpreise bis Bauende vereinbart. Laut Punkt D.12.1 der Allgemeinen Vorbemerkungen gelten Fix- und Festpreise bis 31.12.2006.

Es wurde keine Preisgleitung verrechnet.

3.7.5 HONORARE

Es liegt ein Architekten-Werkvertrag vom 11.10.2004, abgeschlossen zwischen Wohnbauhilfe Gemeinnützige Gesellschaft m. b. H. und dem Architekturbüro vor. Das Angebot liegt den Unterlagen nicht bei.

Das Architektenhonorar berechnet sich wie folgt:

Herstellungskosten x Honorarsatz lt. GOA (6,27 %) x Planungsleistung (%),
abzüglich Nachlass -20 %,
zuzüglich +3 % Nebenkosten

Die Ermittlung entspricht den Honorarrichtlinien.

Die in der Schlussrechnung angeführten Herstellungskosten sind nicht nachvollziehbar. Entgegen der im Werkvertrag vom 11.10.2004 angegebenen Planungsleistung von 78 % werden in der Schlussrechnung 93,5 % berechnet.

Dieser höhere Prozentsatz von 93,5 % für das Honorar der Architektenleistung ergibt sich aus einem höheren Aufwand für Ausführungs- und Detailzeichnungen (33 % statt 25 %), sowie für „Technische und Geschäftliche Oberleitung“ (7,5 % statt 0,0 %). Ob dieser erhöhte Aufwand aus der Umplanung von Holzriegelbau auf Massivbau resultiert, kann nicht eruiert werden. Ein diesbezüglicher Schriftverkehr, liegt den Unterlagen nicht bei.

Honorare der Fachplaner und der Planungs- und Baustellenkoordination wurden pauschal abgerechnet. Angebote und Auftragsschreiben liegen den Unterlagen nicht bei.

Nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht über die vorliegenden Honorarnoten dar.

Rechnung	Rechnungsnummer	Datum	Auftrag	Betrag SR	% der GU-
					Auftragssumme
					3.477.592,70
Honorar TB-E-Technik SR	06/1201	07.12.2006	5.000,00	5.000,00	0,14%
Honorar Koordination SR	AR 309/2006	18.12.2006	14.380,17	14.380,17	0,41%
Honorar TB-HSLK SR	104/06	04.12.2006	4.494,00	4.494,00	0,13%
Honorar Architekt SR	114/2006	19.12.2006	120.181,89	163.448,72	4,70%
Honorar Statiker SR	15/06	19.04.2006	32.445,00	32.445,00	0,93%
Summe:				219.767,89	6,32%

Honorarnoten für das Bauphysik-, das Boden- und andere Gutachten sind den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

3.7.6 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG (TGA)

Auf die stichprobenweise Kontrolle der Qualität der eingebauten Materialien wurde bereits in Kapitel 4.6.1 Örtliche Bauaufsicht, Technische Gebäudeausrüstung eingegangen.

Alle TGA-Arbeiten wurden pauschal vergeben, eine Kontrolle hinsichtlich des Aufmaßes des Hauptauftrages war daher entbehrlich. Der LRH beschränkte sich auf die stichprobenweise Prüfung der ausgeführten Zusatzarbeiten.

Die stichprobenweise Prüfung der Abrechnung der Zusatzarbeiten gab keinen Anlass zur Beanstandung.

Den Aufmaßunterlagen waren die Kontrollen der ÖBA, wer, wann und in welchem Umfang die Zusatzarbeiten geprüft bzw. genehmigt hat, größtenteils zu entnehmen.

Anlagenpläne und Ausführungsunterlagen, ebenso das Anlagenbuch für elektrotechnische Anlagen sind in ausreichendem Ausmaß vorhanden.

3.8 ÜBERGABE

3.8.1 ÜBERGABEPROTOKOLLE

Es liegen Abnahmeprotokolle für die Stark- und Schwachstromanlage durch das Technische Büro für Elektrotechnik vor.

Zur Abnahme der HKLS-Leistungen liegt ein Aktenvermerk vom 1.12.2006 vom Techn. Büro für Sanitär-, Heizungs- Lüftungs- und Klimaanlage vor.

Über die Behebung der angeführten Mängel liegt kein Schriftstück vor.

Zu den anderen Gewerken liegen den Unterlagen keine Protokolle bei.

3.8.2 WOHNUNGSÜBERGABE

Laut Fertigstellungs- und Bezugsmeldung vom 14.11.2006 der „Neuen Heimat“ erfolgte die Wohnungsübergabe am 6.12.2006. Die Benützungsbewilligung für die Wohnanlage wurde am gleichen Tag erteilt.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 16.4.2009 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

von der Abteilung 15 – Wohnbauförderung: Dr. Siegfried KRISTAN
Mag. Doris FABSCHITZ
DI Johann TATZER

von der Ennstal – Neue Heimat – Wohn-
bauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesell-
schaft m.b.H.: Mag. Alexander DAUM
Prok. Ing. Edmund KLAMMINGER
Ing. Ronald THIERSCHÄDL

vom Landesrechnungshof: LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU
DI Gerhard RUSSEIM
DI Gernot FRÖHLICH, MBA

4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof führte eine stichprobenweise **bautechnische Prüfung** der Wohnanlage in **8062 Kumberg, Panoramaweg 1, 3, 5, 7 und 9** durch.

Diese wurde von der „Wohnbauhilfe“ Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120 geplant und zur Förderung eingereicht bzw. von der übernehmenden Gesellschaft „**Neuen Heimat**“ Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120 errichtet und fertiggestellt.

Die Wohnanlage besteht aus fünf zweigeschoßigen Wohnblocks, welche entlang eines stufenweise ansteigenden Geländes situiert sind. Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Stichstraße. Entlang dieser Straße sind die Carports und die Kraftfahrzeugstellplätze angeordnet.

Ursprünglich war die Errichtung der Wohnblocks in Holzriegelbauweise vorgesehen. Nach einer kostenbedingten Umplanung wurden die Häuser in Massivbauweise mit Flachdächern errichtet.

Die bautechnische Prüfung erstreckte sich auf folgende Bereiche:

- Planung
- Wohnbauförderung und Finanzierung
- Ausschreibung und Vergabe
- Baudurchführung und Örtliche Bauaufsicht
- Abrechnung und Übergabe

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft des Wohnbauträgers hervor.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Die Übermittlung der vorhandenen Unterlagen durch die „Neue Heimat“ hat gut funktioniert. Das Ablage- und Archivierungssystem des Wohnbauträgers ist allerdings lückenhaft. Insbesondere durch den mehrmaligen Wechsel der Örtlichen Bauaufsicht bei diesem Projekt sind dadurch Unterlagen schwer oder gar nicht auffindbar gewesen.
- Das Ablage- und Archivierungssystem sollte so gestaltet sein, dass auch am Projekt Unbeteiligte jederzeit benötigte Schriftstücke auffinden können.

- Den Unterlagen zur Planung im Bereich „Technische Gebäudeausrüstung“ waren keine Massenermittlungsblätter zu entnehmen. Ein Nachvollziehen der Massenermittlung war aus diesem Grund nur eingeschränkt möglich.
 - Der Landesrechnungshof empfiehlt, insbesondere bei Pauschalausschreibungen auf die Vorlage nachvollziehbarer Massenberechnungen und Unterlagen zu achten.

- Gemäß Förderungszusicherung ist die Endabrechnung spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe der Abteilung 15 vorzulegen. Beim geprüften Objekt erfolgte die Vorlage der Endabrechnung 18 Monate nach Wohnungsübergabe. Der Wohnbauträger ist somit seiner Verpflichtung zur fristgemäßen Übermittlung der Schlussrechnung an die Förderstelle nicht nachgekommen.
 - Die Abteilung 15 sollte daher zukünftig verstärkt die Wohnbauträger auf die Einhaltung der in der Förderungszusicherung festgelegten Fristen drängen.

- Die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgte als Generalunternehmerausschreibung. Als Grundlage wurde die Standardisierte Leistungsbeschreibung Hochbau, Version 11, 2002-09, herangezogen. Die Ausschreibung erfolgte im Sommer 2005. Zu diesem Zeitpunkt war bereits die Version 17, 2005-04 gültig.
 - Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger, immer die letztgültige Version der Standardisierten Leistungsbeschreibung Hochbau zu verwenden.

- Eine Kostenschätzung liegt nicht vor weshalb es keinen Vergleich der Bieter mit allfälligen Schätzkosten gibt. In jedem Fall ist eine detaillierte Kostenschätzung nach ÖNORM B 1801-1 für die Kostenverfolgung in der Planungsphase unerlässlich.

- Eine fiktive Bietersturzanalyse als Instrument der Kontrolle wurde nach Abrechnung vom Wohnbauträger nicht durchgeführt.
 - Bereits in der Planungsphase sollte eine laufende Kostenkontrolle erfolgen. Zumindest zum Zeitpunkt der behördlichen Einreichung sollte eine Kostenschätzung nach ÖNORM B 1801-1 vorliegen.

- Das Bauvorhaben wurde als Generalunternehmerleistung – zu einem Pauschalpreis – ausgeschrieben. Die Ausschreibung der verschiedenen Gewerke erfolgte unterschiedlich. Die Baumeisterarbeiten wurden in Positionen mit Menge, Einheitspreis und Positionspreis aufgelistet.

Die Leistungen für die Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektro-Arbeiten wurden in Funktionspauschalen ausgeschrieben.

Für den gesamten Holzbau hingegen gibt es nur eine Pauschale, der eine allgemeine Beschreibung zugrunde liegt.

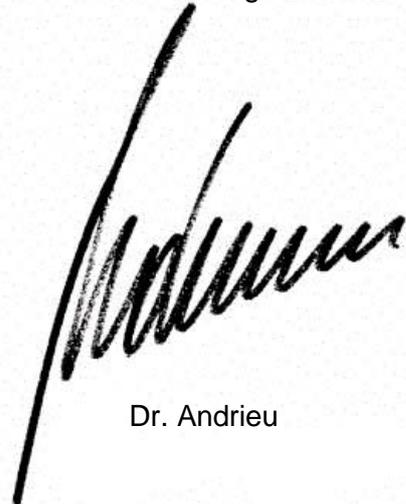
Diese Mischung innerhalb einer Generalplanerausschreibung ist unüblich.

- Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei Ausschreibungen zu Pauschalpreisen anstatt detaillierter Ausschreibungen genaue Funktionsbeschreibungen vorzunehmen.
- Das Preisniveau der Technischen Gebäudeausrüstung bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Objekte im Sozialen Wohnbau.
- In der Angebotsbewertung des Generalunternehmers sind auch umfangreiche, jedoch nicht kommentierte Preisspiegel für die (namentlich nicht deklarierten) Subunternehmer der Technischen Gebäudeausrüstung enthalten.
 - Es wird empfohlen, künftig Preisspiegel zu kommentieren und gegebenenfalls zu hinterfragen.
- In einer Auflage des Wohnbautisches vom 18.5.2005 war ein Witterungsschutz in den Eingangsbereichen gefordert. Bei der Begehung am 17.11.2008 wurde das Fehlen des Witterungsschutzes festgestellt und von der „Neuen Heimat“ die baldige Montage zugesagt.
 - Die Abteilung 15 sollte zukünftig verstärkt die Einhaltung bzw. Umsetzung der Auflagen aus dem Wohnbautisch bzw. eigener technischer Gutachten kontrollieren.
- Die Örtliche Bauaufsicht wurde vom Wohnbauträger selbst durchgeführt. Unter der ursprünglich mit der Örtlichen Bauaufsicht betrauten „Wohnbauhilfe“ war die Anwesenheit vor Ort laut Baubesprechungsprotokollen sehr gering. Mit Übergabe an die „Neue Heimat“ war die Präsenz bei den Baubesprechungen fast durchgängig gegeben.
 - Die Örtliche Bauaufsicht sollte grundsätzlich an allen Baubesprechungen teilnehmen oder zumindest einmal wöchentlich auf der Baustelle anwesend sein.

- Zur Massenermittlung lagen Aufmaßblätter und Summenblätter vor. Aufmaßpläne sind laut Auskunft der „Neuen Heimat“ nicht vorhanden. Aufgrund der fehlenden Aufmaßpläne konnte die Richtigkeit der Aufmaßblätter nicht festgestellt werden.

Graz, am 14.8.2009

Der Landesrechnungshofdirektor:

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

Dr. Andrieu