

Honorare
gemeinnütziger
Wohnbauträger

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 durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei den im Bericht angeführten Beträgen handelt es sich um Nettobeträge ohne USt.

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 W 11/2009-42

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	5
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	5
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht	6
2. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993.....	7
2.2 Durchführungsverordnung.....	9
2.3 Formblätter der A15	10
2.4 Vergabevorschriften	17
3. PRÜFUNGSABLAUF	18
3.1 Prüfziel und Prüfungsumfang	18
3.2 Ausgewählte Bauvorhaben	19
3.3 Angeforderte Unterlagen	20
3.4 Zeitlicher Ablauf.....	20
4. PRÜFERGEBNISSE	21
4.1 Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H. „Die Frohnleitner“	21
4.2 Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH.....	28
4.3 Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	36
4.4 GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.....	43
4.5 Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft gemeinnützige reg. Gen.m.b.H.	52
4.6 ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.	60
4.7 Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH	66
4.8 Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen	76
4.9 Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H.....	83
4.10 Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“ reg. Gen.m.b.H.	92
4.11 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H. Rottenmann	101
5. STATISTIK.....	107
6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	113

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung 15 - Wohnbauförderung
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
B _H	Basishonorar für Büroleistung Hochbau gemäß HOB
B _{HA}	Basishonorar für Bauaufsicht Hochbau gemäß HOB
BVergG	Bundesvergabegesetz 2006
DVO	Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG
E	Elektro
ERVO	Entgeltrichtlinienverordnung 1994
FZ	Förderungszusicherung
GAV	Gutachterverfahren (Wettbewerb)
GZ	Geschäftszeichen
HIA	Honorar Information Architekten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HOA	Honorarleitlinie für Architekten
HOB	Honorarordnung der Baumeister
HOB-S	Honorarordnung für Bauwesen für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009
LV	Leistungsverzeichnis
NF	Nutzfläche
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
RH	Rechnungshof
SiGe	Sicherheits- und Gesundheitsschutz
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz 1995
Stmk. WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
USt.	Umsatzsteuer
u. a.	unter anderem
u. dgl.	und dergleichen
UU	Ungewöhnliche Umstände

WBF 1	Formular: Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG
WBF 2	Formular: Aufgliederung der Nutzflächen
WBF 3	Formular: Gutachten des Energiebeauftragten
WBF 4	Formular: Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten
WBF 5	Formular: Aufgliederung der Gesamtbaukosten
WBF 9	Formular: Grundstücksbeurteilung
wbhf.	wohnbeihilfenfähig
WE	Wohneinheit
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof führte eine Querschnittprüfung betreffend die Honorare und Bauverwaltungskosten geförderter Geschößbauvorhaben, welche von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet werden, durch.

Durch die Prüfung wurde anhand von 11 Bauvorhaben unterschiedlicher Wohnbauträger erhoben, inwieweit die gesetzlichen Grundlagen, die honorargrundlegenden Gebührenordnungen sowie die damit zusammenhängenden förderungsrelevanten Vorgaben erfüllt wurden und inwieweit die Aufsichtsbehörde ihre dementsprechende Verantwortung wahrgenommen hat.

Prinzipiell war festzustellen, dass bei fremd vergebenen honorarwürdigen Dienstleistungen eher Nachlässe erzielt wurden, als dies bei von Wohnbauträgern selbst durchgeführten Leistungen der Fall war. Insbesondere war dies bei Planung und Örtlicher Bauaufsicht zu beobachten.

Bei pauschalierten Honorarbeiträgen wie bspw. für Planungs- und Baukoordination sowie bei den Bauverwaltungskosten wurden im überwiegenden Fall die Honorarobergrenzen ausgeschöpft.

Aufzeichnungen über den zeitlichen bzw. monetären Aufwand der als Eigenleistungen verrechneten Honorare wurden in keinem Fall vorgelegt.

Der LRH empfahl die Erarbeitung einer Richtlinie zur einheitlichen Vorgangsweise bei der Ermittlung bzw. Begrenzung von Honoraren und Bauverwaltungskosten im geförderten Geschößwohnbau.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof hat eine Querschnittprüfung

Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger

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) kontrolliert der Landesrechnungshof (LRH) die Gebarung von Wohnbauträgern, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

In den jeweiligen Förderungszusicherungen der geförderten Wohnbauten ist dieser Prüfvorbehalt als Auflage enthalten.

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

Als Prüfungsmaßstäbe hat der Landesrechnungshof die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, wie beispielsweise dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG), der Durchführungsverordnung (DVO) zum Stmk. WFG, dem Steiermärkischen Baugesetz (Stmk. BauG) und anderen einschlägigen Vorgaben, heranzuziehen. Weitere Prüfungsmaßstäbe waren Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (§ 4 Abs. 1 LRH-VG).

Der Landesrechnungshof 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 15 - Wohnbauförderung (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, der jeweiligen gemeinnützigen Wohnbauträger sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des Landesrechnungshofes.

1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahmen des **Herrn Landesrates Johann Seitinger** sind in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des Landesrechnungshofes befinden sich nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

Herr Landesfinanzreferent Landesrat Dr. Christian Buchmann nahm den gegenständlichen Prüfbericht zur Kenntnis.

Nachstehendes bezieht sich auf den allgemeinen Teil des Berichtes:

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

„Bezug nehmend auf das Schreiben vom 13. Juli 2010, GZ. LRH 30 W11/2009-35, in der Angelegenheit „Prüfung der Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger“ übermittle ich die Stellungnahme der Abteilung 15 – Wohnbauförderung, welche meine Zustimmung findet.“

In der zitierten Stellungnahme wird folgend ausgeführt:

„Prüfgegenstand war die Querschnittprüfung „Honorare gemeinnütziger Wohnbauträger“. In der Beilage dürfen die Stellungnahmen der geprüften Bauträger, welche einen integrierten Bestandteil dieses Schreibens bilden, zu den betreffenden Prüfungsergebnissen des Landesrechnungshofes übermittelt werden.

Weiters wird die Stellungnahme der Abteilung 15, Wohnbauförderung, zu den einzelnen Kritikpunkten des Berichtes, soweit sie die Tätigkeiten der Abteilung 15 zum Gegenstand haben, abgegeben.“

2. RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Agenden der Wohnbauförderung werden in der Steiermark durch die A15 wahrgenommen. Die Aufgaben der A15 bestehen u. a. in der gesetzeskonformen Abwicklung der Wohnbauförderung entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden Stmk. WFG 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.

Aufgrund unterschiedlicher Projektvorlaufzeiten waren die relevanten gesetzlichen Bestimmungen der Jahre 2004 bis 2009 zu berücksichtigen.

2.1 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

Gemäß Stmk. WFG fördert das Land Steiermark u. a. die Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen.

Im Sinne dieses Gesetzes gilt als „Wohnung“ eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m² beträgt. Als „Wohnheim“ wird ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung bezeichnet, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält.

Obige Wohnformen werden seitens der A15 auch unter dem Begriff „Geförderter Geschößbau“ subsumiert.

Der Fachausdruck „normale Ausstattung“ bezeichnet eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht.

Förderungswürdig sind nur Maßnahmen, die mit den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 und der auf Grund des genannten Gesetzes erlassenen Entwicklungsprogramme übereinstimmen. Bei den zu fördernden Maßnahmen ist auf Energieeinsparung, effiziente Energienutzung, Verwendung erneuerbarer Energieträger, Baubiologie und Ressourcenschonung Bedacht zu nehmen.

§ 5 Stmk. WFG legt die Förderungsvoraussetzungen fest. U. a. wird bestimmt, dass die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nur erfolgen darf, wenn

- das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist;
- die städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben, gesichert wird;
- unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der vorgesehene bauliche Schallschutz bei gewöhnlicher Nutzung ein ungestörtes Wohnen ermöglicht und der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes den Erfordernissen der Einsparung von Energie entspricht;
- die Grundkosten und die außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zusammen höchstens 10 % der Gesamtbaukosten einschließlich allfälliger Zuschläge und zuzüglich der Umsatzsteuer betragen. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Wert auf 25 % erhöht werden. Bei Grundstücken im Gebiet der Stadtgemeinde Graz sind 30 % zulässig.

Die Gesamtbaukosten werden im § 6 Stmk. WFG definiert und umfassen folgende Kosten:

- die Kosten der Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen unter Einbeziehung von Hausbesorgerdienstwohnungen,
- die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
- die Kosten der Errichtung von Kinderspielplätzen,
- die Kosten der Errichtung von Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge,
- die Kosten der Errichtung dem Zivilschutz dienender Anlagen,
- die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
- die Anschlussgebühren,
- die Aufschließungskosten innerhalb der Baugrundstücke sowie sonstige Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung,
- die Kosten für die Planungen, die Bauaufsicht, die Bauverwaltung und die Baubetreuung,
- die Kosten der Finanzierung sowie
- die Bauabgabe.

Förderungswerber für die Errichtung von Eigentumswohnungen, in Bauvorhaben mit mindestens drei Wohnungen dürfen Gemeinden sowie gemeinnützige Wohnbauträger gemäß dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sein. Für die Errichtung von

Mietwohnungen und Wohnheimen dürfen zusätzlich auch Gemeindeverbände als Förderungswerber auftreten.

2.2 Durchführungsverordnung

Die DVO ist eine Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung mit der in Durchführung des Stmk. WFG nähere Bestimmungen zu diesem Gesetz erlassen wurden.

§ 7 DVO regelt hierbei die Förderung der Errichtung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheimen. Die Förderung erfolgt in der Gewährung von Annuitätenzuschüssen für Kapitalmarktdarlehen sowie für sonstige Fremdmittel oder Eigenmittel in der Höhe eines Fixbetrages.

Je Quadratmeter Nutzfläche wird ein Fixbetrag von dzt. € 1.180,-- (exkl. USt.) gefördert. Dieser Fixbetrag kann maximal um 22 % erhöht werden, wenn ein Bauvorhaben Gebäude mit geringer Geschoßanzahl umfasst. Ebenso wird ein Zuschlag für die Errichtung von Kinderspielplätzen sowie für Ein- und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gewährt. Die Anzahl der geförderten Ein- und Abstellplätze darf die Anzahl der Wohneinheiten bzw. bei Wohnheimen die Anzahl der Hälfte der Heimplätze nicht überschreiten. Weiters können die Fixbeträge zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen der Wohnungswerber bzw. Wohnungsinhaber oder Heimplatzinhaber erhöht werden, wenn wesentliche Mehrkosten infolge „ungewöhnlicher Umstände“ vorliegen.

Seit Novellierung der DVO durch das LGBl. 68/2006 wird zudem die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen gefördert. Hierbei werden für jedes Bauvorhaben Bonuspunkte ermittelt. Je Bonuspunkt (€ 10,--/m² bis max. € 250,--/m²) wird ein 15%iger Förderungsbeitrag zusätzlich zum verbleibenden rückzahlbaren Annuitätenzuschuss geleistet.

Ebenso wurde mit dieser Novelle der 1%ige Abzug bei Nichtausführung eines Schutzraumes in einen 1%igen Zuschlag bei Ausführung umgewandelt.

Förderungsfixbeträge für	Einheit	bis 14.5.2006 in €	seit 15.5.2006 in €
Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnheime	je m ² NF	1.121,--	1.180,--
Mietwohnungen und Wohnheime ohne Grundkosten	je m ² NF	1.105,--	1.180,--
Kinderspielplatz	je Wohneinheit	291,--	350,--
Tiefgarage je Einstellplatz	je Einstellplatz	10.174,--	10.720,--
Garagen je Einstellplatz	je Einstellplatz	5.087,--	5.380,--
flugdachtartige Garagen	je Einstellplatz	2.544,--	2.680,--
Abstellplätze	je Abstellplatz	1.272,--	1.340,--

Die umseitige Tabelle zeigt die für den Prüfungszeitraum grundlegenden Förderungsfixbeträge. Lt. Auskunft der A15 ist der Zeitpunkt des Einlangens der Zweiteinreichung maßgeblich für die Höhe.

2.3 Formblätter der A15

Zur Ermittlung der Förderungshöhe, aber auch zur übersichtlicheren und kundenfreundlicheren Einreichung um Förderung, wurden seitens der A15 Formblätter geschaffen.

Die EDV-unterstützten Formulare sind als Excel-Sheets online abrufbar. Maßgeblich sind folgende Formblätter:

- WBF 1 – Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG
- WBF 2 – Aufgliederung der Nutzflächen
- WBF 4 – Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten
- WBF 5 – Aufgliederung der Gesamtbaukosten inkl. Honorarermittlung
- Bonuspunkte – Ermittlung der Bonuspunkte (seit Mai 2006)

Zusätzlich stellt die A15 Erläuterungen zu den obigen Formblättern zur Verfügung.

Das Prüfungsverfahren der A15 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 als auch mit der zulässigen Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß DVO zum Stmk. WFG.

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

Grundsätzlich erfolgt folgender Verfahrensablauf:

- Ansuchen um Förderung durch den Förderungswerber (Ersteinreichung),
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage durch die A15,
- Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat,
- Vorlage an die Landesregierung (Zweiteinreichung),
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung durch die A15,
- Förderungszusicherung durch die Landesregierung,
- Vorlage der Endabrechnung,
- Endabrechnung und Genehmigung durch die A15.

Im Zuge der Ersteinreichung sind u. a. die Formblätter WBF 1, WBF 3 (Gutachten des Energiebeauftragten), WBF 9 (Grundstücksbeurteilung) sowie ein baueologisches Gutachten und eine rechtskräftige Baubewilligung vorzulegen.

Erst mit Vorlage der Zweiteinreichung ist die Ermittlung sowie Aufgliederung der geplanten Gesamtbaukosten inkl. Honorarermittlung (WBF 4 und 5) erstmalig vorzuweisen. U. a. sind auch das Formblatt WBF 2, ein bauphysikalischer Eignungsnachweis, die Ermittlung allfälliger Bonuspunkte, die Darlehenszusicherung eines Geldinstitutes sowie Vergabebegründungen einzureichen.

Zur Endabrechnung müssen abermals die Formblätter WBF 1, 2, 4 und 5 – jedoch mit den endgültig festgestellten Kosten – vorgelegt werden.

Im Formblatt WBF 4 erfolgt die getrennte Ermittlung der förderbaren Gesamtbaukosten der Wohnungen (Summe 1A), mit Zuschlägen infolge „ungewöhnlicher Umstände“ (Summe 1B) sowie des förderbaren Fixbetrages für PKW-Ein- und Abstellplätze (Summe 2).

Die Summe aus 1B und 2 ergibt die förderbaren Gesamtbaukosten, welche zugleich die Basis für die %-Satz-Ermittlung der Grundkosten ist.

Honorarbemessungsgrundlage (= Zwischensumme 2) für Planung, Bauleitung, Bauverwaltung u. dgl. ist das Produkt aus der Summe (1A und 2) mit dem Faktor 0,84.

Die Honorarbemessungsgrundlage wird von allfällig gewährten ÖKO-Punkten nicht beeinflusst.

Im Formblatt WBF 5 erfolgt die Aufgliederung der Gesamtbaukosten. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

- A Reine Baukosten (Bauwerk – Rohbau und Ausbau; abzügl. PKW-Pauschale)
- B Haustechnik (Bauwerk – Technik)
- C Nebenkosten (z.B. Anschließung u. dgl.)
- D Honorare und Bauverwaltungskosten**
- E Finanzierungskosten
- F Kosten für die noch erforderliche Oberflächenendausführung
- G Herstellungskosten für die PKW-Ein- und Abstellplätze
- H Herstellungskosten für den nicht förderbaren Anteil
- I (Tatsächliche) Umsatzsteuer (nur bei Eigentumswohnungen)

Die Honorarzusammenstellung auf der oben erwähnten Honorarberechnungsbasis erfolgt unter Punkt D „Honorare und Bauverwaltungskosten“ auf Seite 4 des WBF 5 und ist folgendermaßen gegliedert:

- A Planungsleistung
- B Örtliche Bauaufsicht
- C Planungs- und Baukoordinator
- D Statische Berechnung
- E Sanitärprojekt
- F Heizungsprojekt
- G Elektroprojekt
- H Sonderfachleute
- I Bauverwaltungskosten

ad A) Planungsleistung

Als Planungsleistungen gelten sämtliche baulichen Planungsleistungen gemäß der zum Prüfzeitraum gültigen Honorarleitlinie für Architekten (HOA). Die Teilleistungen der Planung sind innerhalb der Gesamtleistung zu bewerten und beinhalten Vorentwurf (13 %), Entwurf (17 %), Einreichung (10 %), Ausführungsplanung (33 %), Kostenermittlungsgrundlagen (12 %) sowie künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung (je 5 %).

Gemäß den Vorgaben der A15 sind keine Teilleistungszuschläge zulässig. Die Nebenkosten sind mit 3 % des Gesamthonorars begrenzt. Die Ermittlung des Honorars hat im Normalfall mit dem Schwierigkeitsgrad 5 „Spezielle Hochbauten“ (§ 7 HOA) zu erfolgen.

Die Ermittlung des Honorars für die Planung (exkl. USt.) erfolgt – sofern dies vertraglich vereinbart wurde – nach folgender Formel:

$$H_P = K \times h_P \times t$$

Hierin bedeutet:

- H_P Honorar für Planung
- K Herstellungskosten (gemäß Vorgaben der A15)
- h_P Honorarsatz für die Planung
- t Teilleistungsfaktor (Anteil der Teilleistung an der Planungsleistung in Prozent)

Der Honorarsatz für die Planung (h_P) wird folgendermaßen ermittelt:

$$h_P = h_{0,P} \times (f_1 + f_2 \times 3 \sqrt{\frac{K_0}{K}}) \times f_k$$

Hierin bedeutet:

h_P	Honorarsatz für die Planung
$h_{0,P}$	0,0580 (Grundhonorarsatz für Planung)
f_1	0,65 (1. Konstante zur Anpassung der Honorarsätze)
f_2	0,55 (2. Konstante zur Anpassung der Honorarsätze)
f_k	Faktor für den Schwierigkeitsgrad der Planung (Schwierigkeitsgrad 5: 1,212)
K	Herstellungskosten (gemäß Vorgaben der A15)
K_0	€ 255.000,-- (Basiskosten für Planung)

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, den Honorarsatz für die Planung gemäß der tabellarischen Zusammenstellung in § 22 HOA (Tabelle 1) zu entnehmen und Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Als Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) wird die Erbringung der Leistungen gemäß § 4 HOA verstanden. Beispielsweise sind dies die örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes, die Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen und Leistungsverzeichnissen, die Rechnungsprüfung, die Führung eines Baubuches sowie die Abnahme der Bauleistungen inkl. Feststellung allfälliger Mängel.

Die Ermittlung des Honorars für die ÖBA (exkl. USt.) erfolgt – sofern dies vertraglich vereinbart wurde – nach folgender Formel:

$$H_B = K \times h_B$$

Hierin bedeutet:

H_B	Honorar für ÖBA
K	Herstellungskosten (gemäß Vorgaben der A15)
h_B	Honorarsatz für die ÖBA

Der Honorarsatz für die ÖBA (h_B) wird folgendermaßen ermittelt:

$$h_B = h_{0,B} \times (f_3 + f_4 \times 3 \sqrt{\frac{K_{0,B}}{K}}) \times f_{k,B}$$

Hierin bedeutet:

h_B	Honorarsatz für die ÖBA
$h_{0,B}$	0,0767 (Grundhonorarsatz für ÖBA)
f_3	0,65 (3. Konstante zur Anpassung der Honorarsätze)
f_4	0,55 (4. Konstante zur Anpassung der Honorarsätze)
$f_{k,B}$	Faktor für den Schwierigkeitsgrad der ÖBA (Schwierigkeitsgrad 5: 0,529)
K	Herstellungskosten (gemäß Vorgaben der A15)
$K_{0,B}$	€ 131.000,-- (Basiskosten für ÖBA)

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, den Honorarsatz für die ÖBA gemäß der tabellarischen Zusammenstellung in § 22 HOA (Tabelle 2) zu entnehmen und Zwischenwerte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

ad C) Planungs- und Baukoordinator

Der Leistungsumfang für die Planungs- und Baustellenkoordination wird im Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) geregelt. U. a. werden die Aufgaben des Planungskoordinators während der Vorbereitung des Bauprojektes sowie die Aufgaben des Baustellenkoordinators für die Ausführung des Bauwerkes definiert. Zusätzlich regelt dieses Gesetz den Umfang des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes (SiGe).

Seitens der A15 erfolgte mittels Rundschreiben an die gemeinnützigen Wohnbauträger im Mai 2001 folgende Vorgabe über die prozentuell maximal zulässigen Honorarsätze im Bezug zur Honorarbemessungsgrundlage:

Anzahl Wohneinheiten	Gesamt	Aufteilung	
		Planungskoordination 25 %	Baustellenkoordination 75 %
bis 12 Wohneinheiten	1,00 %	0,25 %	0,75 %
ab 13 Wohneinheiten	0,75 %	0,19 %	0,56 %
ab 25 Wohneinheiten	0,50 %	0,13 %	0,37 %
ab 50 Wohneinheiten	0,40 %	0,10 %	0,30 %
ab 100 Wohneinheiten	0,25 %	0,06 %	0,19 %

Sollte ein Anteil (z.B. Baustellenkoordination) nicht verrechnet werden, so ist der A15 mitzuteilen, bei welchem Gewerke (z.B. Baumeister, Statiker) diese Leistung enthalten ist und wer die Tätigkeit ausführte.

ad D) Statische Berechnung

Seitens der A15 werden für die Endabrechnung maximal jene Honorare anerkannt, welche nach den einschlägigen Tabellen und Faktoren der Honorarordnung für Bauwesen für statische und konstruktive Bearbeitung von Hoch-, Industrie-, Wasser- und Sonderbauten (HOB-S) ermittelt werden.

Als langjähriger Honorar-Durchschnitt wurden von der A15 im prüfungsgegenständlichen Zeitraum ca. € 12,- bis € 15,- je m² Nutzfläche (exkl. USt.) ermittelt.

Die Honorare für die statische und konstruktive Bearbeitung der Bauvorhaben werden anhand dieser Kostenkennwerte beurteilt.

ad E), F), G) Sanitär-, Heizungs- und Elektroprojekt

Unter diesen Punkten sind die Honorare für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) zu subsumieren, wobei in den Honorarsummen nicht nur die Planungen, sondern auch die Kosten für Angebotsprüfungen, Baustellenbesuche sowie Abnahmen integriert werden können. Grundlage für die Honorarermittlung bildet die „Honorarleitlinie für Industrielle Technik technische Gebäudeausrüstung“ bzw. das „Leistungsbild Technische Ausrüstung – Unverbindliche Kalkulationsempfehlung für Ingenieurleistungen“.

Als langjähriger Honorarsatz wurden von der A15 im prüfungsgegenständlichen Zeitraum jeweils ca. € 2,- bis € 4,- je m² Nutzfläche (exkl. USt.) bzw. ca. € 153,- bis € 254,- je WE ermittelt.

Die Honorare für die TGA werden anhand dieser Kostenkennwerte beurteilt.

ad H) Sonderfachleute

Unter Punkt H fallen sämtliche Honorare für Sonderfachleute.

Laut Vorgabe der A15 ist darauf zu achten, dass Kosten für die Schutzraumplanung, Aufzugsprojektierung, Außenanlagenplanung, Kanalprojekt sowie die Erstellung der Bauphysik den Planungsleistungen (A) zuzuordnen sind. Allfällige Honorare für Projektmanagement, begleitende Kontrolle sowie Generalplanerleistungen werden von der A15 unter diesem Punkt nicht anerkannt.

Kosten für Bodengutachten bzw. Bodenuntersuchungen sind außerhalb der Honorarkosten als Nebenkosten zu deklarieren.

Raumplanerische, naturschutzrelevante und lärmtechnische Gutachten sowie Immissionsgutachten anderer Art stellen gemeinsam mit den Vermessungskosten Grundkosten dar und sind somit auch nicht in den Honorarabrechnungen enthalten.

Eine Besonderheit stellt die bauphysikalische Eignungsprüfung dar, welche unter dem Punkt Sonderfachleute verrechenbar ist. Bezüglich der Honorierung des Prüfvermerks durch einen Sachverständigen wurde den Wohnbauträgern von der A15 mit Schreiben vom 22. Juli 2004 die maximal zulässigen Honorare mitgeteilt. Diese bewegen sich je nach Anzahl der errichteten Wohneinheiten zwischen € 1.700 und € 3.100,--.

ad I) Bauverwaltungskosten

Gemäß § 4 Abs. 2 der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO) fallen unter die Kosten für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit auch die sog. Bauverwaltungskosten.

Die verrechenbare Höhe wird unter § 4 Abs. 3 folgendermaßen definiert: *„Zur Deckung der Bauverwaltungskosten darf - anstelle einer Verrechnung eines angemessenen Betrages (§§ 13 und 23 WGG) gegen Nachweis - ein Pauschalbetrag verlangt werden.“*

Folgende Bauverwaltungskosten sind demnach maximal zulässig:

	Mietwohnungen	Mietkauf- und Eigentumswohnungen
bis 12 Wohneinheiten	3,50 %	3,75 %
ab 13 Wohneinheiten	3,25 %	3,50 %
ab 24 Wohneinheiten	3,00 %	3,25 %

Eine klare Definition der unter dem Begriff „Bauverwaltungskosten“ aufzuwendenden (Eigen-)Leistungen der Wohnbauträger erfolgt weder in der ERVO noch im WGG.

Hierzu bemängelte bereits der Rechnungshof (RH) in seinem Bericht *„Entgeltrichtlinienverordnung und wirtschaftliche Situation der gemeinnützigen Bauvereinigungen“*, (Reihe Bund 2009/7), dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit den prozentualen Pauschalbetrag für Eigenleistungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht hinreichend klar definiert hat.

Bei einer im Jahr 2006 durchgeführten Querschnittsprüfung von fünf gemeinnützigen Bauvereinigungen stellte zudem der RH fest, dass die Wohnbauträger bei den untersuchten Bauobjekten in allen Fällen den höchsten Prozentsatz verrechneten.

2.4 Vergabevorschriften

Gemeinnützige Wohnbauträger gelten nicht als öffentliche Auftraggeber und unterliegen demzufolge nicht dem Bundesvergabegesetz (bzw. zuvor dem Steiermärkischen Vergabegesetz und den dazu gültigen EU-Richtlinien).

Mit der durch das LGBl. 26/1993 eingeführten DVO zum Stmk. WFG wurden Kriterien für die Vergabe von Leistungen definiert. U. a. wurde bedungen, dass die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges gesichert sein muss. Weiters wurden die Vergabearten in Abhängigkeit zu Wertegrenzen definiert.

Mittels LGBl. 70/1999 wurden diese Bestimmungen nur mehr für „umfassende Sanierungen“ nicht jedoch für die Neuerrichtung von Eigentums- und Mietwohnungen bzw. Wohnheime für gültig erklärt.

Gemäß § 1 Abs. 9 der DVO sind der A15 daher lediglich schriftliche Vergabebegründungen für Bauleistungen vorzulegen. Vergabebegründungen haben Angaben über Ausschreibungsart, Findung des Billigstbieters und Preisart zu enthalten.

Zusätzlich wird im § 1 Abs. 9 gefordert, dass die von der A15 freigegebenen standardisierten Leistungsbeschreibungen und Vorbemerkungen zu verwenden sind.

Hierzu wurden in Kooperation der Bauträger mit der Wirtschaftskammer Steiermark „Allgemeine Bestimmungen für den geförderten steirischen Wohnbau“ betreffend die Ausschreibung von Baumeister- sowie Professionistenleistungen erstellt. Diese wurden letztmalig im Jahr 2008 (Ausgabe 5) aktualisiert.

Über die Vergabe von honorarwirksamen Leistungen wie beispielsweise Planung und ÖBA existieren für gemeinnützige Wohnbauträger jedoch keine anzuwendenden rechtlichen Vorgaben.

3. PRÜFUNGSABLAUF

3.1 Prüfziel und Prüfumfang

Gemeinnützige Wohnbauträger unterliegen im geförderten Geschoßbau den Vorgaben einschlägiger rechtlicher Grundlagen wie beispielsweise dem Stmk. WFG und dessen DVO. Auch für die Ermittlung von Honoraren gilt es eine Vielzahl an Gebührenordnungen, Regelungen und Gesetzen zu beachten.

Die Durchführung der gegenständlichen Querschnittprüfung resultiert aus der Tatsache, dass die Erbringung von honorarwürdigen Dienstleistungen in den jeweiligen gemeinnützigen Wohnbauträgern auf unterschiedlichste Weise erfolgt. Einige gemeinnützige Wohnbauträger beschäftigen eigene Planungsabteilungen, andere wiederum vergeben die Leistungen anteilig oder auch zur Gänze fremd.

Bei den einzelnen bautechnischen Wohnbauprüfungen des LRH war in der Vergangenheit verstärkt zu beobachten, dass Fremdleistungen oftmals preiswerter angeboten und abgerechnet wurden als Eigenleistungen und somit am „freien Markt“ günstigere Honorare erzielt werden konnten. Dadurch lukrierte Einsparungen wurden jedoch nicht immer an den Mieter/Käufer weitergegeben, sondern die Differenz zu den maximal erlaubten Honoraren von den Wohnbauträgern als Eigenleistung deklariert. Von den Wohnbauträgern wurden jedoch selten Aufzeichnungen über die hierbei erbrachten Eigenleistungen geführt.

Durch die Prüfung sollte erhoben werden, inwieweit bei den errichteten geförderten Geschoßbauvorhaben die gesetzlichen Grundlagen, die honorargrundlegenden Gebührenordnungen sowie die damit zusammenhängenden förderungsrelevanten Vorgaben erfüllt wurden und inwieweit die Aufsichtsbehörde ihre dementsprechende Verantwortung wahrnimmt.

Der Querschnitt erstreckte sich hierbei über einen, nach objektiven Kriterien gewählten, repräsentativen Anteil aller gemeinnützigen steirischen Wohnbauträger und deren im Jahr 2009 endabgerechneten Bauvorhaben im Geschoßbau.

Verglichen wurden insbesondere die jeweiligen Anteile an eigen- und fremdvergebenen Leistungen. Die Überprüfung beschränkte sich auf die Übereinstimmung mit bestehenden Rechtsvorschriften bzw. Honorarordnungen, auf Angemessenheit und auf die ziffernmäßige Richtigkeit folgender Honorare:

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellkoordination
- Bauverwaltungskosten

Die Honorare folgender Fachbereiche wurden lediglich auf allfällige Kostenabweichungen zu den von der A15 langjährig ermittelten steirischen Normkosten geprüft:

- Statische Berechnung
- Fachplaner HLS
- Sonderfachleute und Sonstige

Die Prüfergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel jeweils getrennt nach Bauvorhaben (Unterkapitel) dargestellt.

3.2 Ausgewählte Bauvorhaben

Insgesamt wurden 11 Bauvorhaben vom LRH anhand der nachfolgenden Kriterien mittels Zufallsprinzip ausgewählt:

- Endabrechnung im Jahr 2009 von der A15 genehmigt
- Gesamtbaukosten im Bereich von rd. 1,0 bis 2,0 Mio. €
- zwischen 8 und 16 Miet- oder Mietkaufwohnungen je Bauvorhaben
- maximal 1 Bauvorhaben je Wohnbauträger

Wohnbauträger	Bauvorhaben	Unterlagen eingelangt am
Die Frohnleitner	Judendorf-Straßengel, Goethestraße (2. BA)	24.02.2010
GEMYSAG	Mitterdorf i.M., Feldgasse (1. BA)	22.03.2010
GGW	Graz, Königshoferstraße 25 (1. BA)	03.03.2010
GWS	Fernitz, Fürstner Straße 4 (1. BA)	02.03.2010
OWG	St. Lorenzen, Obere Dorfsiedlung 10 - 20 (1. BA)	15.02.2010
ÖWGes	Hartberg, Grünfeldgasse 3 (1. BA)	25.03.2010
SG Elin	Weiz, Johannes Hymel-Gasse 22- 46 (2. BA)	22.03.2010
SG Ennstal	St. Sebastian, Habertheuerstraße (1. BA)	12.04.2010
SG Köflach	Kalsdorf, Bahnhofstraße 16 - 18 (1. BA)	02.04.2010
SG Mürztal	Krieglach, Postmühlweg (2. BA)	26.02.2010
SG Rottenmann	Langenwang, Grüne Gasse (4. BA)	24.02.2010

Die Reihung der jeweiligen Wohnbauträger im Kapitel 4 (Prüfergebnisse) erfolgte nicht wertend, sondern in alphabetischer Reihenfolge der Kurzbezeichnungen der Wohnbauträger.

3.3 Angeforderte Unterlagen

Von der A15 wurden die jeweiligen Förderakten angefordert und bildeten die Prüfungsgrundlage.

Die Wohnbauträger wurden mit Schreiben vom 8. Februar 2010 aufgefordert, für die ausgewählten Bauvorhaben nachstehende Unterlagen vorzulegen:

Art der Ausschreibung sowie Vergabebegründung folgender Leistungen

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellkoordination

Verträge, Wertermittlungen und Schlussrechnungen betreffend Honorare für

- Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Planungs- und Baustellkoordination
- Statische Berechnungen
- Fachplaner Sanitär, Heizung, Elektro
- Sonderfachleute
- Bauverwaltung
- Bauphysik

Im Falle von erbrachter Eigenleistung waren zusätzlich allfällige Aufzeichnungen und Dokumentationen (Herleitung bzw. Berechnungsgrundlagen) über diese Tätigkeiten vorzulegen.

Dieser Aufforderung wurde in den meisten Fällen nicht nachgekommen, da die geprüften Wohnbauträger nur vereinzelt ihre Eigenleistungen dokumentiert haben.

Zu den Aufgaben der ÖBA zählen u. a. die Führung eines Baubuches sowie die Abnahme der Bauleistungen. Durch Eintragungen in Baubücher u. dgl. ist lediglich die Anwesenheit auf der Baustelle nachzuweisen. Dies sagt jedoch nichts über den tatsächlichen Zeitaufwand sowie die Qualität der Leistung aus. Bei Planungsleistungen wäre es noch schwieriger die Mitarbeit der Wohnbauträger anhand von Planunterlagen nachzuweisen. Daher wurden sonstige Unterlagen wie bswp. Baubuch, Abnahmeprotokolle, Pläne u. dgl. vom LRH nicht geprüft.

3.4 Zeitlicher Ablauf

Die Prüfung erfolgte in den Monaten Februar bis Mai 2010. Die angeforderten Prüfunterlagen wurden im Regelfall postalisch übermittelt.

4. PRÜFERGEBNISSE

4.1 Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen Gesellschaft m.b.H. „Die Frohnleitner“

BV: 8111 Judendorf-Straßengel, Goethestraße 1 - 5a, 25 - 29, 26 - 36

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben befindet sich ca. 1 km westlich vom Ortszentrum Judendorf-Straßengel und stellt den zweiten von zwei Bauabschnitten dar. Errichtet wurden vier zweigeschoßige Blöcke in Holzbauweise mit insgesamt 13 reihenhausartigen Maisonettenwohnungen. Der erste Bauabschnitt mit 15 Wohneinheiten wurde 2004 übergeben.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschößbauförderung wurde bei der A15 am 16. November 2005 unter Zugrundelegung folgender Angaben eingereicht:

Anzahl der Häuser	4	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	13 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	2
Art und Anzahl der PKW-Plätze	13 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	2 von 2
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI Ziseritsch, Graz		
Beauftragte Planungsleistung	90 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	Die Frohnleitner		

Quelle: WBF 1 vom 16. November 2005

Die Planungsleistungen gemäß HOA wurden als Folgeauftrag des Hauptauftrages für den ersten Bauabschnitt an denselben Architekten vergeben. Für die Planungsleistungen Statik, TGA und Bauphysik wurden zwei bzw. drei Angebote eingeholt und dem jeweiligen Bestbieter der Auftrag erteilt.

Die ÖBA sowie die technische und geschäftliche Oberleitung (10 % HOA) sowie die Planungs- und Baustellenkoordination wurden als Eigenleistungen vom Wohnbauträger erbracht.

Gemäß Zweiteinreichung vom 14. März 2006 wurden Zuschläge für „ungewöhnliche Umstände“ im Ausmaß von 9 % begehrt. Eine Begründung bzw. ein zugehöriges Schriftstück des Wohnbauträgers war in den vorliegenden Förderakten nicht enthalten.

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden in den vorgegebenen Formblättern folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.168,70 m ²	€ 1.121,00	€ 1.310.112,70
Geschoßzuschlag	20,49 %		€ 268.409,93
Kinderspielplatz-Fixbetrag	13 WE	€ 291,00	€ 3.783,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 1.582.300,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	9,00 %		€ 142.067,04
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.724.400,00
PKW-Einstellplätze (flugdachart. Garage)	13	€ 2.544,00	€ 33.072,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 33.100,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.757.500,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 1.356.900,00</i>
Grundkosten	18,78 %		€330.000,00

Quelle: WBF 4 vom 14. März 2006

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	<i>€ 1.356.900,00</i>
A Planungsleistungen	6,84 %	€ 92.800,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,69 %	€ 50.070,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 10.000,00
D Statische Berechnung		€ 18.000,00
E Sanitärprojekt		€ 2.600,00
F Heizungsprojekt		€ 2.600,00
G Elektroprojekt		€ 2.600,00
H Sonderfachleute	Statik Holzbau	€ 5.000,00
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 50.800,00
Zwischensumme		€ 234.470,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 4.804,48
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 229.700,00

Quelle: WBF 5 vom 14. März 2006

Der 1%ige Abzug für die Nichterrichtung eines Schutzraumes wurde zwar im technischen Gutachten zum Förderansuchen angeführt, fand aber im technischen Gutachten für die Zweiteinreichung keine Berücksichtigung mehr. Die zugehörige Novelle der DVO zum Stmk. WFG, in der dieser Abzug aufgehoben wurde, war jedoch erst mit 15. Mai 2006 gültig.

Die Förderungszusicherung der A15 vom 19. April 2006 wurde auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.724.300,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 33.100,00
Restfinanzierung	€ 99.200,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.856.600,00

Quelle: WBF 5 vom 14 März 2006 bzw. FZ vom 19. April 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.757.400,--.

Die am 16. Juli 2008 bei der A15 eingelangte Endabrechnung hatte folgende Änderung der Finanzierung zur Folge:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.756.000,00
Restfinanzierung	€ 161.500,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.917.500,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 6. Mai 2009

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden der A15, trotz annähernd gleichgebliebener Honorarbasis, folgende geänderte Honorarkosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.355.900,00
A Planungsleistungen	6,84 %	€ 91.466,62
B Örtliche Bauaufsicht	3,69 %	€ 51.540,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 10.170,00
D Statische Berechnung		€ 18.806,51
E Sanitärprojekt		€ 2.746,35
F Heizungsprojekt		€ 2.746,35

G Elektroprojekt		€ 2.746,35
H Sonderfachleute		€ 5.826,40
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 47.490,00
Zwischensumme		€ 233.538,58
Abzüglich PKW-Anteil und nicht förderbarer Anteil		-€ 4.788,93
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 228.700,00

Quelle: Endabrechnung vom 16. Juli 2008

Im Zuge der Endabrechnungsprüfung durch die A15 wurden die vorgelegten Honorare dennoch auf Basis des technischen Gutachtens zur Regierungsvorlage (siehe Zweit-einreichung) – somit in Höhe von € 229.700,-- – anerkannt.

4.1.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden an ein Architekturbüro unter Zugrundelegung folgender Teilleistungen vergeben: Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen und künstlerische Oberleitung. Dies entspricht 90 % der Planungsleistungen gem. HOA. Die technische und geschäftliche Oberleitung verblieben beim Wohnbauträger.

Gemäß Architektenvertrag wurde ein Nachlass von 5 % vereinbart. Nebenkosten waren nach tatsächlichem Aufwand zu verrechnen und wurden mit max. 3 % begrenzt.

Errechnet wurde das Honorar auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.342.400,-- und eines Honorarsatzes von 6,85 % lt. tabellarischer Ermittlung gemäß HOA. Eine Berechnung des Honorars für den 10%igen Anteil des Wohnbauträgers war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Berechnungen des LRH zufolge wurden vom Wohnbauträger die von der A15 genehmigte Honorarbemessungsgrundlage mit zugehörigem Honorarsatz von 6,84 % herangezogen und Nebenkosten von 3 % addiert.

Planungsleistungen Architekturbüro	€ 80.979,62
Bestandspläne Architekturbüro	€ 927,00
Planungsleistungen „Die Frohnleitner“	€ 9.560,00
Summe Planungsleistungen	€ 91.466,62

Quelle: Einreichunterlagen LRH vom 24. Februar 2010

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage für das Planungshonorar des Architekten um rd. € 14.500,-- geringer war als zulässig und sich dadurch das Planungshonorar geringfügig reduziert hat.

Für Planungsleistungen, welche durch das Architekturbüro geleistet wurden, konnte ein Nachlass von 5 % erzielt werden, der Wohnbauträger gewährte keinen Nachlass auf die HOA.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde als Eigenleistung vom Wohnbauträger erbracht. Das verrechnete Honorar in Höhe von € 51.540,-- erfolgte gleichfalls mit der genehmigten Honorarbemessungsgrundlage und einem Honorarsatz von rd. 3,69 %. Zudem waren Nebenkosten in Höhe von 3 % inkludiert. Eine Berechnung lag den vorgelegten Unterlagen nicht bei.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA berechnet wurde. Nachlässe wurden keine gewährt.

Es wurde dem LRH keine nachvollziehbare Honorarermittlung vorgelegt. Weiters waren den Unterlagen keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen zu entnehmen.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden ebenfalls vom Wohnbauträger als Eigenleistung durchgeführt. Das verrechnete Honorar in Höhe von € 10.170,-- entspricht rd. 0,75 % der genehmigten Honorarbemessungsgrundlage.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarhöchstsatz von 0,75 % (ab 13 Wohneinheiten) entspricht.

ad D) Statische Berechnung

Für die statische Berechnung wurden drei Angebote von befugten Unternehmungen eingeholt. Beauftragt wurde ein Zivilingenieurbüro zu einem Pauschalbetrag von € 15,40 je m² NF zuzüglich Nebenkosten. Abgerechnet wurde somit ein Betrag von € 18.806,51. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 16,11 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung zwar über den langjährig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt, aber dennoch unter das laut HOB-S zulässige Honorar fällt.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS und Elektrotechnik wurden zwei Angebote eingeholt. Beauftragt wurde ein Technisches Büro mit Honorar-gesamtkosten für die TGA in der Höhe von € 8.239,05. Dies entspricht ca. € 633,- je WE bzw. € 7,06 je m² NF.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarkosten für die TGA im unteren Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegen.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H des WBF 5 betreffend die Endabrechnung wurden Honorare für die Erstellung der Bauphysik (€ 4.126,40) sowie die bauphysikalische Eignungsprüfung (€ 1.700,-) angegeben.

Das für die bauphysikalische Eignungsprüfung bezahlte Honorar in Höhe von € 1.700,- entsprach den Honorarvorgaben der A15.

Das Honorar für die laut Zweiteinreichung bezeichnete Leistung „Statik Hochbau“ betraf in Wirklichkeit die Erstellung der Bauphysik. Diese hätte daher in den Planungsleistungen unter Punkt A inkludiert sein müssen.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger ein Honorar für Bauverwaltungskosten in Höhe von € 47.490,- einbehalten. Laut WBF 5-Blatt zur Endabrechnung entspricht dieses Honorar einem Honorarsatz von 3,75 %. Der zulässige Honorarsatz beträgt bei 13 bis 23 Mietkaufwohnungen 3,50 %.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform berechnet. Die Angabe im WBF 5-Blatt scheint daher irrtümlich erfolgt zu sein.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die Vertragsgestaltung mit den Planern vorbildhaft und nachvollziehbar erfolgte. Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare konnten nicht vorgelegt werden.

Für die fremd vergebene Planungsleistung konnte ein Nachlass erzielt werden. Der Wohnbauträger hingegen verrechnete in allen Honorarleistungen die max. zulässigen Beträge.

Die Aufbereitung der Einreichunterlagen beim LRH erfolgte – mit Ausnahme der Honorarermittlung betreffend Eigenleistungen – vorbildlich.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (Die Frohnleitner):

Zum Punkt 4.1.1 ad A) Planungsleistung: „Die technische Oberleitung (5 % der Teilleistungen der HOA) und geschäftliche Oberleitung (5 % der Teilleistungen lt. HOA), somit insgesamt 10 % der Planungsleistungen wurden von unserem Unternehmen durchgeführt.

Unter anderem wurden das Überprüfen der vorgelegten Architektenentwürfe- und Pläne auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Wohnbauförderung, der Alten- und Behindertengerechtigkeit, sowie den baubehördlichen Erfordernissen, das Zusammenstellen der von den einzelnen Planern verfassten Leistungsverzeichnisse zu versandfertigen Ausschreibungspaketen sowie der Versand derer, die Entgegennahme, Verwahrung und ordnungsgemäße Öffnung der Angebote, sowie das Verfassen, Zusammenstellen und Versenden der Bauaufträge aller Gewerke durchgeführt.“

Zum Punkt 4.1.1 ad B) örtliche Bauaufsicht: „Alle gemäß der HOA beschriebenen Leistungen der örtlichen Bauaufsicht wurden durch unser Unternehmen ausgeführt. Sollten Ihrerseits Dokumentationen darüber wie z. B. Aktenvermerke der Baubesprechungen, Bautagebücher, Übergabeprotokolle, Prüfungsvermerke samt Freigabe aller Rechnungen, Fotodokumentationen etc. gewünscht werden, ersuchen wir Sie höflich, diese bei uns anzufordern. Sie liegen selbstverständlich in unserem Büro als Dokumentation unserer erbrachten Leistung auf.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (A15):

Seite 19 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 21] „Das geprüfte Objekt stellt den 2. Bauabschnitt dar. Bereits im Zuge der Errichtung des 1. Bauabschnittes war vom Bauträger unter Anführung von Gründen um die Zuerkennung von „ungewöhnlichen Umständen“ angesucht worden. Aus diesem Grund wurden für den 2. Bauabschnitt die Zuschläge ebenfalls sinngemäß gewährt.“

Seite 21 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 23] „Bereits im 1. Bauabschnitt wurde ein so ausreichend dimensionierter Schutzraum errichtet, dass dieser auch für den 2. Bauabschnitt nutzbar und zuordenbar ist. Daher war kein Abzug vorzunehmen.“

4.2 Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH

BV: 8662 Mitterdorf im Mürztal, Feldgasse (Stolzstraße 22 - 50)

Die Wohnanlage „Feldgasse“ liegt ca. 500 m westlich des Ortskernes von Mitterdorf im Mürztal. Das schmale und längliche Grundstück wird bzw. wurde mit mehreren Blöcken bestehend aus reihenhausähnlichen Geschoßwohnungen bebaut.

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben betrifft den ersten Bauabschnitt, welcher drei Blöcke mit insgesamt 15 Wohneinheiten umfasst.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschoßbauförderung wurde der A15 am 4. Mai 2005 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Häuser	3	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	15 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	15 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	1 von 2
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI Leitner, Mitterdorf i. M.		
Beauftragte Planungsleistung	95 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	GEMYSAG, Bauabteilung		

Quelle: WBF 1 vom 4. Mai 2005

Die Planungsleistungen wurden an einen ortsansässigen Architekten vergeben. Beauftragt wurden lt. Architektenvertrag Teilleistungen von insgesamt 95 % der HOA. Zusätzlich wurde dem Architekten die Planungs- und Baustellenkoordination sowie 20 % der ÖBA übertragen. Die geschäftliche Oberleitung sowie 80 % der ÖBA wurden vom Wohnbauträger selbst geleistet.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2005 teilte der ausführende Architekt der A15 mit, dass beabsichtigt wird, die Wohnanlage Feldgasse im Passivhausstandard zu konzipieren. Aufgrund der nahezu hundertprozentigen Südausrichtung und der kompakten Bauweise wäre die Umsetzung als Passivhaus als idealtypisch anzusehen.

Kurz darauf suchte die GEMYSAG um eine 12%ige Erhöhung des förderbaren Fixbetrages infolge „ungewöhnlicher Umstände“ an. Als Begründung wurden Mehrkosten aufgrund des Passivhausstandards genannt. Insbesondere durch höhere Dämmstoffdicken, hochwertige Fenster und kontrollierte Wohnraumlüftungen seien die ursprünglichen Kosten nicht zu halten.

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung.

Die Formblätter der Zweiteinreichung wurden daraufhin von der A15 um die gewährten Beträge geändert und sahen nunmehr folgende Kostenkennwerte und Honorare vor:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.350,60 m ²	€ 1.121,00	€ 1.513.400,00
nicht förderbare NF:	0,60 m ²		
Geschoßzuschlag	21,04 %		€ 318.400,00
Kinderspielplatz-Fixbetrag	15 WE	€ 291,00	€ 4.400,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 18.300,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU"			€ 1.817.900,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	12,00 %		€ 219.800,00
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU"			€ 2.037.700,00
PKW-Einstellplätze (flugdachart. Garagen)	15	€ 2.544,00	€ 38.200,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW			€ 38.200,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten			€ 2.075.900,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 1.559.100,00</i>
Grundkosten	10,81 %		€ 224.372,00

Quelle: WBF 4 vom 13. Oktober 2005 mit Änderungen vom 25. Oktober 2005

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.559.000,00
A Planungsleistungen	6,94 %	€ 108.243,64
B Örtliche Bauaufsicht	3,7507 %	€ 58.477,16
C Planungs- u. Baukoordinator	0,458 %	€ 6.950,00
D Statische Berechnung		€ 9.900,00
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		€ 10.911,00
G Elektroprojekt		€ 5.652,00
H Sonderfachleute		€ 1.500,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 54.568,50
Zwischensumme		€ 256.202,30
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 5.274,95
Honorare und Bauverwaltungskosten		€ 250.927,35

Quelle: WBF 5 vom 13. Oktober 2005 mit Änderungen vom 25. Oktober 2005

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 15. November 2005 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 2.037.700,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 38.200,00
Restfinanzierung	€ 118.100,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 2.194.000,00

Quelle: WBF 5 vom 25. Oktober 2005 bzw. FZ vom 15. November 2005

Die geförderten Baukosten betragen somit € 2.075.900,--.

Die am 3. Juli 2008 bei der A15 eingelangte Endabrechnung hatte eine geringfügige Änderung der Finanzierung zur Folge:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 2.075.900,00
Restfinanzierung	€ 98.600,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 2.174.500,00

Quelle: Endabrechnung vom 3. Juli 2008

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden der A15, trotz annähernd gleichgebliebener Gesamtbaukosten, folgende erhöhte Honorarkosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	€ 1.788.100,00
A Planungsleistungen	6,74 %	€ 120.488,89
B Örtliche Bauaufsicht	3,65 %	€ 65.192,48
C Planungs- u. Baukoordinator		€ 6.950,00
D Statische Berechnung		€ 12.669,00
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		€ 11.003,21
G Elektroprojekt		€ 5.790,79
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 62.585,05
Zwischensumme		€ 284.679,40
Abzüglich PKW-Anteil und nicht förderbarer Anteil		-€ 5.235,13
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 279.400,00

Quelle: Endabrechnung vom 3. Juli 2008

Im Zuge der Endabrechnungsprüfung durch die A15 wurden die vorgelegten Honorare lediglich auf Basis des technischen Gutachtens zur Regierungsvorlage (Zweiteinreichung) – somit in Höhe von €250.900,-- – anerkannt. Der Restbetrag von €28.500,-- wurde den gebührenbefreiten Kosten zugeordnet.

4.2.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Mit Ausnahme der geschäftlichen Oberleitung wurden alle Teilleistungen – somit 95 % gemäß HOA – an einen ortsansässigen Architekten vergeben. Dieser gewährte einen 10%igen Nachlass. Die geschäftliche Oberleitung wurde vom Wohnbauträger wahrgenommen.

Die Schlussrechnung des Architekten für die Planungsleistungen belief sich inkl. 3 % an Nebenkosten auf €108.702,34, welche vom Wohnbauträger am 11. Dezember 2007 bezahlt wurden.

Im Zuge der Vorlage der Einreichunterlagen beim LRH wurde vom Wohnbauträger das Planungshonorar mit einer geänderten Honorarbemessungsgrundlage von €1.834.537,91 erneut berechnet und der sich ergebende Differenzbetrag vom Architekten zurückgefordert. Das endgültige Planungshonorar belief sich auf €106.628,66.

Für die geschäftliche Oberleitung (5 % HOA) wurden vom Wohnbauträger €12.160,22 einbehalten. Dieses Honorar wurde aus der Differenz von fiktivem Gesamthonorar gemäß WBF und dem ausbezahlten Architektenhonorar gebildet. Zusätzlich wurden 3 % Nebenkosten verrechnet und ein 1%iger Abschlag in Abzug gebracht. Durch diese Berechnungsweise wurde der lukrierte Nachlass des Architekten teilweise durch den Wohnbauträger einbehalten. Inklusive Nebenkosten hätte das Honorar gemäß HOA für die geschäftliche Oberleitung €6.235,59 betragen dürfen.

Mit der bauphysikalischen Eignungsprüfung wurde ein Ziviltechnikerbüro beauftragt. Hierfür wurden €1.700,-- bezahlt.

Zusammengefasst ergaben die verrechneten und bezahlten Planungsleistungen folgendes Gesamtbild:

Planungsleistungen Architekt	€ 106.628,66
Planungsleistungen GEMYSAG	€ 12.160,22
Bauphysik	€ 1.700,00
Summe Planungsleistungen	€ 120.488,88

Quelle: Beilage zur Endabrechnung (lt. Einreichunterlagen) vom 30. Juni 2008

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage für das Planungshonorar des Architekten um rd. € 46.400,-- überhöht war. Bei richtiger Berechnung hätte sich das Honorar (unter Zugrundelegung eines geänderten Honorarsatzes von 6,63 %) um rd. € 2.200,-- vermindert.

Der beauftragte Architekt räumte einen Nachlass von 10 % ein. Der Wohnbauträger gewährte lediglich einen 1%igen Abschlag und behielt sich durch dessen „Honorarberechnung“ zudem einen Teil des gewährten Architektennachlasses ein. Dadurch lag der Honoraranteil des Wohnbauträgers um rd. € 5.900,-- über dem lt. HOA zulässigen. Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

Das für die Prüfung der Bauphysik verrechnete Honorar in Höhe von € 1.700,-- wäre richtigerweise dem Punkt H Sonderfachleute hinzuzurechnen gewesen.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Der mit der Planung beauftragte Architekt übernahm auch 20 % der ÖBA. Die restlichen 80 % wurden durch die Bauabteilung der GEMYSAG erbracht. Gesamt wurden hierfür Honorare in Höhe von € 65.192,48 verrechnet. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

ÖBA Architekt	€ 13.529,35
ÖBA GEMYSAG	€ 51.663,13
Summe ÖBA	€ 65.192,48

Quelle: Beilage zur Endabrechnung (lt. Einreichunterlagen) vom 30. Juni 2008

Wie bei den Planungsleistungen kam es aufgrund der falschen Honorarbemessungsgrundlage auch bei der ÖBA zu einer Überzahlung, welche gemeinsam mit dem zu viel bezahlten Planungshonorar vom Architekten zurückgefordert wurde.

Das Honorar des Wohnbauträgers wurde mit derselben Berechnungsmethode wie bei den Planungshonoraren ermittelt. Durch die Tatsache, dass für die ÖBA vom Architekten kein Nachlass gewährt wurde, ergaben sich jedoch keine Vorteile, sondern geringfügige Kostennachteile für den Wohnbauträger. Zudem gewährte der Wohnbauträger 1 % Abschlag.

Der LRH stellt fest, dass für den 20%igen ÖBA-Anteil des Architekten die Honorarbemessungsgrundlage um rd. € 46.400,-- überhöht war und daher bei richtiger Berechnung ein geringeres Honorar hätte bezahlt werden müssen.

Durch die Wahl derselben Berechnungsmethode wie bei den Planungshonoraren ergab sich ein monetärer Nachteil des Wohnbauträgers in Höhe von rd. € 700,--.

Dem LRH wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden ebenfalls vom beauftragten Architekten durchgeführt. Die zu erbringenden Leistungen wurden im Architektenvertrag nicht näher erläutert, sondern lediglich Bezug auf § 4 und 5 BauKG genommen.

Abgerechnet wurde eine pauschale Auftragssumme in Höhe von € 6.950,--. Dies entspricht rd. 0,39 % der Honorarbemessungsgrundlage.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination weit unter dem zulässigen Honorarsatz von 0,75 % liegt und dadurch die Honorarkosten um rd. € 6.500,-- geringer waren als maximal zulässig.

ad D) Statische Berechnung

Für die statisch konstruktive Bearbeitung wurden vom Architekten vier Angebote bei drei Ziviltechnikern und einem Baumeister eingeholt. Die Angebote lagen rd. 50 bis 70 % unter dem laut Honorarordnung zulässigen Honorar.

Beauftragt wurde der Baumeister, der unter Zugrundelegung von 20 Baustellenbesuchen eine Pauschale von € 12.669,-- angeboten hatte. Diese Summe wurde schlussendlich auch abgerechnet und entspricht somit Kosten von ca. € 9,38 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung weit unter den langjährig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die TGA wurden zwei Planer beauftragt und Honorare in der Höhe von insgesamt rd. € 16.793,99 bezahlt.

Die ermittelten Kosten von rd. € 1.120,-- je WE bzw. € 12,43 je m² NF lagen zwar über den durchschnittlichen Kosten für die TGA-Planung im steirischen Wohnbau, sind aber durch den erhöhten Aufwand infolge des Passivhausstandards begründbar.

ad H) Sonderfachleute

Es wurden keine Honorare für Sonderfachleute verrechnet. Alle für die Endabrechnung zu berücksichtigenden Honorare wurden im WBF 5 richtigerweise dem Punkt „D Honorare und Bauverwaltungskosten“ zugeordnet.

ad I) Bauverwaltungskosten

Der Wohnbauträger verrechnete für das gegenständliche Bauvorhaben Bauverwaltungskosten in Höhe von € 62.585,05. Dies entspricht exakt dem maximal zulässigen Honorarsatz von 3,50 %.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform berechnet.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass sämtliche Planervergaben als auch die Planerverträge samt Abrechnungen nachvollziehbar waren.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare wurden nicht vorgelegt.

Für die Ermittlung der Honorare für Planung und Bauaufsicht wurden falsche Honorarbemessungsgrundlagen herangezogen. Dadurch sind höhere Kosten entstanden. Zudem erfolgte die Ermittlung des Honorars für die Teil-Planungsleistung „geschäftliche Oberleitung“ zum Nachteil der Mietkäufer.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (GEMYSAG):

„Hinsichtlich der Feststellung einer um € 46.400,- überhöhten Honorarbasis des Architekten beim BV Mitterdorf teilen wir Ihnen mit, dass es sich bei der Differenz um den Skontoabzug der reinen Baukosten handelt. Gemäß § 8 der HOA reduzieren Skontoabzüge von Rechnungsbeträgen die Herstellungskosten zur Honorarbemessung nicht. Im Übrigen wurden vom Architekten für die Erstellung der Bauphysik keine Kosten verrechnet.

Für die Honorarbemessungsgrundlage der von GEMYSAG erbrachten Leistungen wurden die erzielten Skonti zur Gänze in Abzug gebracht.

Zur Feststellung, dass durch die Berechnungsweise der Honorare für die Eigenleistungen der GEMYSAG der lukrierte Nachlass des Architekten teilweise durch den Wohnbauträger einbehalten wurde, möchten wir bemerken, dass das der Prüfung zugrunde liegende Bauvorhaben der erste geförderte Geschößbau in Passivhausbauweise in der Steiermark war und die Abwicklung sowohl auf Seiten des Architekten als auch des Wohnbauträgers einen enormen Mehraufwand – bis hin zu

Schulungen und Abhaltung eines Seminars mit sämtlichen Professionisten und Verantwortlichen der GEMYSAG unter Beiziehung von externen Fachleuten - erforderte.

Zusätzlich möchten wir bemerken, dass bereits beim zweiten, ebenfalls in Passivhausbauweise errichteten Bauabschnitt in Mitterdorf als Honorarbemessungsgrundlage die Gesamtbaukosten aus dem Formblatt WBF 4 für die Berechnung der Honorare sowohl des Architekten als auch der GEMYSAG herangezogen wurden. Dies entspricht einem Nachlass auf die HOA in Höhe von rd. 15 %.

Die Feststellung, dass über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare keine Aufzeichnungen vorliegen, ist insoweit zu relativieren, als diese Tätigkeiten sich aus den Aufzeichnungen in den Bautagebüchern jederzeit nachvollziehen lassen.

Klarstellen möchten wir, dass die Rückforderung eines Teiles des Planungshonorars des Architekten (Pkt. 4.2.1/ad A) Planungsleistung) nicht erst im Zuge der Vorlage der Einreichunterlagen beim Landesrechnungshof erfolgte, sondern bereits am 30.6.2008 im Zuge der Einreichung der Endabrechnung des gegenständlichen Bauvorhabens bei der Steiermärkischen Landesregierung.

Bei der Zusammenstellung der entsprechenden Unterlagen für die Prüfung durch den Landesrechnungshof wurden teilweise nicht die Originale kopiert, sondern die entsprechenden Dateien nur neu ausgedruckt, so dass wegen der EDV Automatik irreführender Weise als Erstellungsdatum der Unterlagen das aktuelle Ausdruckdatum aufscheint.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Für die Berechnung der Planungshonorare gelten zwar die einschlägigen Bestimmungen der HOA, als Honorarberechnungsbasis ist jedoch ausschließlich jener Betrag heranzuziehen, welcher von der A15 im Zuge der Förderungsabwicklung ermittelt (WBF 4) und genehmigt wurde.

Der LRH bleibt daher bei seiner Feststellung, dass die Honorarbemessungsgrundlage für das Planungshonorar überhöht war.

4.3 Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

BV: 8020 Graz, Königshoferstraße 25

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die Schließung einer Baulücke in der bestehenden Blockrandverbauung der Königshoferstraße im Grazer Stadtbezirk Eggenberg. Die Bebauung besteht aus einem fünfgeschoßigen Gebäude welches insgesamt 14 Wohneinheiten beherbergt.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) wurde am 17. März 2004 unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der A15 vorgelegt:

Anzahl der Häuser	1	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	14 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	11 Tiefgaragen, 6 Garagen	Gesamtbebauung	1 von 1
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekturbüro Kreuzer & Krisper, Graz		
Beauftragte Planungsleistung	79 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	GGW, Bauabteilung		

Quelle: WBF 1 vom 17. März 2004

Die Planungsleistungen wurden an ein Architekturbüro übergeben. Beauftragt wurden lt. Architektenvereinbarung Teilleistungen von insgesamt 79,2 % der HOA. Die restlichen Teilleistungen wurden vom Wohnbauträger selbst erbracht. Ebenso wurde die ÖBA durch die eigene Bauabteilung durchgeführt.

Im technischen Gutachten der A15 wurde richtigerweise darauf hingewiesen, dass die Förderung der PKW-Einstellplätze nur im Verhältnis 1 zu 1 gewährt werden kann. Zusätzliche Einstellplätze wären kostenmäßig abzuziehen und zur Restfinanzierung zu zählen.

Die GGW gab bekannt, dass Mehrkosten entstehen würden und ersuchte daher um Erhöhung der Förderung infolge „ungewöhnlicher Umstände“. Begründet wurde dies u. a. mit erwarteten Mehrkosten für Baugrubensicherung aufgrund der Lückenverbauung sowie für die Errichtung der Aufzugsanlage.

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1130,48 m ²	€ 1.121,00	€ 1.267.268,08
nicht förderbare NF:	13,81 m ²		
Geschoßzuschlag	2,70 %		€ 34.250,36
Kinderspielplatz-Fixbetrag	14 WE	€ 291,00	€ 4.074,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 13.015,18
Summe 1A: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 1.292.600,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	10,00 %		€ 130.151,84
Summe 1B: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.422.800,00
PKW-Einstellplätze (Tiefgarage)	14	€ 10.174,00	€ 142.436,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 142.400,00
Summe 1B + 2: wbhf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.565.200,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			€ 1.205.400,00
Grundkosten	14,69 %		€ 230.000,00

Quelle: WBF 4 vom 19. August 2005

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	€ 1.205.400,00
A Planungsleistungen	6,84 %	€ 82.400,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,83 %	€ 46.200,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,22 %	€ 2.600,00
D Statische Berechnung		€ 19.100,00
E Sanitärprojekt		
F Heizungsprojekt		€ 5.200,00
G Elektroprojekt		€ 5.050,00
H Sonderfachleute		
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 42.200,00
Zwischensumme		€ 202.750,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 20.119,59
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 182.600,00

Quelle: WBF 5 vom 25. August 2005

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 28. September 2005 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.422.800,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 142.800,00
Restfinanzierung	€ 228.112,85
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.793.312,85

Quelle: WBF 5 vom 25. August 2005 bzw. FZ vom 28. September 2005

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.565.200,--.

Die Endabrechnung zum Bauvorhaben langte am 12. November 2007 bei der A15 ein und hatte aufgrund von Mehrkosten folgende Änderungen zum Inhalt:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.565.000,00
Restfinanzierung	€ 274.500,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.839.700,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 25. Mai 2009

Die Honorare und Bauverwaltungskosten stiegen geringfügig auf nunmehr € 184.500,-- und waren folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.205.400,00
A Planungsleistungen	6,97 %	€ 84.000,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,83 %	€ 46.200,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,22 %	€ 2.600,00
D Statische Berechnung		€ 19.000,00
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		€ 5.200,00
G Elektroprojekt		€ 5.600,00
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 42.200,00
Zwischensumme		€ 204.800,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 20.323,01
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 184.500,00

Quelle: WBF 5 vom 12. November 2007

Die Honorare in Höhe von € 184.500,-- wurden von der A15 anerkannt.

4.3.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden an ein Architekturbüro unter Zugrundelegung folgender Teilleistungen vergeben: je 80 % von Vorentwurf, Entwurf, Einreichung und Ausführungsplanung sowie 10 % der Kostenermittlungsgrundlagen und 100 % der künstlerischen Oberleitung. Die Differenz von 20 % (bzw. 90 % bei den Kostenermittlungsgrundlagen) sowie die technische und geschäftliche Oberleitung verblieben beim Wohnbauträger.

Die Schlussrechnung des Architekturbüros beinhaltete die zulässigen 3 % an Nebenkosten. Es wurde kein Teilhonorar für die Kostenermittlungsgrundlagen verrechnet, stattdessen wurde in etwa derselbe Betrag für die Visualisierung des Bauvorhabens in Rechnung gestellt. Die Teilleistungen des Architekturbüros betragen somit 63,4 % gem. HOA. Errechnet wurde das Honorar auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.244.700,-- und eines Honorarsatzes von 6,90 % lt. tabellarischer Ermittlung gemäß HOA ohne Nachlass.

Die GGW gewährte bei den Teilleistungen Kostenermittlungsgrundlagen sowie technischer und geschäftlicher Oberleitung 20 % Nachlass. Zudem verzichtete sie auf die Verrechnung von Nebenkosten.

Planungsleistungen Architekturbüro	€ 56.094,42
Visualisierung Architekturbüro	€ 1.080,00
Planungsleistungen GGW	€ 26.800,00
Summe Planungsleistungen	€ 83.974,42

Quelle: Beilage zur Endabrechnung lt. Akt A15 vom 5. November 2007

Der Wohnbauträger gewährte teilweise Nachlässe. Für Planungsleistungen, welche durch das Architekturbüro geleistet wurden, konnte kein Nachlass erzielt werden.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage um rd. € 39.300,-- überhöht war und das Honorar bei reduzierter Grundlage mit einem Honorarsatz von richtigerweise 6,92 % hätte berechnet werden müssen. Das Honorar des Architekturbüros war daher um rd. € 1.600,-- überhöht. Durch den gewährten Nachlass des Wohnbauträgers lag das Gesamthonorar für die Planungsleistungen jedoch unter dem maximal zulässigen.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die Bauabteilung der GGW erbracht. Das verrechnete Honorar in Höhe von €46.200,-- erfolgte gleichfalls mit obiger Honorarbemessungsgrundlage und einem Honorarsatz von 3,71 %.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage um rd. €39.300,-- überhöht war. Der Wohnbauträger verrechnete jedoch nicht die zulässigen Nebenkosten. Dadurch lag das Gesamthonorar für die ÖBA dennoch unter dem lt. HOA zulässigen. Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden vom beauftragten Statikerbüro (siehe Pkt. D) durchgeführt. Abgerechnet wurde die pauschale Auftragssumme in Höhe von €2.575,--. Dies entspricht rd. 0,21 % der Honorarbemessungsgrundlage.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination weit unter dem zulässigen Honorarsatz von 0,75 % liegt und die Honorarkosten dadurch um rd. €6.500,-- günstiger waren.

ad D) Statische Berechnung

Die statische Berechnung wurde von einem Zivilingenieurbüro vorgenommen. Hierfür wurde ein Pauschalhonorar von €19.065,30 (inkl. 3 % Nebenkosten) berechnet. Dies entspricht Kosten von ca. €16,86 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung zwar im oberen Bereich der langjährig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau, aber dennoch weit unter dem laut HOB-S zulässigen Honorar liegt.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS wurde ein Technisches Büro beschäftigt. Laut Endabrechnung beliefen sich die Kosten auf €5.191,20. Die Planungs- und Überwachungsleistungen für die Elektrotechnik wurden von einem Planungsbüro durchgeführt. Hierfür wurden €5.634,28 verrechnet. Für die TGA wurden somit Honorare in der Höhe von insgesamt rd. €10.800,-- bezahlt.

Die Kostenkennwerte für Honorare betreffend TGA in der Höhe von ca. € 770,-- je WE bzw. € 9,55 je m² NF lagen im oberen Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

ad H) Sonderfachleute

Es wurden keine Honorare für Sonderfachleute verrechnet. Honorare für Bodengutachten und Vermessung sowie für die Erstellung eines Nutzwertgutachtens wurden richtigerweise nicht dem Punkt H zugeordnet.

Das für die bauphysikalische Eignungsprüfung verrechnete Honorar in Höhe von € 1.700,-- wurde den Nebenkosten zugeordnet. Richtigerweise wären diese dem Punkt H Sonderfachleute hinzuzuzählen gewesen.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger ein Honorar für Bauverwaltungskosten in Höhe von € 42.200,-- einbehalten. Der maximal zulässige Honorarsatz beträgt bei 13 bis 23 Mietkaufwohnungen 3,50 %.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform mit 3,50 % berechnet.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die Vertragsgestaltung mit den Planern vorbildhaft und nachvollziehbar erfolgte. Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare – insbesondere für die anteiligen Planungsleistungen – konnten nicht vorgelegt werden.

Die Aufbereitung der Einreichunterlagen beim LRH erfolgte vorbildlich.

Für die fremd vergebene Planungsleistung konnte kein Nachlass erzielt werden. Der Wohnbauträger selbst gewährte jedoch Nachlässe und verrechnete auch ein geringeres Honorar für die Planungs- und Baukoordination als zulässig.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (GGW):

„Zum Kritikpunkt, dass für die Tätigkeit der als Eigenleistung verrechneten Honorare kein gesonderter Nachweis vorgelegt wurde, teilen wir Ihnen mit, dass über diese Eigenleistungen bisher bei uns keine gesonderten Nachweise geführt wurden.

Die Zuordnung unserer erbrachten Eigenleistungen erfolgt ausschließlich nach der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, ERVO

(Entgeltrichtlinienverordnung § 4 (3) – Bauverwaltungs- und sonstige Kosten), wobei wir uns immer an die vorgegebenen Sätze halten. Die Basis, wie in der ERVO angeführt, ist die Summe der nachweislich aufgewendeten Herstellungskosten (nur Baukosten) gemäß Honorarbemessungsgrundlage WBF 4.

Wir nehmen aber den Hinweis als Anregung dafür an, dass bei künftigen Projekten gesonderte Aufzeichnungen über die Eigenleistungen erstellt werden.

Der Ordnung halber erlauben wir uns festzuhalten, dass in der Endabrechnung des Objektes Königshoferstraße 25 die Honorare richtigerweise auf Basis einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.205.400,00 errechnet wurden (siehe WBF 4 und WBF 5 Honorarzusammenstellung laut eingereichter Endabrechnung vom 12.11.2007 sowie dem Technischen Gutachten zur Endabrechnung vom 10.04.2009).“

Replik des Landesrechnungshofes:

Laut den, dem LRH vorgelegten, Unterlagen (Honorare des Architektenbüros, Planungsvereinbarung) wurde für die Ermittlung des Planungshonorares für das Architekturbüro eine Honorarbemessungsgrundlage von € 1.244.700,-- herangezogen.

4.4 GWS - Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.

BV: 8072 Fernitz, Fürstnerstraße 4

Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein zweigeschoßiges Seniorenwohnhaus mit 12 Wohneinheiten (Zweibettzimmer), welches auf einem ca. 250 m östlich vom Ortszentrum entfernten Grundstück, direkt an der Landesstraße L 371, liegt.

Unmittelbar daneben errichtete die GWS zeitgleich mit denselben Architekten ein dreigeschoßiges Seniorenpflegeheim mit 48 Betten. Die Rechtskraft der Baubewilligung war für beide Projekte am 7. Juni 2007 erwachsen.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert. Das angrenzende Seniorenwohnheim wurde als Wohnheim gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 6. Juni 2006 datiert und beinhaltete folgende Angaben zum Bauvorhaben:

Anzahl der Häuser	1	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	12 Mietwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	12 Abstellplätze	Gesamtbebauung	*1)
Planungsart	1-stufiges Gutachterverfahren		
Planverfasser	Archos Bauträger GmbH, Architekten DI Oster und DI Hohl		
Beauftragte Planungsleistung	75 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	GWS, Abteilung Technik		

Quelle: WBF 1 vom 6. Juni 2006

*1) Angabe lt. Formular: „Seniorenwohnhaus mit 12 Wohneinheiten und Personenlift“

Die Planung für das gegenständliche Bauvorhaben basiert auf dem Siegerprojekt eines Gutachterverfahrens, das sowohl das Seniorenheim als auch das Seniorenwohnhaus umfasste.

Die Einreichung bei der Baubehörde und bei der Förderstelle erfolgte für beide Bauvorhaben zwar getrennt, jedoch war beabsichtigt, beide Bauabschnitte zeitgleich zu errichten. Aus diesem Grund wurden von der A15 im technischen Gutachten zur Beiratsvorlage Folgendes festgehalten: „Für die Berechnung der Honorare ist das Gesamtbauvorhaben maßgebend (identische Planung, gleichzeitige Errichtung beider Bauabschnitte)“.

Die GWS ersuchte im Zuge der Zweiteinreichung für „ungewöhnliche Umstände“ um einen 22,5%igen Zuschlag. Hierzu lag den Förderunterlagen ein Berechnungsblatt bei. U. a. wurden Mehrkosten infolge des zu errichtenden Aufenthaltsraumes und der Liftanlage sowie ein Zuschlag für Kleinhäuser angeführt. Zudem wurden die ermittelten Öko-Bonuspunkte in einen Prozentzuschlag umgerechnet.

Die A15 gewährte nach Überprüfung eine zusätzliche Förderung von 18 % für „ungewöhnliche Umstände“. Bei den Honorarkosten hingegen wurde aufgrund der Gesamtbetrachtung der Planung (siehe oben) ein Pauschalabstrich von rd. € 10.000,- vorgenommen.

Bei der Zweiteinreichung wurden vom Wohnbauträger folgende Kostenkennwerte bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	603,26 m ²	€ 1.180,00	€ 711.846,80
Geschoßzuschlag	22,00 %		€ 156.606,30
Summe 1A: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 868.500,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	*1) 22,50 %		€ 195.401,95
Summe 1B: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.063.900,00
PKW-Einstellplätze (Tiefgarage)	12	€ 1.340,00	€ 16.080,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 16.100,00
Summe 1B + 2: wbhf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.080.000,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 743.100,00</i>
Grundkosten	0,00 %		Baurecht

Quelle: WBF 4 vom 11. September 2006

*1) Im WBF 4 wurden keine Änderungen durch die A15 vorgenommen. Der Zuschlag für „UU“ änderte sich jedoch auf 18 % bzw. € 165.300,-. Die Gesamtbaukosten reduzierten sich daher auf € 1.040.900,-.

Die Honorare wurden von der A15 folgendermaßen abgeändert:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 743.100,00
A Planungsleistungen	6,358 %	€ 47.200,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,646 %	€ 27.100,00
C Planungs- u. Baukoordinator	1,00 %	€ 7.431,00
D Statische Berechnung		€ 13.665,00
E Sanitärprojekt		€ 4.333,00
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 2.320,00

H Sonderfachleute		€ 2.000,00
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 26.009,00
Zwischensumme (gerundet)		€ 130.000,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.541,89
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 127.500,00

Quelle: geändertes WBF 5 vom 11. September 2006

Die A15 stellte am 12. Oktober 2006 unter Berücksichtigung der reduzierten Gesamtbaukosten eine Förderungszusicherung aus. Diese beinhaltete nachfolgenden Finanzierungsplan:

Kapitalmarktdarlehen	€ 1.040.900,00
Restfinanzierung	€ 0,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.040.900,00

Quelle: FZ vom 12. Oktober 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.040.900,--.

Mit Schreiben vom 27. November 2006 ersuchte die GWS abermals um Anerkennung der eingereichten vollen Honorarkosten und begründete dies mit der jeweils „*eigenen wirtschaftlichen Einheit auf eigenem Grundstück*“.

Die A15 beantwortet das Schreiben folgendermaßen: „*Die Trennung in zwei Akte ist lediglich eine förderungstechnische Notwendigkeit und es ist daraus kein planerischer Mehraufwand abzuleiten. Die Auflagen des Wohnbauförderungsbeirates, dass für die Berechnung des Gesamtbauvorhaben maßgebend ist, bleibt daher aufrecht.*“

Die Endabrechnung zum Bauvorhaben ist am 8. Mai 2009 bei der A15 eingelangt. Diese beinhaltete im WBF 4-Blatt dieselben Kosten wie bei der Zweiteinreichung (22,5 % für „*ungewöhnliche Umstände*“, Gesamtkosten: € 1.119.923,--). Aufgrund von Mehrkosten wurde folgende Änderung der Finanzierung vorgenommen:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.040.900,00
Restfinanzierung	€ 37.600,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.078.500,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 18. August 2009

Diverse Positionen in Höhe von insgesamt rd. € 41.400,- waren nicht förderungswürdig. Es wurden daher von der A15 lediglich Gesamtbaukosten in Höhe von € 1.078.500,- anerkannt.

Die Honorare und Bauverwaltungskosten wurden folgendermaßen bekannt gegeben:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 743.100,00
A Planungsleistungen	6,36 %	€ 47.291,14
B Örtliche Bauaufsicht	3,88 %	€ 28.869,07
C Planungs- u. Baukoordinator	1,00 %	€ 7.431,00
D Statische Berechnung		€ 11.947,71
E Sanitärprojekt		€ 4.332,91
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 2.319,67
H Sonderfachleute		€ 1.700,00
I Bauverwaltungskosten		€ 26.008,50
Zwischensumme		€ 129.900,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.364,11
Honorare und Bauverwaltungskosten		€ 127.500,00

Quelle: WBF 5 vom 4. Mai 2009

Die obigen Honorare wurden von der A15 genehmigt.

Zusätzlich wurden für das Gutachterverfahren anteilige Wettbewerbskosten in Höhe von € 5.555,10 anerkannt. Diese sind jedoch nicht in den Bauverwaltungskosten und Honoraren enthalten.

4.4.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistung wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens für das Gesamtbauvorhaben (Seniorenheim und Seniorenwohnhaus) vergeben. Eine aufrechte Baumeisterbefugnis und somit auch die Planungsbefugnis lagen vor. Der Planer wurde mittels Werkvertrag mit rd. 76 % lt. HOA beauftragt.

Vom Wohnbauträger wurden im Rahmen der Planung die Teilleistungen Kostenermittlungsgrundlagen sowie die technische und geschäftliche Oberleitung erbracht. Zusätzlich wurde ein Arbeitsanteil für beispielsweise den zusätzlichen Koordinierungsaufwand und die Erstellung der Bauphysikunterlagen verrechnet.

Laut WBF 5-Blatt zur Endabrechnung wurden insgesamt € 47.291,14 für Planungsleistungen verrechnet. Aus den, dem LRH vorgelegten Unterlagen war nicht erkenntlich, wie sich diese Summe zusammensetzt. Aus diesem Grunde wurde eine genaue Aufschlüsselung der Planerhonorare eingefordert. Demnach setzen sich diese folgendermaßen zusammen:

Planungsleistungen Architekt	€ 31.669,68
abzüglich Abminderung	-€ 5.501,36
Mitarbeitsanteil GWS	€ 10.110,90
abzüglich Abminderung	-€ 2.681,16
Eigenplanung GWS * ¹⁾	€ 13.693,07
Summe Planungsleistungen	€ 47.291,13

Quelle: Einreichunterlagen LRH vom 4. Mai 2010

*¹⁾ lt. GWS für Kostenermittlungsgrundlagen, technische und geschäftliche Oberleitung

Der LRH stellt fest, dass sowohl die Honorarbemessungsgrundlage (€ 743.100,-), als auch der Honorarsatz (7,278 %) richtig ermittelt wurden und die Honorierung der Planungsleistung entsprechend der HOA erfolgte.

Nachlässe wurden weder vom Architekten, noch vom Wohnbauträger gewährt. Aufgrund der von der A15 geforderten Pauschalabminderung wurde bei der Planungsleistung jedoch anteilig ein Betrag in Höhe von € 8.182,52 in Abzug gebracht, wobei der Eigenplanungsanteil der GWS unberücksichtigt blieb. Ein weiterer Differenzbetrag wurde bei der Statikerleistung berücksichtigt.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde von der technischen Abteilung der GWS erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von € 28.869,07, welches einem Honorarsatz von 3,888 % entspricht. Die zugrundeliegende Honorarbemessungsbasis in Höhe von € 743.100,- entsprach der von der A15 genehmigten.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA ermittelt wurde und den Vorgaben der A15 entspricht.

Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Beauftragung der Planungs- und Baustellenkoordination erfolgt lt. Angabe des Wohnbauträgers anhand eines Jahresvertrages an einen Sachverständigen und Baumeister. Dieser erhält ein Pauschalhonorar für 30 Bauvorhaben. Der Honoraranteil für das gegenständliche Bauvorhaben beträgt lt. vorliegendem Werkvertrag € 6.066,60. Verrechnet wurden lt. Endabrechnung € 7.431,--, was einem Honorarsatz von 1,00 % der Honorarbemessungsgrundlage entspricht. Der Differenzbetrag resultiert aus dem Mitarbeiteranteil der GWS.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz von 1,00 % für Bauvorhaben bis 12 Wohneinheiten entspricht.

Aus Gründen der Transparenz ist es aus Sicht des LRH erforderlich, eine klare projektbezogene Abrechnung der mittels Pauschalhonorar über mehrere Bauvorhaben beauftragten Leistungen vorzunehmen.

ad D) Statische Berechnung

Die statische Berechnung wurde direkt beauftragt und von einem Zivilingenieurbüro vorgenommen. Teilleistungen wie beispielsweise die Koordinierung sowie die Massenermittlung auf Basis der Angaben des Statikers wurden von der GWS durchgeführt und in Form eines Mitarbeiteranteils verrechnet. Das Gesamthonorar in Höhe von € 11.947,71 setzt sich folgendermaßen zusammen:

Büroleistungen Statiker	€ 8.882,37
abzüglich Abminderung	-€ 1.717,47
Mitarbeiteranteil GWS	€ 4.782,81
Summe Büroleistungen	€ 11.947,71

Quelle: Einreichunterlagen LRH vom 4. Mai 2010

Das obige Gesamthonorar entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 19,80 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung zwar gemäß der HOB-S berechnet wurde, aber dennoch weit über dem langfristig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt.

Auffallend ist, dass die von der A15 geforderte Abminderung nur beim Statiker in Abzug gebracht wurde und beim Mitarbeiteranteil des Wohnbauträgers nicht berücksichtigt wurde.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS wurde ein Technisches Büro beschäftigt und mittels Direktauftrag pauschal je Wohneinheit bestellt.

Laut Endabrechnung beliefen sich die Kosten auf € 4.332,91, was einem Honorar von rd. € 7,18 je m² NF bzw. € 361,-- je WE entspricht.

Die Vergabe der Planungsleistungen für die Elektrotechnik erfolgte ebenfalls als Direktauftrag an ein Technisches Büro. Hierfür wurden in der Endabrechnung € 2.319,67 ausgewiesen. Dies entspricht einem Kostenkennwert von rd. € 3,85 je m² NF bzw. € 193,-- je WE.

Das verrechnete Honorar für die TGA liegt im Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

Es wurden zwar vertragsgrundlegende Schlussbriefe vorgelegt, Honorarnoten bzw. Rechnungen der Projektanten waren den eingereichten Unterlagen nicht beigelegt.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H des WBF 5 betreffend die Endabrechnung wurde ein Honorar für Sonderfachleute in Höhe von € 1.700,-- angeführt. Dies stellt das Honorar für die bauphysikalische Eignungsprüfung dar.

Bei den Baukosten wurde unter dem Punkt „Sonstiges“ ebenfalls ein Honorar für Bauphysik in derselben Höhe angegeben. Diese „Doppelverrechnung“ wurde von der A15 richtig erkannt und die Baukosten um den entsprechenden Betrag gekürzt.

Das für die bauphysikalische Eignungsprüfung bezahlte Honorar in Höhe von € 1.700,- - entsprach den Honorarvorgaben der A15.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten in Höhe von € 26.008,50 einbehalten. Der zulässige Honorarsatz beträgt bei höchstens 12 Mietwohnungen 3,50 %.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform berechnet.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die der A15 bzw. dem LRH erstvorgelegten Unterlagen nicht durchgängig nachvollziehbar waren. Die Angaben in der Endabrechnung (WBF-Formulare) widersprachen teilweise den Beträgen aus den vorgelegten Kostenermittlungen und -zusammenstellungen. Der Wohnbauträger legte Werkver-

träge bzw. Schlussbriefe für alle Planer vor, Honorarnoten bzw. Rechnungen für die erbrachten Leistungen waren den eingereichten Unterlagen jedoch nicht beiliegend. Teilweise war auch die Höhe des einbehaltenen Honorars für den jeweiligen Mitarbeiteranteiles der GWS nicht erkennbar. Die nachgereichten Unterlagen waren jedoch aufklärend.

Die Vertragsgestaltung mit den Planern erfolgte mustergültig.

Der Wohnbauträger verrechnete bei allen Honorarleistungen die max. zulässigen Beträge bzw. ergänzte durch Mitarbeiteranteile die Teilleistungen auf 100 % der jeweiligen Honorarrichtlinien. Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen (Mitarbeiteranteile) verrechneten Honorare wurden nicht vorgelegt, es erfolgte jedoch teilweise eine grobe Angabe über die durchgeführten Aufgaben.

Die von der A15 verlangte Pauschalabminderung von rd. € 9.900,-- wurde bei den Planungsleistungen und der Statikerleistung in Abzug gebracht. Der LRH begrüßt die Vorgangsweise der A15 betreffend die Honorarkürzung für idente Planungsleistungen. Die HOA sieht bei Aufträgen für mehrere gleiche Bauwerke die zeitgleich errichtet werden, eine Reduktion des Honorars ab dem zweiten sich wiederholenden Bauwerk vor.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (GWS):

„Zu den Ausführungen des Landesrechnungshofes auf Seite 45 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 49] „Unterlagen nicht durchgängig nachvollziehbar“ erlauben wir uns mitzuteilen, dass nach erstmaliger Übermittlung der Unterlagen Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter des Landesrechnungshofes gehalten wurde und noch weitere Unterlagen gewünscht wurden. Ein diesbezügliches, aufklärendes Schreiben wurde am 04. Mai 2010 mit den gewünschten Ergänzungsunterlagen an den Landesrechnungshof übermittelt, wobei diese Unterlagen – wie auch in der Zusammenfassung des LRH angeführt – schlussendlich aufklärend waren.

Zu den o.a. Ausführungen auf Seite 42 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 47] hinsichtlich der angeführten „nicht berücksichtigten Anteile beim Eigenplanungsanteil der GWS“ erlauben wir uns festzuhalten, dass die, von der A15 geforderte Pauschalabminderung bei der Planung in der Höhe von insgesamt € 9.900,-- im Sinne des Schreibens der Abteilung Wohnbauförderung vom 20.12.2006 bei den Büroleistungen Planung (Vorentwurf, Entwurf, Einreich- und Ausführungsplanung sowie künstlerische Oberleitung), sowohl beim Architekt als auch beim GWS-Mitarbeiteranteil berücksichtigt wurde (siehe Beilage 16 vom 05.08.2008). Diese Beilage wurde unter anderem mit dem Schreiben vom 04.05.2010 an den Landesrechnungshof übermittelt.

Nach dem die, von der GWS, durchgeführten Leistungen wie Erstellung der Kostenberechnungsgrundlagen (Leistungsverzeichnisse) sowie die tech-

nisch/geschäftliche Oberleitung unseres Erachtens keine Planungsleistungen – im Sinne des v.a. Schreibens der Abteilung Wohnbauförderung sind – waren diese Leistungen von der anteiligen pauschalen Honorarabminderung nicht betroffen.

Zu den Ausführungen auf Seite 43 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 48] letzter Absatz „auffallend ist, dass die von der Abteilung 15 geforderte Abminderung nur beim Statiker in Abzug gebracht wurde und beim Mitarbeiteranteil des Wohnbauträgers nicht berücksichtigt wurde“, erlauben wir uns nochmals mitzuteilen, dass die von der Abteilung Wohnbauförderung festgelegte Honorarabminderung sehr wohl anteilmäßig von uns auch beim Mitarbeiteranteil der GWS bei den Statikerleistungen nachweislich in Abzug gebracht wurde.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Beilage 16 sowie auf die Beilage 2 (Gebührenermittlung für Architekten- und Statikerleistungen) in denen ersichtlich ist, dass die resultierende Gesamtsumme (GWS-Mitarbeiteranteile) in der Höhe von € 14.893,71 (siehe Beilage 16/ rot angelegt) sich aus der Summe vom Anteil GWS-Architekt (€ 10.110,90) und dem Anteil GWS Statiker (€ 4.782,81) ergibt. Diese Summen wurden laut Beilage 16, bei der Gesamtabminderung nachweislich berücksichtigt.

Zu den Ausführung auf Seite 42 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 47] „es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen (Erstellung Kostenberechnungsgrundlagen, technisch/geschäftliche Oberleitung und örtliche Bauaufsicht) vorgelegt“, erlauben wir uns festzuhalten, dass seitens der GWS diese erforderlichen Leistungen laut der bezughabenden Gebührenordnung und deren Teilleistungen, HOA 1999 § 3 Punkte 5, 7 und 8 sowie § 4 nachweislich erbracht wurden.

Diese Unterlagen wie Massenermittlungen, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Bautagesberichte, Protokolle, Dokumentationen etc. liegen bei der GWS – in einem nicht unbeträchtlichem Umfang – auf und können auf Wunsch jederzeit beigebracht werden.“

4.5 Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft gemeinnützige reg. Gen.m.b.H.

BV: 8715 St. Lorenzen, Obere Dorfsiedlung 10 - 20

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben wurde auf einem Grundstück im Ortskern von St. Lorenzen errichtet. Die Bebauung besteht aus zweigeschoßigen Reihenhäusern, welche in drei Zeilen parallel zueinander situiert sind.

Das Kellergeschoß wurde in Massivbau (Beton) errichtet, die Wohngeschoße sind in Holzbauweise mit verputzten Fassadenflächen ausgeführt. Mit der Errichtung des Bauvorhabens wurde ein Generalunternehmer betraut.

Insgesamt beinhalten die drei Häuserzeilen 11 Wohnungen, welche als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert wurden.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 19. Oktober 2006 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der A15 vorgelegt:

Anzahl der Häuser	3	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	11 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	16 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	---
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI Gruber, St. Marein bei Knittelfeld		
Beauftragte Planungsleistung	78 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	OWG, techn. Abteilung		

Quelle: WBF 1 vom 19. Oktober 2006

Die Planungsleistungen wurden als Direktauftrag an ein ortsnahees Architekturbüro vergeben. Laut Ersteinreichung wurden insgesamt 78 % der Leistungen gemäß HOA beauftragt. Den vorgelegten Unterlagen zufolge teilen sich diese Leistungen jedoch zu 56 % auf den Architekten bzw. zu 22 % als Eigenleistung für den Wohnbauträger auf. ÖBA sowie Planungs- und Baustellenkoordination wurden ebenso als Eigenleistung durchgeführt.

Da dieses Bauvorhaben nach der DVO-Novelle 2006 eingereicht wurde, war hier eine Förderung für die Umsetzung ökologischer Maßnahmen vorzusehen. Die zusätzliche Förderung erfolgte mittels Bonuspunkten, wobei je Bonuspunkt ein Betrag von

10,- €/m² NF berücksichtigt wurde. Um einen Zuschlag zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ wurde nicht angesucht.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	966,42 m ²	€ 1.180,00	€ 1.140.375,60
nicht förderbare NF:	28,32 m ²		
Geschoßzuschlag	20,63 %		€ 235.301,17
Kinderspielplatz-Fixbetrag	11 WE	€ 350,00	€ 3.850,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)			€ 1.379.600,00
Bonuspunkte (10 €/Punkt und m ² NF)	8		€ 77.300,00
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. Zuschläge (gerundet)			€ 1.456.900,00
PKW-Einstellplätze (Garage)	11	€ 2.680,00	€ 29.480,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 29.500,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.486.400,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 1.183.600,00</i>
Grundkosten	6,46 %		€ 96.000,00

Quelle: WBF 4 vom 12. Februar 2007

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	<i>€ 1.183.600,00</i>
A Planungsleistungen	4,63 %	€ 54.800,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,73 %	€ 44.100,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,80 %	€ 9.500,00
D Statische Berechnung		---
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 41.400,00
Zwischensumme		€ 149.800,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.136,23
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 146.700,00

Quelle: WBF 5 vom 12. Februar 2007

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 17. April 2007 erteilt. Es wurden sieben anstatt der beantragten acht Bonuspunkte für Öko-Maßnahmen bewilligt.

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.409.000,00
Bonuspunkte 85 % Kapitalmarktdarlehen	€ 57.500,00
Bonuspunkte 15%iger Förderungsbeitrag	€ 10.100,00
Restfinanzierung	€ 106.600,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.583.200,00

Quelle: WBF 5 vom 12. Februar 2007 bzw. FZ vom 17. April 2007

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.466.500,--.

Die Endabrechnung für das Bauvorhaben langte bei der A15 am 6. August 2008 ein. Es wurden Mehrkosten von rd. € 56.600,-- bekannt gegeben. Dadurch änderte sich die Finanzierung wie folgt:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.409.000,00
Bonuspunkte 85 % Kapitalmarktdarlehen	€ 57.500,00
Bonuspunkte 15%iger Förderungsbeitrag	€ 10.100,00
Restfinanzierung	€ 163.200,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.639.800,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 25. Juni 2009

Die Honorare und Bauverwaltungskosten wurden vom Wohnbauträger im Zuge der Endabrechnung abgeändert. Auf Basis einer für den LRH nicht nachvollziehbaren Honorarbemessungsgrundlage wurden nachfolgende Beträge bekanntgegeben (im zugehörigen WBF 5-Blatt war jedoch derselbe Gesamtbetrag wie in der ursprünglichen Zweiteinreichung vermerkt).

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	€ 1.455.437,00
A Planungsleistungen	6,71 %	€ 66.000,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,67 %	€ 53.400,00
C Planungs- u. Baukoordinator	1,00 %	€ 14.600,00
D Statische Berechnung		---
E Sanitärprojekt		---

F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 50.900,00
Zwischensumme		€ 184.900,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.148,07
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 181.800,00

Quelle: WBF 5 vom 5. August 2008

Honorare wurden von der A15 auf Basis des technischen Gutachtens zur Regierungssitzung – somit in Höhe von € 146.700,-- – anerkannt. Der Differenzbetrag war daher außerhalb der geförderten Kosten zu finanzieren.

4.5.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden als Direktauftrag an einen Architekten unter Zugrundelegung folgender Teilleistungen vergeben: Vorentwurf 13 %, Entwurf 17 %, Einreichung 10 %, Ausführungsplanung 11 % sowie künstlerische Oberleitung 5 %. Insgesamt wurden somit Teilleistungen im Ausmaß von 56 % gemäß HOA fremd vergeben. Basis bildete ein Architektenvertrag. Weitere, nicht näher definierte, Teilleistungen im Ausmaß von 22 %, wurden als Eigenleistung durchgeführt. Basis für die Honorarermittlung bildeten die gesamten Herstellungskosten. Die Architektin als auch der Wohnbauträger gewährten 20 % Nachlass auf die Rechnungssumme.

Die Schlussrechnung der Architektin beinhaltete keine Nebenkosten und wurde (abzüglich Nachlass) mit einem Honorarsatz von 6,79 % bezugnehmend auf eine Honorarbasis von € 1.462.629,79 ermittelt. Dieselbe Berechnungsmethode wurde für den 22%igen Planungsanteil des Wohnbauträgers angewandt.

Den Unterlagen war auch die Schlussrechnung des beauftragten Generalunternehmers (GU) beiliegend. Demnach wurden für den Punkt 1 des Auftrages € 100.000,-- für „*Bauphysikalische Bearbeitung, Ausführungsplan,...*“ als Teil der GU-Pauschale verrechnet.

Laut GU-Angebot waren u. a. vom Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen:

- „Anpassung der vorhandenen Polier- und Detailplanung“
- „Erstellen der Projektpläne für die gesamte Haustechnik“
- „Statische Bemessung“
- „Bauphysik“
- „Bauzeitplan und SiGe-Plan“

Folgende Planungshonorare wurden in der Endabrechnung angegeben:

Planungsleistungen Architekt	€ 44.492,00
Planungsleistungen GGW	€ 17.480,00
Summe Planungsleistungen	*1) € 61.972,00

Quelle: Beilage zur Endabrechnung lt. Akt A15 vom 22. Juli 2008

*1) abzüglich 2,85 % für den Anteil der nicht geförderten Baukosten

Der LRH stellt fest, dass die Honorarsumme der angegebenen Planungsleistungen weder mit dem WBF 5-Blatt der Endabrechnung noch mit jenem der Zweiteinreichung übereinstimmte.

Die für die Ermittlung beider Planungshonorare zugrundegelegte Honorarberechnungsbasis war um rd. €280.000,-- überhöht und entsprach nicht der zulässigen Honorarbasis (84 % der förderbaren Baukosten lt. WBF 4). Bei einem vereinbarten Nachlass von 20 % wären daher lediglich rd. €51.200,-- (Honorarbasis: €1.183.600,--; Honorarsatz: 6,93 %) zu bezahlen gewesen. Der Nachlass hat sich daher fast zur Gänze durch das erhöhte Honorar egalisiert.

Die Planungshonorare des Generalunternehmers waren nicht nachvollziehbar und scheinen in der Endabrechnung nicht unter „Honorare und Bauverwaltungskosten“, sondern unter „Reine Baukosten“ auf. Die Darstellung der Gesamthonorarkosten ist somit unvollständig.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt. Ebenso war den Unterlagen nicht zu entnehmen, welche Teilleistungen lt. HOA überhaupt vom Wohnbauträger durchzuführen waren.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die technische Abteilung der OWG erbracht. Diese verrechnete hierfür ein Honorar in Höhe von €48.180,-- (abzügl. 2,85 %), welches lt. Angabe des Wohnbauträgers einem Honorarsatz von 3,66 % inkl. 10 % Nachlass entspricht. Im WBF 5-Formular zur Endabrechnung wurden €53.400,-- angegeben.

Der LRH stellt fest, dass auch hier die falsche Bemessungsgrundlage für die Honorarermittlung zugrundegelegt wurde. Bei Anwendung der genehmigten Berechnungsbasis von €1.183.600,-- und einem Honorarsatz von 3,73 % hätte das Honorar für die ÖBA rd. €44.150,-- betragen dürfen. Ein allfälliger Nachlass ist in diesem Betrag noch nicht berücksichtigt.

Das Honorar für die ÖBA lt. Endabrechnung war weder mit dem WBF 5-Blatt der Endabrechnung noch mit jenem des genehmigten Betrages aus der Zweiteinreichung ident.

Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die erbrachten Eigenleistungen betreffend ÖBA vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde lt. Angabe des Wohnbauträgers als Eigenleistung durchgeführt. Verrechnet wurden 0,80 % der Herstellungskosten. Im WBF 5-Formular zur Endabrechnung wurden für dieselbe Leistung 1,00 % angeführt. In beiden Fällen war die Honorarbemessungsbasis überhöht und entsprach nicht den Vorgaben der A15. Laut Endabrechnung wurden diese Leistung mit € 11.701,-- honoriert (abzügl. 2,85 %).

Der LRH stellt fest, dass der zulässige Honorarsatz für die Planungs- und Baustellenkoordination bei 11 Wohneinheiten zwar 1,00 % betragen darf, es durch die erhöhte Honorarbemessungsbasis aber zu einer geringfügigen Überzahlung kam.

Laut GU-Angebot war die Erstellung des Bauzeitplanes und des SiGe-Planes Aufgabe des Generalunternehmers. Es war für den LRH nicht nachvollziehbar, ob die Differenz im Ausmaß von 20 % dieser Leistung entspricht. Fraglich ist daher, ob diese Arbeiten bei gänzlicher Beauftragung des Generalunternehmers nicht günstiger gewesen wäre. Das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination lt. Endabrechnung war weder mit dem WBF 5-Blatt der Endabrechnung noch mit jenem des genehmigten Betrages aus der Zweiteinreichung ident.

ad D) Statische Berechnung

Die „Statische Bemessung“ wurde laut beauftragtem Angebot dem Generalunternehmer übertragen. In der Endabrechnung wurden hierfür keine Honorarkosten genannt.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung in der Planungspauschale des Generalunternehmers berücksichtigt wurde und daher in der Endabrechnung nicht als Honorar aufscheidet, sondern in den Baukosten enthalten ist. Diese Kostendarstellung entspricht nicht den einschlägigen Vorgaben der A15.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Die Planungsleistungen betreffend HLS sowie Elektrotechnik wurden ebenfalls vom Generalunternehmer vorgenommen. Auch hier sind in der Endabrechnung keine Honorarkosten genannt.

Die Feststellung des LRH hinsichtlich der statischen Berechnung gilt daher sinngemäß auch für die TGA.

ad H) Sonderfachleute

Es wurden keine Honorare für Sonderfachleute angeführt. Die eingereichten Unterlagen beinhalteten jedoch eine Rechnung für eine bauphysikalische Eignungsprüfung in Höhe von € 1.950,-- sowie eine weitere Rechnung für „Ökologische Beratungstätigkeit“ in Höhe von € 400,--. Diese scheinen auch in der Zusammenstellung für die Endabrechnung auf, sind jedoch nicht in den dafür vorgesehenen WBF-Blättern vermerkt.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten in Höhe von € 51.192,-- (abzügl. 2,85 %) einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,5 %, wenn eine Honorarbasis von € 1.462.629,-- zugrunde liegt. Gemäß ERVO dürfen für Bauvorhaben bis 12 Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen jedoch 3,75 % berechnet werden.

Der LRH stellt jedoch fest, dass die Honorarbemessungsbasis um rd. € 280.000,-- überhöht war. Bei einem zulässigen Honorarsatz von 3,75 % und unter Zugrundelegung der richtigen Bemessungsbasis hätten Bauverwaltungskosten in Höhe von € 44.385,-- berechnet werden dürfen.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die der A15 bzw. dem LRH vorgelegten Unterlagen nicht durchgängig nachvollziehbar waren. Die Angaben in der Endabrechnung widersprechen teilweise den Beträgen aus den zeitgleich vorgelegten WBF-Formularen.

Es wurde fast durchgängig eine zu hohe Bemessungsbasis für die Honorarermittlung herangezogen. Dadurch haben sich die gewährten Nachlässe größtenteils wieder ausgeglichen. Teilweise kam es zu Überzahlungen.

Das Pauschalhonorar für die Planungsleistungen des Generalunternehmers in Höhe von € 100.000,-- war für den LRH aufgrund nicht vorliegender Unterlagen nicht nachvollziehbar. Dieser Betrag stellt Kosten dar, die den „Honoraren und Bauverwaltungskosten“ hinzuzählen gewesen wären.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare wurden nicht vorgelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (OWG):

„Die im Prüfbericht hinterfragte Honorarabrechnungsgrundlage für die Berechnung der Honorare (HOA) waren die Herstellungskosten des Objektes.

In die geförderten Honorarkosten wurden nur die berechneten Honorare der Zweiteinreichung gerechnet. Die Differenz der Kosten wurde als „nicht förderbare Kosten“ als Restfinanzierung verrechnet. Das ausgefüllte WBF 5 Blatt bei der Endabrechnung war fehlerhaft, hatte jedoch keine Auswirkung auf die geförderten Kosten, weil diese ohnehin mit der laut WBF 4 Blatt eingereichten Zweiteinreichung mit Euro 146.700,00 gedeckelt wurden. Im Technischen Gutachten zur Förderungszusicherung wurde auch vermerkt, dass die angegebenen Honorarkosten auch im Zuge der Endabrechnung gelten. Die sich dadurch ergebende Veränderung der Restfinanzierung wird angepasst.

Bei zukünftigen GU-Ausschreiben wird kein Pauschalhonorar mehr an den GU-Anbieter ins Leistungsverzeichnis aufgenommen. Die Ausschreibungsunterlagen wurden dahingehend adaptiert.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (A15):

Seite 52 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 58] „Die Angaben in der Endabrechnung basieren auf Vorgaben aus dem 2. Technischen Gutachten. Die anderen relevanten Beträge wurden nach Kontaktierung des Bauträgers durch die A15 richtiggestellt und waren Basis der Endabrechnung.“

4.6 ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

BV: 8230 Hartberg, Grünfeldgasse 3

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich im weiteren Sinne um eine Lückenverbauung. Das Grundstück befindet sich im Nordosten des Stadtzentrums in der Nähe zweier stark befahrener „Landesstraßen B“. Aufgrund der exponierten Lage wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Demnach war die Eignung des Grundstückes gegeben.

Die Bebauung selbst besteht aus einem viergeschoßigen Gebäude, welches in Massivbauweise errichtet wurde. Die insgesamt 16 Wohneinheiten wurden als Mietwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschößbauförderung wurde der A15 am 19. Juni 2006 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Häuser	1	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	16 Mietwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	16 Tiefgaragen	Gesamtbebauung	1 von 1
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	bkp Architektur, Graz		
Beauftragte Planungsleistung	75 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	ÖWGES		

Quelle: WBF 1 vom 16. Juni 2006

Die Planungsleistungen wurden an ein Architekturbüro vergeben. Dieses wurde mit 75 % Teilleistungen gemäß HOA beauftragt. Die verbleibenden Teilleistungen von 25 %, die ÖBA sowie die Planungs- und Baukoordination wurden als Eigenleistung vom Wohnbauträger erbracht.

Nachdem dieses Bauvorhaben bereits nach der Novelle des DVO (15. Mai 2006) eingereicht wurde kamen hier als zusätzliche Förderung Bonuspunkte für ökologische Maßnahmen zur Anwendung. Es wurden sechs Bonuspunkte ermittelt.

Um einen Zuschlag für „ungewöhnliche Umstände“ wurde nicht angesucht.

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.183,55 m ²	€ 1.180,00	€ 1.396.600,00
Geschoßzuschlag	0,62 %		€ 8.700,00
Kinderspielplatz-Fixbetrag	16 WE	€ 350,00	€ 5.600,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne Zuschläge (gerundet)			€ 1.410.900,00
Bonuspunkte (10 €/Punkt und m ² NF)	6		€ 71.013,00
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. Zuschläge (gerundet)			€ 1.481.900,00
PKW-Einstellplätze (Tiefgarage)	16	€ 10.720,00	€ 171.520,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 171.500,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.653.400,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 1.329.200,00</i>
Grundkosten	8,06 %		€ 133.300,00

Quelle: WBF 4 vom 20. September 2006

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.329.200,00
A Planungsleistungen	7,07 %	€ 93.975,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,80 %	€ 50.510,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 9.969,00
D Statische Berechnung		€ 13.773,52
E Sanitärprojekt		€ 8.176,68
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		€ 3.641,83
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 46.522,00
K Pauschale Bauphysik * ¹⁾		€ 2.500,--
Zwischensumme		€ 229.068,03
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 24.826,62
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 204.200,00

Quelle: WBF 5 vom 20. September 2009

*¹⁾ Der Punkt „K Pauschale Bauphysik“ im WBF 5-Formular wurde vom Wohnbauträger hinzugefügt

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 15. November 2006 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.410.800,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 171.500,00
Bonuspunkte 85 % Kapitalmarktdarlehen	€ 60.400,00
Bonuspunkte 15%iger Förderungsbeitrag	€ 10.700,00
Restfinanzierung	€ 20.000,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.673.400,00

Quelle: WBF 5 vom 20. September 2006 bzw. FZ vom 15. November 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.642.700,--.

Die Endabrechnung für das Bauvorhaben langte bei der A15 am 9. Jänner 2009 ein. Es wurden Mehrkosten von rd. € 30.000,-- bekannt gegeben. Dadurch änderte sich die Finanzierung wie folgt:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.582.300,00
Bonuspunkte 85 % Kapitalmarktdarlehen	€ 60.400,00
Bonuspunkte 15%iger Förderungsbeitrag	€ 10.700,00
Restfinanzierung	€ 50.000,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.703.400,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 6. Mai 2009

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.329.200,00
A Planungsleistungen	7,07 %	€ 93.967,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,80 %	€ 50.506,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 9.968,00
D Statische Berechnung		€ 13.694,00
E Sanitärprojekt		€ 3.488,23
F Heizungsprojekt		€ 4.856,34
G Elektroprojekt		€ 3.545,49
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 46.519,00
K Pauschale Bauphysik *1)		€ 2.500,--
Zwischensumme		€ 229.044,06
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 24.825,89
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 204.200,00

Quelle: Endabrechnung vom 15. Dezember 2008

Die in der Endabrechnung vorgelegten Honorare änderten sich geringfügig, blieben jedoch in der Gesamtsumme gleich. Die A15 anerkannte die Honorare und Bauverwaltungs-kosten auf Basis der Zweiteinreichung, somit in der Höhe von € 204.200,--.

4.6.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden als Direktauftrag an ein Architekturbüro vergeben. Im Architektenwerkvertrag wurden folgende Teilleistungen vereinbart: Vorentwurf 10 %, Entwurf 15 %, Einreichung 10 %, Ausführungsplanung 30 % sowie Kostenermittlungsgrundlagen 10 %. Dies entspricht 75 % Büroleistung gem. HOA. Die verbleibenden Teilleistungen wie beispielsweise die technische, künstlerische und geschäftliche Oberleitung wurden als Eigenleistung vom Wohnbauträger durchgeführt.

Die Schlussrechnung des Architekturbüros in Höhe von € 70.442,-- beinhaltete die zulässigen 3 % an Nebenkosten und basiert auf einem Honorarsatz von 6,86 %. Ein allfälliger Nachlass wurde nicht gewährt.

Die ÖWGES verrechnete ihrerseits den verbleibenden Anteil von 25 % gemäß HOA inkl. 3 % Nebenkostenpauschale. In Summe wurden daher € 93.967,-- in Rechnung gestellt.

Planungsleistungen Architekturbüro	€ 70.442,00
Planungsleistungen ÖWGES	€ 23.525,00
Summe Planungsleistungen	€ 93.967,00

Quelle: Einreichunterlagen LRH vom 25. März 2010

Der LRH stellt fest, dass sowohl die Honorarbemessungsgrundlage als auch der Honorarsatz richtig ermittelt wurden und die Honorierung der Planungsleistung entsprechend der HOA erfolgte.

Für Planungsleistungen, welche durch das Architekturbüro geleistet wurden, konnte kein Nachlass erzielt werden. Auch der Wohnbauträger gewährte keinen Nachlass.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die ÖWGES als Eigenleistung erbracht. Das verrechnete Honorar in Höhe von € 50.506,-- (inkl. 3 % Nebenkosten) erfolgte gleichfalls mit der Honorarbemessungsgrundlage gemäß den Vorgaben der A15. Grundlage war ein Honorarsatz von 3,80 %.

Das Honorar für die ÖBA wurde gemäß HOA ermittelt und entspricht den Vorgaben der A15.

Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden ebenfalls als Eigenleistung vom Wohnbauträger erbracht. Abgerechnet wurde eine Summe in Höhe von € 9.968,--. Dies entspricht 0,75 % der Honorarbemessungsgrundlage.

Das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination entspricht dem zulässigen Honorarhöchstsatz von 0,75 % (ab 13 Wohneinheiten).

ad D) Statische Berechnung

Für die statisch-konstruktive Bearbeitung des Bauvorhabens wurden Angebote eingeholt und eine Ziviltechniker-GmbH beauftragt. Abgerechnet wurde der Pauschalbetrag gemäß Angebot in Höhe von € 13.964,--. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 11,57 je m² Nutzfläche.

Das Honorar für die statische Berechnung liegt im unteren Bereich der langjährig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen für HLS sowie Elektrotechnik wurden jeweils Technische Büros beschäftigt und mittels Pauschalen beauftragt.

Betreffend HLS wurden vom Planer für das Sanitärprojekt € 2.707,05, für das Heizungsprojekt € 4.856,34 und für das Lüftungsprojekt € 781,18 in Rechnung gestellt. Das Honorar für die E-Planung belief sich auf € 3.545,49. Insgesamt wurden somit Honorare für die TGA in Höhe von € 11.890,06 bezahlt.

Die errechneten Kostenkennwerte von rd. € 743,-- je WE bzw. € 10,12 je m² NF liegen im oberen Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H Sonderfachleute wurden keine Honorare angeführt. Der Wohnbauträger ergänzte jedoch das WBF 5-Blatt um den Punkt „K Pauschale Bauphysik“. Hier wurde das Honorar für die bauphysikalische Eignungsprüfung eingesetzt.

Das für die Prüfung der Bauphysik verrechnete Honorar in Höhe von € 2.500,- entsprach den einschlägigen Vorgaben der A15.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten in Höhe von € 46.519,- einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,50 %, welcher gemäß ERVO für Bauvorhaben von 13 bis 23 Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen berechnet werden darf.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform berechnet.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare – insbesondere für die anteiligen Planungsleistungen sowie für die Bau- und Planungs-koordination – wurden nicht vorgelegt.

Für die fremd vergebene Planungsleistung konnte kein Nachlass erzielt werden. Der Wohnbauträger verrechnete bei allen Honorarleistungen die max. zulässigen Beträge.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (ÖWGes):

"Aufzeichnungen: Die von uns als Eigenleistung erbrachten Planungsteilleistungen, wie technische, geschäftliche und künstlerische Oberleitung sind aktenkundig. Von der restlichen Büroleistung von 85 % haben wir 75 % als Fremdleistung vergeben (d.s. Vorentwurf 10 %, Entwurf 15 %, Einreichung 10 %, Ausführungsplanung 30 % sowie Kostenberechnungsgrundlage 10 %). Die Differenz wurde von uns in den einzelnen Teilleistungsbereichen als Eigenleistung in Form von aktiver Mitwirkung an der Büroleistung und der Beibringung von zahlreichen Unterlagen erbracht.

Honorarnachlässe: Zu diesem Punkt dürfen wir festhalten, dass sich erhebliche Nachlässe aus nicht honorarwirksamen Teilen der Projektkosten ergeben. So sind nicht wie in der HOA vorgesehen die Herstellungskosten einschließlich der Anschlussgebühren die Basis für die Honorarberechnung sondern 84 % der förderungsfähigen Kosten. Ungewöhnlichen Umstände, Kleinwohnungszuschläge, ÖKO-Bonuspunkte sowie Kosten über der Förderungsfähigkeit (fast kein Projekt ist aufgrund der gestiegenen ökologischen Anforderungen und der Preissteigerungen mehr innerhalb der förderungsfähigen Kosten abzuwickeln) sind also nicht honorarwirksam und bedeuten bei Fremd- oder Eigenplanung namhafte Reduzierungen der Honorare und somit Nachlässe."

4.7 Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft ELIN GmbH

BV: 8160 Weiz, Johannes-Hymel-Gasse 22 - 46

Das prüfungsgegenständliche Bauvorhaben befindet sich ca. 1 km vom Weizer Stadtzentrum entfernt und liegt im Bereich eines bereits weitgehend mit Wohnbauten besiedelten Areals. Es handelt sich um den zweiten Bauabschnitt, bei dem 3 Blöcke mit 13 reihenhausartigen Mietkaufwohnungen errichtet wurden. Die Ausführung erfolgte entsprechend dem ersten Bauabschnitt als Holzbauten in Passivbauweise.

Ursprünglich war die Umsetzung in einem Bauabschnitt mit 22 Reihenhäusern als Eigentum vorgesehen (Förderung für Eigenheime in Gruppen). Aufgrund der geringen Nachfrage erfolgte die Umsetzung jedoch in zwei Bauabschnitten mit Geschoßbauförderung anstatt Eigenheimförderung.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Förderansuchen für die Geschoßbauförderung wurde der A15 am 24. März 2006 unter Zugrundelegung folgender Angaben vorgelegt:

Anzahl der Häuser	3	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	13 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	2
Art und Anzahl der PKW-Plätze	13 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	---
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI Kaltenecker, Passail		
Beauftragte Planungsleistung	84 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	SG Elin		

Quelle: WBF 1 vom 24. März 2006

Der beauftragte Architekt errichtet bereits im Jahr 2003 ein Musterhaus, welches mit dem Europäischen Energieinnovationspreis ausgezeichnet wurde. Dieses Musterhaus mit zwei Wohneinheiten wurde in zwei verschiedenen Bauweisen errichtet. Das Musterhaus in Holzriegelbauweise war der Prototyp der von der SG Elin errichteten Wohnsiedlung. Die Wohneinheiten wurden daher als Passivhaus inkl. kontrollierter Wohnraumlüftung und Solaranlage für Warmwasseraufbereitung errichtet.

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte als Direktauftrag an obigen Architekten. Die ÖBA sowie die Bau- und Planungscoordination wurden als Eigenleistungen des Wohnbauträgers ausgeführt.

Aufgrund der Mehrkosten für die Ausführung als Passivhaus wurde vom Wohnbauträger um die Gewährung einer zusätzlichen Förderung zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ in Höhe von 10 % angesucht.

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung.

Die Formblätter der Zweiteinreichung wurden am 23. März 2006 bei der A15 eingereicht. Die A15 nahm aufgrund geringfügig abweichender Nutzflächenangaben und des sich dadurch ändernden Geschoßzuschlages Änderungen vor. Folgende Kennwerte und Honorare waren für die Förderung maßgeblich:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.170,00 m ²	€ 1.121,00	€ 1.311.570,00
nicht förderbare NF:	37,31 m ²		
Geschoßzuschlag	21,01 %		€ 287.610,50
Kinderspielplatz-Fixbetrag	13 WE	€ 291,00	€ 3.783,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 15.991,81
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			*1) € 1.587.000,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	10,00 %		€ 159.918,05
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.733.700,00
PKW-Einstellplätze (flugdacht. Garagen)	13	€ 2.544,00	€ 33.072,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 33.100,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten			*1) € 1.766.800,00
Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)			*1) € 1.350.800,00
Grundkosten	24,91 %		€ 440.039,29

Quelle: WBF 4 vom 23. März 2006 mit Änderungen vom 25. April 2006

*1) Anmerkung: Es wurden im WBF 4-Formular nur die Summenbeträge geändert. Es bestehen daher Abweichungen bei einzelnen Teilbeträgen.

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.350.800,00
A Planungsleistungen	5,57 %	€ 75.900,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,25 %	€ 44.200,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,35 %	€ 4.800,00
D Statische Berechnung		---
E Sanitärprojekt		€ 17.864,00
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		---

I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 44.200,00
Zwischensumme		€ 186.964,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.819,79
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 183.100,00

Quelle: WBF 5 vom 23. März 2006 mit Änderungen vom 25. April 2006

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 16. Mai 2006 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.733.700,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 33.100,00
Restfinanzierung	€ 106.500,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.873.300,00

Quelle: Technisches Gutachten der A15 vom 25. April 2006 bzw. FZ vom 16. Mai 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.766.800,--.

Die am 2. Dezember 2008 bei der A15 eingelangte Endabrechnung hatte aufgrund gestiegener Baukosten eine nicht unwesentliche Änderung der Finanzierung zur Folge:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.760.200,00
Restfinanzierung	€ 292.400,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 2.052.600,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 26. Februar 2009

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden daraufhin der A15 um rd. € 35.700,-- höhere Honorarkosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.354.600,00
A Planungsleistungen	7,14 %	€ 96.715,69
B Örtliche Bauaufsicht	3,78 %	€ 51.203,00
C Planungs- u. Baukoordinator		€ 8.940,36
D Statische Berechnung		€ 1.700,00
E Sanitärprojekt		€ 17.440,60
F Heizungsprojekt		---

G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 47.411,00
Zwischensumme		€ 223.410,65
Abzüglich PKW-Anteil und nicht förderbarer Anteil		-€ 4.585,64
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 218.800,00

Quelle: Endabrechnung vom 2. Dezember 2008

Im Zuge der Endabrechnungsprüfung durch die A15 wurde lt. technischem Gutachten die Honorarbemessungsgrundlage auf € 1.345.800,- reduziert und die vorgelegten Honorare lediglich auf Basis der Zweiteinreichung – somit in Höhe von € 183.100,- – anerkannt.

4.7.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Das dem LRH vorliegende Honorarangebot des Architekten bezieht sich auf das ursprünglich geplante Bauvorhaben mit 22 Wohneinheiten im Eigentum. Die abgerechneten Honorarsätze sollten im Zuge der Endabrechnung der beiden Bauabschnitte nach Anzahl der Wohneinheiten (Anm. LRH: 1. BA: 9 WE, 2. BA: 13 WE) aufgeteilt werden.

Laut Architektenvertrag wurden folgende Teilleistungen im Ausmaß von insgesamt 89 % gemäß HOA beauftragt: je 100 % von Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung und künstlerische Oberleitung und je 50 % von den Kostenermittlungsgrundlagen sowie technische und geschäftliche Oberleitung. Laut Förderansuchen wurden nur 84 % gemäß HOA beauftragt.

Vereinbart wurde ein Pauschalhonorar in Höhe von € 150.000,- unter Berücksichtigung einer geschätzten Honorarbasis von € 3,0 Mio. für die gesamten anfänglich 22 Wohneinheiten.

Laut Wohnbauträger wurden vom Architekten 89 % Teilleistungen lt. HOA berechnet, die Differenzleistung von 11 % wurde ebenfalls vom Architekten erbracht, hierfür aber kein Honorar in Rechnung gestellt. Eigenleistungen gab es keine. Das obige Pauschalhonorar entsprach somit einem Nachlass von rd. 20 % unter Berücksichtigung der geschätzten Honorarbasis.

Dem LRH wurden für den prüfungsgegenständlichen zweiten Bauabschnitt lediglich Rechnungen für Planungsleistungen in Höhe von € 32.384,25 vorgelegt. Laut Auskunft des Wohnbauträgers ist für die Planungsleistungen des Architekten ein Honorar in Höhe von € 96.715,69 (€ 97.081,89 abzüglich „Planfehler“ € 366,20) bezahlt worden. Die

Differenz zu den € 75.900,--, welche in der Zweiteinreichung angegeben wurden, sind mit einem ursprünglichen falschen Aufteilungsschlüssel („50/50 anstelle 9/22 zu 13/22“) begründet worden.

Da mit den vorliegenden Unterlagen eine eindeutige Honorartrennung für die beiden Bauabschnitte nicht möglich war, wurde vom LRH auch der Förderakt zum ersten Bauabschnitt angefordert.

Unter Berücksichtigung der beiden genehmigten Honorarbasen von insgesamt € 2.280.300,-- hätte das Honorar für die Planungsleistung inkl. Nebenkosten rd. € 151.500,-- betragen dürfen, bei einer (zulässigen) Einzelbetrachtung beider Bauabschnitte gesamt rd. € 163.000,--.

Das Pauschalhonorar in Höhe von rd. € 150.000,-- für beide Bauabschnitte wurde auf Basis der ursprünglichen Herstellungskosten ermittelt. Unter Berücksichtigung der tatsächlich genehmigten Honorarbasen reduzierte sich der Nachlass auf rd. 8 %. Das Planungshonorar war somit geringer als lt. HOA zulässig.

Der LRH bemängelt dennoch die nicht strikte Trennung der Honorarermittlung bzw. -abrechnung bei beiden Bauabschnitten.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde als Eigenleistung der SG Elin ausgeführt. Der Wohnbauträger legte sich hierfür selbst Rechnungen. Insgesamt wurden abhängig vom Baufortschritt sechs Teilrechnungen mit einem Gebührensatz von 3,5 % bezahlt. Abzüglich einer Gutschrift verblieb somit eine Gesamtsumme von € 51.691,91 für den Wohnbauträger. Dieser Betrag steht im Widerspruch zur eingetragenen Summe im WBF 5-Formular zur Endabrechnung (€ 51.203,--) sowie zur beiliegenden Kostenzusammenstellung bei der Endabrechnung bei der A15 (€ 54.719,85).

Der angewandte Honorarsatz resultiert noch aus dem ursprünglich ermittelten Honorarsatz für das Gesamtprojekt mit 22 Wohneinheiten.

	Honorarbasis (3,5 %)	Teilhonorar
1. Teilrechnung	€ 323.107,99	€ 11.308,78
2. Teilrechnung	€ 592.347,56	€ 20.732,16
3. Teilrechnung	€ 455.517,14	€ 15.943,10
4. Teilrechnung	€ 255.186,05	€ 7.881,51
5. Teilrechnung	€ 132.748,94	€ 4.646,21
6. Teilrechnung	€ 70.514,20	€ 2.467,50
Gutschrift / Korrektur	-€ 322.495,71	-€ 11.287,35
Summe ÖBA	€ 1.506.926,17	€ 51.691,91

Quelle: Einreichunterlagen LRH: Teilrechnungen und Schlussrechnung

Auf Rückfrage des LRH betreffend die unterschiedlichen Kostenangaben wurde vom Wohnbauträger mitgeteilt, dass in der Endabrechnung nur €44.200,-- verrechnet wurden. Dies entspricht dem Betrag auf Basis der Zweiteinreichung, welcher von der A15 für die ÖBA anerkannt wurde.

Für den LRH war aufgrund der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar, welcher Betrag für die ÖBA dem Bauvorhaben angelastet wurde.

Die Honorarbemessungsgrundlage für die Rechnungslegung des Wohnbauträgers war im Vergleich zur zulässigen lt. technischem Gutachten zur Endabrechnung um rd. €161.000,-- überhöht. Bei Anwendung der anerkannten Honorarbemessungsgrundlage wäre ein Honorarsatz von 3,69 % bzw. eine Honorarsumme von rd. €49.660,-- zulässig gewesen. Laut Auskunft des Wohnbauträgers wird jedoch ohnehin nur ein Betrag von €44.200,-- verrechnet und die Differenz zum bereits bezahlten Betrag dem Bauvorhaben gutgeschrieben. Diese Auskunft wurde erst auf Rückfrage des LRH erteilt.

Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden vom Wohnbauträger als Eigenleistung durchgeführt.

Abgerechnet wurde ebenfalls auf Basis der ÖBA zugrundeliegenden Honorarbemessungsgrundlage mit einem Honorarsatz von 0,66 %. Gemäß den vorgelegten Rechnungen wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von €9.554,42 einbehalten. Dies entspricht zwar jenem Betrag, welcher in der Kostenzusammenstellung der Endabrechnung für die A15 angeführt war, steht aber im Widerspruch zum angeführten Betrag lt. WBF 5.

Auf Rückfrage des LRH teilte der Wohnbauträger mit, dass ein Betrag von €4.754,41 dem Bauvorhaben gutgeschrieben wird. Somit kommt ein Betrag von €4.800,-- zur Verrechnung. Dies entspricht jenem Betrag der von der A15 anerkannt wurde.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination unter Zugrundelegung der zulässigen Honorarbemessungsgrundlage lt. A15 rd. 0,36 % entspricht. Dieser Wert liegt unter dem zulässigen Honorarsatz von max. 0,75 %.

ad D) Statische Berechnung

Für die statisch konstruktive Bearbeitung wurde zwar ein Angebot eingeholt, jedoch erfolgte keine Vergabe. Diese Leistung musste laut Angabe des Wohnbauträgers von den Anbotlegern der Teilgeneralunternehmerarbeiten-Ausschreibung einkalkuliert werden.

In der Endabrechnung wurde im WBF 5 unter dem zugehörigen Punkt ein Honorar in Höhe von € 1.700,-- angeführt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine Statikerleistung sondern um das Honorar für die Prüfung der Bauphysik.

Der LRH stellt fest, dass ein allfälliges Honorar für die statische Berechnung somit nicht in die Endabrechnung bei der Honorarsumme für „Honorare und Bauverwaltungs-kosten“ eingeflossen ist.

Die Schlussrechnung des Teilgeneralunternehmers, welche die Statikerleistung beinhaltet, wurde vom LRH nicht geprüft.

Das für die Prüfung der Bauphysik verrechnete Honorar wäre richtigerweise dem Punkt H Sonderfachleute hinzuzuzählen gewesen.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS wurde ein Technisches Büros beauftragt und mittels Direktauftrag pauschal bestellt. Der Auftrag sowie die Teilrechnungen lauteten auf beide Bauabschnitte, sodass eine eindeutige Trennung anhand der vorgelegten Rechnungen nicht vorgenommen werden konnte.

Laut Kostenzusammenstellung der Endabrechnung belief sich der Anteil für den 2. Bauabschnitt auf € 17.440,60, was einem Honorar von rd. € 14,90 je m² NF bzw. € 1.342,-- je WE entspricht.

Die Vergabe der Planungsleistungen für die Elektrotechnik erfolgte über die Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten und waren in die Einheitspreise einzukalkulieren. Hierfür wurde daher kein gesondertes Honorar in der Endabrechnung ausgewiesen.

Der LRH bemängelt, dass keine nachvollziehbare Trennung der Honoraranteile für die beiden Bauabschnitte erfolgte.

Das verrechnete Honorar für HLS liegt weit über den durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau und ist nur teilweise mit dem erhöhten Planungsaufwand infolge des Passivhausstandards begründbar.

Ein allfälliges Honorar für E-Planungsleistungen wurde aufgrund der gemeinsamen Vergabe mit den E-Installationsarbeiten in der Endabrechnung nicht gesondert ausgewiesen.

ad H) Sonderfachleute

Es wurden keine Honorare für Sonderfachleute angeführt.

ad I) Bauverwaltungskosten

Der Wohnbauträger verrechnete für das gegenständliche Bauvorhaben analog zur ÖBA anhand von Teilrechnungen seine Bauverwaltungskosten mit einem Honorarsatz von 3,5 %. Insgesamt wurden laut Einreichunterlagen €50.130,04 einbehalten. Laut Kostenzusammenstellung für die Endabrechnung sind €50.667,34 bzw. laut WBF 5-Formular €47.411,- berechnet worden. Für den LRH war nicht ersichtlich, welcher Betrag schlussendlich zur Anwendung kam.

Auf Rückfrage des LRH teilte der Wohnbauträger jedoch mit, dass ein Betrag von €6.467,34 gutgeschrieben und somit nur ein Betrag in Höhe von €44.200,- verrechnet wird. Dies entspricht dem genehmigten Betrag lt. A15.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage für die Rechnungslegung des Wohnbauträgers im Vergleich zur zulässigen lt. technischem Gutachten der A15 überhöht war. Unter Zugrundelegung der genehmigten Honorarbemessungsgrundlage sowie unter Anwendung des zulässigen Honorarsatzes von 3,5 % wäre ein Bauverwaltungshonorar in Höhe von €47.103,- erlaubt gewesen. Laut Auskunft des Wohnbauträgers wird jedoch ohnehin nur ein Betrag von €44.200,- verrechnet und die Differenz zum bereits bezahlten Betrag dem Bauvorhaben gutgeschrieben. Diese Auskunft wurde erst auf Rückfrage des LRH erteilt.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass zwar die Errichtung in zwei unabhängige Bauabschnitte geteilt wurde, die zugehörigen Honorarermittlungen bzw. -abrechnungen jedoch nicht durchgängig getrennt nach Bauabschnitten erfolgte. In Teilbereichen war die Prüfung der Honorare für den LRH daher nur eingeschränkt nachvollziehbar.

Die vorgelegten Planerverträge sind auf das ursprüngliche Projekt (22 Wohneinheiten im Eigentum) abgestimmt. Teilweise wurden die vereinbarten Honorarsätze trotz Änderung der Bemessungsgrundlagen weiterverwendet.

Auffallend waren die oftmals unterschiedlichen Beträge einzelner Honorare in den vorgelegten Unterlagen (Schlussrechnungen, Kostenzusammenstellungen, WBF-Blätter, Kostenermittlungen). Es war nicht klar ersichtlich, welche Beträge schlussendlich dem Bauvorhaben zugerechnet wurden. Aufklärend waren erst weitere Rücksprachen mit dem Wohnbauträger.

Die bei der A15 eingereichte Endabrechnung enthielt ebenfalls in fast allen Punkten unterschiedliche Kostenangaben. Die A15 wäre angehalten gewesen, eine nachvollziehbare Honorarkostenaufstellung vom Wohnbauträger einzufordern. Eine Prüfung der Endabrechnung war aus Sicht des LRH für die A15 nicht möglich.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare wurden nicht vorgelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (SG Elin):

„Mit 8.2.2010 (eintreffend bei uns am 10.02.2010) wurde der SG Elin die Überprüfung durch den Landesrechnungshof angekündigt.

Das zu prüfende Bauvorhaben war der zweite Bauabschnitt.

Wir haben nach Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter des Landesrechnungshofes sämtliche angeforderten Unterlagen am 18.03.2010 übermittelt.

Wir haben daraufhin per E-Mail vom 15.04.2010 vom zuständigen Sachbearbeiter 8 Fragen zu den gegenständlichen Vorhaben erhalten, die wir innerhalb der gesetzten Frist am 30.04.2010 ebenfalls per E-Mail beantworteten.

In diesen Fragen war auch die Anfrage nach einer nachvollziehbaren Übersicht aller mit dem ersten und zweiten Bauabschnitt zusammenhängenden Honorare und Bauverwaltungskosten enthalten. Diese Aufteilung war in der ursprünglichen Prüfungsanfrage nicht gefordert.

Weiters wurde per E-Mail am 04.05.2010 zusätzlich die Endabrechnung des ersten Bauabschnittes inkl. einer Honorarzusammenstellung an den Landesrechnungshof übermittelt.

Aus unserer Sicht sind die Honorare eindeutig den beiden Bauabschnitten zugeordnet.

Der Hauptteil der Planungsleistungen wurde im Zuge der ursprünglich geplanten Errichtung als Wohnanlage mit 22 Reihenhäusern in Eigentum erbracht. Da der Verkauf dieser Reihenhäuser auf Grund der zu geringen Nachfrage nicht möglich war, wurde das gesamte Projekt auf Mietkaufbasis in 2 Bauabschnitten umgesetzt. Daher war die Aufteilung der bereits erbrachten Planungsleistungen nur buchhalterisch möglich.

Die unterschiedlichen Beträge für die einzelnen Honorare ergeben sich daher aus der buchhalterischen Aufteilung, welche im Zuge der Bauabwicklung des ersten Bauabschnittes vorläufig mit je zur Hälfte auf den ersten und den noch zu errichtenden zweiten Bauabschnitt angelastet wurden und im Zuge der Endabrechnung im Verhältnis der Wohneinheiten den beiden Bauabschnitten zugeordnet wurden.

Diverse Rückfragen der A15 im Zuge der Prüfung der Endabrechnung des ersten bzw. zweiten Bauabschnittes wurden in persönlichen Gesprächen mit den zuständigen Referenten geklärt.

Betreffend der von uns erbrachten Eigenleistungen (Bauaufsicht, Bauverwaltung sowie Baustellenkoordination) halten wir fest, dass sämtliche Rechnungen an den Landesrechnungshof übermittelt wurden.

Im Zeitraum der Errichtung dieses gegenständlichen Projektes wurden in unserem Hause lediglich funktionsbezogene Zeitaufschreibungen geführt. Erst ab Jänner 2007 werden projektbezogene Detaillierungen EDV-mäßig erfasst.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (A15):

Seite 66 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 73] „Die A15 prüft die Honorare in erster Linie auf Einhaltung des Maximalgrenzwertes von 16 % und auf deren Aufteilung. Bei einem Honorarsatz von 8,92 % erscheint eine weitere Prüfung nicht zielführend.“

4.8 Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen

BV: 8630 St. Sebastian, Habertheuerstraße

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die Bebauung eines Grundstückes im Zentrum der obersteirischen Gemeinde St. Sebastian. Errichtet wurde eine Wohnhausanlage, bestehend aus zwei zweigeschoßigen Wohngebäuden mit insgesamt acht Wohneinheiten. In zwei weiteren Bauabschnitten ist die Erweiterung auf insgesamt 22 Wohneinheiten geplant.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) war mit 7. Juni 2005 datiert und wurde unter Zugrundelegung folgender Eckdaten der A15 vorgelegt:

Anzahl der Häuser	2	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	8 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	8 Garagen	Gesamtbebauung	1 von 3
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Architekt DI Edelbacher, Mariazell		
Beauftragte Planungsleistung	36 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	SG Ennstal, techn. Abteilung		

Quelle: WBF 1 vom 7. Juni 2005

Die Planungsleistungen wurden auf Wunsch der Gemeinde St. Sebastian an den Architekten DI Edelbacher vergeben. Die Vergabe erfolgte als Direktauftrag mit einer beauftragten Planungsleistung von 36 % lt. HOA.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2005 suchte der Wohnbauträger zeitgleich mit der Zweiteinreichung um einen Zuschlag zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ in der Höhe von 5 % an. Begründet wurden die erwarteten Mehrkosten u. a. mit dem erhöhten Fundierungsaufwand aufgrund der Geländesituation (Hanglage).

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung sowie weitere 4 % (5 % abzüglich 1 % zufolge Nichterrichtung eines Schutzraumes) aufgrund der geringen Anzahl an gebauten Wohnungen (Kleingliedrigkeit).

Im Zuge der Zweiteinreichung wurden mittels der vorgegebenen Formblätter folgende Kostenkennwerte und Honorare bekannt gegeben:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	561,17 m ²	€ 1.121,00	€ 629.071,57
Geschoßzuschlag	21,55 %		€ 135.564,92
Kinderspielplatz-Fixbetrag	8 WE	€ 291,00	€ 2.328,00
Zuschlag für Bauvorhaben bis 8 WE	5,00 %		€ 30.585,46
Schutzraumabschlag	-1,00 %		
Summe 1A: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 797.500,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	5,00 %		€ 38.231,82
Summe 1B: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 835.700,00
PKW-Einstellplätze (Garage)	8	€ 5.087,00	€ 40.696,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 40.700,00
Summe 1B + 2: wbhf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 876.400,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			€ 704.100,00
Grundkosten	10,76 %		€ 94.282,08

Quelle: WBF 4 vom 21. Oktober 2005

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	€ 704.100,00
A Planungsleistungen	7,325 %	€ 53.122,58
B Örtliche Bauaufsicht	3,908 %	€ 28.341,71
C Planungs- u. Baukoordinator	1,00 %	€ 7.041,00
D Statische Berechnung		€ 5.801,17
E Sanitärprojekt		€ 2.759,99
F Heizungsprojekt		oben enth.
G Elektroprojekt		€ 1.805,43
H Sonderfachleute		€ 3.400,00
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 26.403,75
Zwischensumme		€ 128.675,64
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 5.863,21
Honorare und Bauverwaltungskosten		€ 122.812,42

Quelle: WBF 5 vom 21. Oktober 2005

Im technischen Gutachten der A15 wird ausdrücklich auf das Missverhältnis des Honorars für die gesamte Statikerleistung im Vergleich zu den hohen Honorarkosten für die Baukoordination hingewiesen.

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 am 11. Jänner 2006 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 835.700,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 40.700,00
Restfinanzierung	€ 72.000,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 948.400,00

Quelle: WBF 5 vom 21. Oktober 2005 bzw. FZ vom 11. Jänner 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 876.400,--.

Die Übergabe der Wohnungen verzögerte sich lt. Wohnbauträger aufgrund der vorherrschenden Witterungsverhältnisse um ca. 7 Monate. Dadurch verspätete sich auch die Erstellung der Endabrechnung zum Bauvorhaben und langte diese bei der A15 erst am 9. Dezember 2008 ein. Es wurden Mehrkosten von rd. € 32.000,-- bekannt gegeben. Dadurch änderte sich die Finanzierung wie folgt:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 876.400,00
Restfinanzierung	€ 104.400,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 980.800,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 23. April 2009

Die Honorare und Bauverwaltungskosten sanken geringfügig auf nunmehr rd. € 121.000,-- und waren folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 703.500,00
A Planungsleistungen	7,326 %	€ 53.084,56
B Örtliche Bauaufsicht	3,870 %	€ 28.042,21
C Planungs- u. Baukoordinator	1,00 %	€ 7.035,00
D Statische Berechnung		€ 5.801,34
E Sanitärprojekt		€ 2.626,31
F Heizungsprojekt		oben enth.
G Elektroprojekt		€ 2.009,95

H Sonderfachleute		€ 2.200,00
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 26.381,25
Zwischensumme		€ 127.180,62
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 6.182,77
Honorare und Bauverwaltungskosten		€ 120.997,85

Quelle: WBF 5 vom 4. Dezember 2008

Die obigen Honorare wurden von der A15 anerkannt.

4.8.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden als Direktauftrag an einen Architekten unter Zugrundelegung folgender Teilleistungen vergeben: Vorentwurf 6 %, Entwurf 15 %, Einreichung 10 % sowie künstlerische Oberleitung 5 %. Insgesamt wurden somit Teilleistungen im Ausmaß von 36 % gemäß HOA vergeben. Basis bildete ein Architektenwerkvertrag.

Das geringe Ausmaß bei den Teilleistungen Vorentwurf und Entwurf ist auf Vorleistungen und die Mitarbeit des Wohnbauträgers zurückzuführen. Die restlichen Teilleistungen wurden zur Gänze vom Wohnbauträger durchgeführt.

Die Schlussrechnung des Architekturbüros beinhaltete die zulässigen 3 % Nebenkosten und wurde vom Wohnbauträger auf einen neu ermittelten Honorarsatz korrigiert. Der Honorarsatz wurde gemäß § 22 HOA anhand der zugehörigen Tabelle 1 mit 7,326 % berechnet. Der Architekt bekam für seine Planungsleistungen ein Honorar von € 19.110,44 ausbezahlt. Ein Nachlass wurde nicht vereinbart.

Die SG Ennstal verrechnete das Honorar für ihren Planungsanteil von 64 % lt. HOA nach denselben Kriterien wie beim Architekten, also mit 3 % Nebenkosten und ohne Nachlass. Das Honorar hierfür belief sich auf € 33.974,12.

Planungsleistungen Architekt	€ 19.110,44
Planungsleistungen GGW	€ 33.974,12
Summe Planungsleistungen	€ 53.084,56

Quelle: Beilage zur Endabrechnung lt. Akt A15 vom 4. Dezember 2008

Der LRH stellt fest, dass das Gesamthonorar in Höhe von rd. € 53.100,- der HOA bzw. den einschlägigen Vorgaben der A15 entspricht. Es wurden weder vom Wohnbauträger noch vom Architekten Nachlässe gewährt.

Die Vertragsgestaltung und Abrechnung zwischen Wohnbauträger und Architekt erfolgte vorbildlich.

Es wurden keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde durch die technische Abteilung der SG Ennstal erbracht. Diese verzeichnete hierfür ein Honorar in Höhe von €28.042,21, welches einem Honorarsatz von 3,986 % entspricht. Im WBF 5-Formular zur Endabrechnung wurden hierfür zwar 3,87 % angegeben, aber dennoch der höhere Prozentsatz verrechnet. Erklären lässt sich dies damit, dass der Wohnbauträger die Honorarbemessungsgrundlage um die, den förderfähigen Kosten überschreitenden Betrag sowie Kosten für Sonderwünsche erhöht hat.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage entgegen den einschlägigen Vorgaben der A15 um rd. €76.300,- überhöht war. Bei Zugrundelegung der zulässigen Honorarbemessungsgrundlage gemäß WBF 4 bzw. WBF 5 sowie Anwendung des hierfür vorgesehenen Honorarsatzes von 3,91 % hätte das Honorar rd. €27.500,- betragen dürfen.

Es wurden dem LRH keine Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde lt. Angabe des Wohnbauträgers von einem dafür ausgebildeten Mitarbeiter durchgeführt. Abgerechnet wurde hierfür 1,00 % der Honorarbemessungsgrundlage. Dies entspricht einem Honorar von €7.035,-.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination genau dem zulässigen Honorarsatz von 1,00 % für Bauvorhaben bis 12 Wohneinheiten entspricht. Fraglich ist, ob dies Leistung bei Beauftragung eines Externen nicht günstiger zu beziehen gewesen wäre.

ad D) Statische Berechnung

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde auf Wunsch der Gemeinde ein Zivilingenieur für Bauwesen beauftragt. Abgerechnet wurde die beauftragte Summe von €5.801,34. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. €10,35 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung weit unter den langfristig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt. Über die

Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diesbezügliche Unterlagen nicht angefordert wurden bzw. diese nicht Prüfungsauftrag war.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS sowie Elektrotechnik wurden jeweils Technische Büros beschäftigt und mittels Pauschalen beauftragt. Insgesamt betragen die Honorare für die TGA € 4.636,26.

Die errechneten Kostenkennwerte von rd. € 580,-- je WE bzw. € 8,27 je m² NF liegen im Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H Sonderfachleute wurden Honorare für die Prüfung der Bauphysik sowie für Vermessungsarbeiten (lt. Honorarnote für „Absteckung“) verrechnet.

Das für die Prüfung der Bauphysik verrechnete Honorar in Höhe von € 1.700,-- entspricht den einschlägigen Vorgaben der A15.

Das Honorar für die Vermessungsarbeiten in Höhe von € 500,-- wäre den Grundkosten zuzuordnen gewesen.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten in Höhe von € 26.381,25 einbehalten. Dieser Betrag entspricht einem Honorarsatz von 3,75 %, welcher gemäß ERVO für Bauvorhaben bis 12 Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen berechnet werden darf.

Die Bauverwaltungskosten wurden gemäß ERVO rechtskonform berechnet.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.

Die Vertragsgestaltung mit den Planern erfolgte mustergültig.

Für die fremd vergebene Planungsleistung konnte kein Nachlass erzielt werden. Der Wohnbauträger verrechnete in alle Honorarleistungen die max. zulässigen Beträge bzw. kam es beim ÖBA-Honorar zu einer geringfügigen Überzahlung.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare – insbesondere für die anteiligen Planungsleistungen sowie für die Bau- und Planungs-koordination – wurden nicht vorgelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner (SG Ennstal):

„Wir möchten festhalten, dass wir bemüht sind, alle geförderten Wohnbauten entsprechend den Vorgaben der Wohnbauförderung abzuwickeln.

Die in dem Endbericht des Landesrechnungshofes aufgezeigten Feststellungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.“

4.9 Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach reg. Gen.m.b.H.

BV: 8401 Kalsdorf, Bahnhofstraße 16 - 18

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um die Bebauung eines von der Marktgemeinde Kalsdorf mittels Baurechtsvertrages überlassenen Baugrundstückes samt Bestandsgebäude. Es sollten laut Wohnbautisch-Einreichung drei Wohnungen im Altbestand saniert sowie 13 Seniorenwohnungen als Neubau errichtet werden.

Beim Neubau handelt es sich um ein dreigeschoßiges Gebäude, das mittels Verbindungsgang direkt am zweigeschoßigen Bestandsgebäude anschließt. Nach einer internen Abklärung mit dem Büro des zuständigen Regierungsmitgliedes wurden bei der Ersteinreichung alle 16 WE als Neubau deklariert und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) langte am 2. Mai 2005 bei der A15 ein und beinhaltete folgende Angaben zum Bauvorhaben:

Anzahl der Häuser	---	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	16 Mietwohnungen	Bauabschnitt	1
Art und Anzahl der PKW-Plätze	16 Abstellplätze	Gesamtbebauung	*1)
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Ing. Wagemann GmbH		
Beauftragte Planungsleistung	---		
Örtliche Bauaufsicht	SG Köflach, techn. Bauleiter		

Quelle: WBF 1 vom 2. Mai 2005

*1) Angabe lt. Formular: „16 Seniorenwohnungen in Massivbauweise“

Im technischen Gutachten der A15 vom 6. Mai 2005 wurde Folgendes angemerkt: *„Die Planung entspricht eher einem Seniorenheim als einem Seniorenwohnhaus. Die Allgemeinräume im EG (Küche, Speisesaal, Bibliothek usw.) sind nicht förderbar.“*

Auch der Ortsplaner spricht in der Grundstücksbeurteilung (Formular WBF 9) von der *„Errichtung eines Seniorenwohnheimes mit insgesamt 16 Wohneinheiten“*. Die Baubewilligung wurde *„für den Um- und Neubau zu einem Seniorenwohnheim“* erteilt.

Um die Geschoßbauförderung wurde dennoch in Form von Mietwohnungen angesucht.

Auf Rückfrage des LRH teilte die SG Köflach hierzu mit:

„Dieses Wohnhaus war immer als Wohnhaus mit Wohnungen geplant. Es finden keinerlei Betreuungen statt, welche dem Charakter eines Heimes gleichkommen [...] Lei-

der kam es diesbezüglich bei den einzelnen Besprechungen immer wieder zu Verwechslungen und wurde oft der Begriff Seniorenwohnheim verwendet. Irrtümlich scheint es auch im WBF so angeführt zu sein.“

Auf Einladung der Marktgemeinde Kalsdorf fand 2003 eine Projektpräsentation statt, in der die Verwertung eines Grundstückes samt Bestandsgebäude geplant war. Der Wohnbauträger beschäftigte für die Vorprojektierung das Planungsbüro des später beauftragten Generalunternehmers.

In der Gemeinderatssitzung vom 23. September 2003 wurde die Beauftragung der SG Köflach beschlossen, welche in Folge ein Technisches Büro für die weiterführende Planung beauftragte.

Die Förderunterlagen zur Zweiteinreichung langten bei der A15 am 7. Juni 2005 ein. Im Formblatt WBF 4 wurde vom Wohnbauträger ein 24%iger Zuschlag für die Errichtung eines Altenwohnhauses begehrt. Darauf reagierte die A15 mit einem Schreiben, in dem sie eine Begründung dieser Mehrkosten forderte. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Honorare weit über dem steirischen Durchschnitt lägen.

Auf dieses Schreiben antwortete der Wohnbauträger mit einem Ansuchen um Erhöhung der Förderung infolge „ungewöhnlicher Umstände“ und legte korrigierte WBF-Formblätter vor. Die erhöhten Honorare wurden vom Wohnbauträger mit einem „*Irrtum beim Ausfüllen*“ begründet.

Die Formblätter der Zweiteinreichung wurden daraufhin von der A15 erneut geprüft und in einen 17,8%igen Zuschlag für (nicht honorarwirksame) „Ungewöhnliche Umstände“ geändert. Der „Zuschlag für Altenwohnhaus“ wurde auf 5 % reduziert. Aufgrund dieser Änderungen verringerte sich auch die Honorarbemessungsgrundlage.

Auf Basis dieser Einreichdaten erging am 3. August 2005 die Förderungszusicherung an den Wohnbauträger.

Mit Schreiben von 10. Mai 2006 suchte der Wohnbauträger erneut um Erhöhung des Förderbetrages aufgrund weiterer „ungewöhnlichen Umstände“ an und bekam nunmehr 20 % (bzw. 25 % bei Berücksichtigung des anderen Zuschlages) gewährt.

Folgende (gerundete) Kostenkennwerte waren schlussendlich Förderungsgrundlage:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	713,44 m ²	€ 1.121,00	€ 799.800,00
nicht förderbare NF:	218,80 m ²		
Geschoßzuschlag	22,00 %		€ 176.000,00
Zuschlag für Altenwohnhaus	5,00 %		€ 48.700,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 9.800,00

Summe 1A: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 1.014.700,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	20,00 %		€ 195.100,00
Summe 1B: wbhf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.209.800,00
PKW-Einstellplätze (Abstellplätze)	16	€ 1.272,00	€ 20.352,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 20.400,00
Summe 1B + 2: wbhf. Gesamtbaukosten (gerundet)			€ 1.230.200,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 869.500,00</i>
Grundkosten	21,95 %		€ 270.000,00

Quelle: geändertes WBF 5 vom 10. Mai 2006 bzw. Änderungsgutachten der A15 vom 16. Mai 2006

Die Herstellungskosten wurden um den Kostenanteil der nicht förderbaren Fläche reduziert. Diese Kosten werden von der Gemeinde Kalsdorf getragen.

Die zulässigen Honorare wurden von der A15 wie folgt abgeändert:

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	<i>€ 869.500,00</i>
A Planungsleistungen	7,82 %	€ 68.000,00
B Örtliche Bauaufsicht	3,85 %	€ 33.400,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,75 %	€ 6.500,00
D Statische Berechnung		€ 11.500,00
E Sanitärprojekt		€ 5.000,00
F Heizungsprojekt		€ 5.000,00
G Elektroprojekt		€ 8.000,00
H Sonderfachleute		€ 2.500,00
I Bauverwaltungskosten	3,25 %	€ 28.300,00
Zwischensumme		€ 168.200,00
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 2.800,00
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 165.400,00

Quelle: geändertes WBF 5 vom 6. Juni 2005 bzw. 10. Mai 2006

Aufgrund des erneuten Ansuchens um Erhöhung des Förderungssatzes, wurde am 31. Mai 2006 von der A15 eine geänderte Förderungszusicherung ausgestellt. Diese beinhaltete nachfolgenden Finanzierungsplan:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.209.700,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 20.400,00
Restfinanzierung	€ 0,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.230.100,00

Quelle: Änderungsgutachten der A15 vom 16. Mai 2006 bzw. FZ vom 31. Mai 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.230.100,--.

Die Endabrechnung zum Bauvorhaben ist am 8. April 2008 bei der A15 eingelangt. Mit Eingangsdatum 10. April 2008 wurden vom Wohnbauträger nachgeforderte Unterlagen zur Endabrechnung eingereicht. Aufgrund von geringfügigen Mehrkosten wurde folgende Änderung der Finanzierung vorgenommen:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.230.100,00
Restfinanzierung	€ 500,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.230.600,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 20. Mai 2009

Die Honorare und Bauverwaltungskosten wurden folgendermaßen bekannt gegeben:

Honorarzusammenstellung	<i>Honorarbemessungsgrundlage:</i>	€ 1.016.200,00
A Planungsleistungen	~ 7 %	€ 72.316,86
B Örtliche Bauaufsicht		---
C Planungs- u. Baukoordinator		---
D Statische Berechnung		---
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		€ 5.176,83
I Bauverwaltungskosten + ÖBA + Planungs- und Baukoordinator		€ 103.412,10
Zwischensumme		€ 180.905,79
Abzüglich PKW-Anteil		---
Honorare und Bauverwaltungskosten		*1) € 133.920,79

Quelle: WBF 5 vom 9. April 2008

*1) 74,03 % der Kosten wurden vom Wohnbauträger übernommen. Den Anteil für die nicht förderbare Nutzfläche wurde von der Marktgemeinde Kalsdorf übernommen.

Die Honorare und Bauverwaltungskosten in Höhe von rd. € 133.900,-- wurden von der A15 anerkannt.

4.9.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistung wurde auf Basis der Vorprojektstudie an ein Technisches Büro zu einer Pauschalsumme von € 30.000,-- vergeben. Teile der Ausführungsplanung, der Erstellung der Kostenermittlungsgrundlagen sowie der technischen und geschäftlichen Oberleitung wurden von einem Mitarbeiter des Wohnbauträgers durchgeführt.

Die anteiligen Planungsleistungen des Wohnbauträgers wurden gemäß HOA ermittelt und ein 10%iger Nachlass gewährt.

Das Gesamthonorar für die Planungsleistungen betrug € 72.316,86 und setzte sich gemäß der untenstehenden Tabelle zusammen.

Aufgrund der hohen Nutzflächenanteile, welche nicht förderwürdig waren, wurde anhand der Nutzflächen eine Kostenteilung zwischen Wohnbauträger und Gemeinde vereinbart. Die förderbare Nutzfläche von 713,44 m² entspricht einem Prozentsatz von 74,03 %, welcher vom Wohnbauträger getragen wird.

Vorprojektierung (Planungsbüro Generalunternehmer)	€ 20.000,00
Planungsleistungen Technisches Büro	€ 30.180,90
Planungsleistungen SG Köflach	€ 22.135,96
Summe Planungsleistungen	€ 72.316,86
hiervon 74,03 % Wohnbauträger-Anteil	€ 53.383,13

Quelle: Beilage zur Endabrechnung lt. Akt A15 vom 9. April 2008

Der LRH stellt fest, dass das anteilige Planungshonorar des Wohnbauträgers zwar unter Zugrundelegung einer erhöhten Honorarbasis ermittelt wurde, aber das Gesamthonorar dennoch unter dem zulässigen Honorar gem. HOA liegt. Dies ist auf das überaus günstige Pauschalhonorar des „Technischen Büros“ zurückzuführen.

Vom beauftragten „Technischen Büro“ wurden laut Wohnbauträger auch die Planungskoordination übernommen sowie die Planungsleistungen für HLS und E-Installationsarbeiten erstellt.

Laut Auskunft der Wirtschaftskammer vom 9. April 2010 ist das planende Büro nicht als Technisches Büro anerkannt. Zum Zeitpunkt der Planung lag lediglich eine Gewerbeberechtigung für das Baumeistergewerbe, eingeschränkt auf ausführende Tätigkeit vor. Somit lag keine aufrechte Befugnis für Planungstätigkeiten gemäß eines Techn. Büros oder eines Baumeisters vor. Über die Qualität der Planungsleistungen wird vom LRH

keine Aussage getroffen, da diesbezügliche Unterlagen nicht angefordert wurden bzw. diese nicht Prüfungsauftrag war.

Dem LRH wurden weder Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen noch ein Planervertrag vorgelegt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde als Eigenleistung des Wohnbauträgers erbracht. Die hierfür verrechneten Honorare wurden unter dem Punkt I Bauverwaltungskosten angeführt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Laut Eintrag im WBF 5-Blatt zur Endabrechnung sind die Kosten für die Planungs- und Baustellenkoordination unter dem Punkt I Bauverwaltungskosten subsumiert. Ein genauer Betrag konnte den eingereichten Unterlagen jedoch nicht entnommen werden. Auf Rückfrage teilte der Wohnbauträger mit, dass die Planungs- und Baustellenkoordination im Planungshonorar des „Technischen Büros“ enthalten sei. Die Baukoordination hingegen wurde in der GU-Ausschreibung als Einzelposition ausgeschrieben und sei daher in der GU-Pauschale enthalten.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination nicht den Honoraren und Bauverwaltungskosten hinzugerechnet wurde und dessen Höhe aufgrund mangelnder Unterlagen vom LRH nicht eruierbar war.

ad D) Statische Berechnung

Auf Rückfrage wegen der fehlenden Honorarkosten für die statische Berechnung teilte der Wohnbauträger mit: *„Die Statik ist in der GU-Ausschreibung als Einzelposition ausgeschrieben und daher in der GU-Pauschale enthalten.“*

Der LRH verweist auf seine obige Feststellung zu Punkt C.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Unter den Punkten E bis G des WBF 5 (TGA) wurden in der Endabrechnung keine Honorarkosten vermerkt.

Laut Auskunft des Wohnbauträgers sind Planungsleistungen für HLS und E-Installationsarbeiten im Planungshonorar des unter Punkt A angeführten „Technischen Büros“ enthalten. Überwachungsleistungen für die TGA sind in der GU-Pauschale enthalten.

Der LRH stellt fest, dass teilweise honorarwürdige Leistungen in die Baukosten eingeflossen sind und sich bei richtiger Zuordnung in der Endabrechnung die Honorarsamtsumme erhöhen würde.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H Sonderfachleute wurden Honorare für die Prüfung der Bauphysik, für die Grundstücksbeurteilung sowie für die Einrichtungsplanung verrechnet.

Das für die Prüfung der Bauphysik bezahlte Honorar in Höhe von € 2.500,-- entsprach den Honorarvorgaben der A15.

Das Honorar für die Grundstücksbeurteilung (WBF 9) wäre den Grundkosten zuzuordnen gewesen.

ad I) Bauverwaltungskosten

Unter dem Punkt I wurden nicht nur die Bauverwaltungskosten angeführt, sondern auch Honorare für die vom Wohnbauträger durchgeführten Leistungen aus der ÖBA und (lt. Angaben des Wohnbauträgers) auch für die Bau- und Planungscoordination.

Das Gesamthonorar in Höhe von € 103.412,10 setzte sich folgendermaßen zusammen:

1. TR BV 05 * ¹⁾	€ 57.210,00
2. TR BV 06 * ¹⁾	€ 44.627,79
SR BV lt. GOA * ¹⁾	€ 1.574,31
Summe	€ 103.412,10
hiervon 74,03 % Wohnbauträger-Anteil	€ 76.558,78

Quelle: Beilage zur Endabrechnung lt. Akt A15 vom 9. April 2008

*¹⁾ Originalwortlaut laut Endabrechnung

(Anm. LRH: TR ... Teilrechnung, SR ... Schlussrechnung, BV ... Bauvorhaben)

Der Wohnbauträger verrechnete für das gegenständliche Bauvorhaben Bauverwaltungskosten in Höhe von € 103.412,10. Hierin sind das Honorar für die ÖBA in Höhe von € 56.692,56 sowie die Bauverwaltungskosten gemäß ERVO in Höhe von € 47.002,76 enthalten. Zusätzlich wurde ein Nachlass von € 283,22 gewährt. Der rd. 74%ige Anteil des Wohnbauträgers beträgt daher insgesamt € 76.558,78.

Die Berechnung erfolgte an anhand einer Honorarbemessungsgrundlage von € 1.446.238,75.

Der LRH stellt fest, dass der Bauverwaltungskostenanteil mit dem gemäß ERVO rechtskonformen Honorarsatz von 3,25 % verrechnet wurde. Allerdings wurde eine um rd. € 330.000,-- erhöhte Honorarbasis als Grundlage herangezogen.

Dadurch wurden für den 74%igen Anteil des Wohnbauträgers rd. € 10.347,-- zu viel verrechnet.

Für die Ermittlung des Honorars für die ÖBA lagen keine Unterlagen vor. Verrechnet wurde ein Honorarsatz von 3,92 % unter Zugrundelegung obiger überhöhter Honorarbasis.

Der verwendete Honorarsatz entsprach nicht der HOA. Bei Berücksichtigung der von der A15 genehmigten Honorarbasis und dem hierfür anzuwendenden Honorarsatz von 3,76 % hätte das Gesamthonorar für die ÖBA € 38.209,12 betragen dürfen. Dadurch sind für den 74%igen Anteil des Wohnbauträgers Mehrkosten von rd. € 13.474,-- entstanden.

Auf Rückfrage des LRH teilte die SG Köflach mit, dass die Honorarberechnung für die Bauverwaltungskosten und die örtliche Bauaufsicht umgehend auf die tatsächlichen Kosten abgestimmt werden und führte weiters aus: *„Mit der Differenz werden wir das Kreditkonto vorzeitig tilgen und die Miete entsprechend ab 1. Juli ändern“*.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass keine Planerverträge vorgelegt wurden. Die Vertragsgestaltung mit den Planern konnte daher nicht beurteilt werden.

Die vorgelegten Unterlagen waren nicht durchgängig nachvollziehbar.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare sind nicht vorgelegt worden.

Die bei der A15 eingereichten Formulare zur Erlangung der Wohnbauförderung waren fast durchgängig mangelhaft ausgefüllt. Die A15 wäre angehalten gewesen, eine nachvollziehbare Honorarkostenaufstellung vom Wohnbauträger einzufordern. Eine Bewertung bzw. Prüfung der zur Endabrechnung bei der A15 vorgelegten Unterlagen war aus Sicht des LRH nicht möglich.

Die Ermittlung der Honorare für die Planung und die ÖBA sowie die Bauverwaltungskosten basierte auf den Herstellungskosten für das gesamte Projekt, also inkl. der nicht geförderten Flächen. Dadurch kam es teilweise zu Überzahlungen aufgrund falscher Honorarsätze, die laut Auskunft der SG Köflach zwischenzeitlich berichtigt wurden.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner (SGK Köflach):

„Leider wurde von uns übersehen, dass teilweise der Begriff Seniorenwohnheim verwendet wurde. Dies war jedoch nie geplant. Es waren lediglich betreute Seniorenwohnungen geplant. Es wurde jedoch in der Projektstudie von der Gemeinde Kalsdorf verlangt auch für die Gemeinde die Bibliothek und Kommunikationsmöglichkeiten für ihre im Ort ansässigen Seniorenvereine zu errichten.

Dies hat dazu geführt, dass der gesamte Allgemeinbereich – Teeküche, Veranstaltungsraum von der Gemeinde angemietet und auch bezahlt wird, sodass die Wohnungsmieter mit diesen Kosten nicht belastet werden. Bereits im Zuge der Projekterstellung wurde das Planungsbüro Ing. Wagemann als Unterstützung hinzugezogen, da wie auch in Ihrem Bericht erwähnt, bei der Gemeinde einige Präsentationen stattgefunden haben.

Aus diesem Grund wurde dieses Planungsbüro auch mit der GU-Planung beauftragt, um eine Kostenmehrbelastung zu vermeiden. Grundsätzlich befragen wir jeden Planer, ob er über die entsprechenden gesetzlich notwendigen Berechtigungen für die angebotenen Leistungen verfügt. Dies wurde seinerzeit auch vom Planer bestätigt.

Betreffend die statische Berechnung teilen wir Ihnen höflichst mit, dass wir hier aus Kostenersparnisgründen dies in der GU-Pauschale beauftragt haben, da wir der Meinung waren, dass wir so die Wirtschaftlichkeit am ehesten gewährleisten können. Es waren hier durch die Einbindung eines kleinen alten Gebäudes einige technische Herausforderungen zu bewältigen.

Betreffend die Bauverwaltungskosten und die örtliche Bauaufsicht teilen wir Ihnen höflichst mit, dass wir aufgrund der neuen Berechnung die örtliche Bauaufsicht in Höhe von 13.474,- Euro und die kaufmännische Verwaltung in Höhe von 10.347,- Euro dem Objekt gutschreiben, die Sondertilgung vornehmen und die entsprechende Kalkulation verändern. Diesbezüglich übermitteln wir Ihnen von einem Mieter eine neue Wohnungskalkulation. Die neuen Vorschriften werden rückwirkend mit 1. Juli in der nächsten Woche ausgesandt.

Wir möchten jedoch erwähnen, dass die Planung nur deshalb so kostengünstig war, weil wir bei der Erbringung der Leistungen – Kostenermittlungsgrundlagen, geschäftliche und technische Oberaufsicht mitgearbeitet haben.“

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitingner (A15):

Seite 80 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 90] „Bei diesem Bauvorhaben kam es zu mehrmaligen Änderungen hinsichtlich der Kosten. Nach Feststellung der A15, dass die Honorare äußerst hoch sind, wurden diese vom Bauträger korrigiert. Die gesamten Honorare betragen danach 10,88 % und wurden, weil deutlich unter dem Durchschnitt liegend, nicht weiter im Detail geprüft.“

4.10 Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Mürztal“ reg. Gen.m.b.H.

BV: 8670 Krieglach, Postmühlweg

Das zu prüfende Bauvorhaben ist Teil einer 65 Wohneinheiten umfassenden Gesamtbebauung, welche auf dem Ergebnis eines zweistufigen Gutachterverfahrens basiert. Die Realisierung erfolgt in drei Baustufen. In der ersten Baustufe wurden im September 2000 28 Wohneinheiten fertiggestellt. In der prüfungsgegenständlichen zweiten Baustufe wurden zwei Gebäude mit insgesamt zehn reihenhausartigen Maisonettenwohnungen errichtet. Die in Holzriegelbauweise ausgeführten Häuser sind zweigeschoßig, wobei teilweise auch das Dachgeschoß genutzt werden kann.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) ist am 1. Juni 2005 bei der A15 eingelangt und beinhaltete folgende Eckdaten:

Anzahl der Häuser	2	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	10 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	2
Art und Anzahl der PKW-Plätze	10 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	*1)
Planungsart	Direktauftrag		
Planverfasser	Baumeister Reichenbäck, Mönichwald		
Beauftragte Planungsleistung	8 % HOA		
Örtliche Bauaufsicht	Planungsbüro Reichenbäck		

Quelle: WBF 1 vom 1. Juni 2005

*1) Angabe lt. Formular: „Architekturwettbewerb im Jahre 1998 im Bauabschnitt 1, 65 WE“

Die Planungsleistungen, die ÖBA sowie die Planungs- und Baukoordination wurden an einen Baumeister vergeben.

Grundlage für die Honorarermittlung war die damals gültige Honorarordnung der Baumeister (HOB).

Die mit 15. Mai 2006 datierten Formblätter für die Zweiteinreichung beinhalteten einen 10%igen Zuschlag für „ungewöhnliche Umstände“. Ein Ansuchen bzw. eine Erklärung für allfällige Mehrkosten waren im Förderakt nicht enthalten. Lediglich dem technischen Gutachten der A15 war Folgendes zu entnehmen: *„Begründung: Umsetzung des Wettbewerbsprojektes in Verbindung mit Holzbau sowie Fundierungerschwernisse (Bodenauswechslung) Zuschlag: 10 %“*.

Die A15 gewährte diese zusätzliche Förderung, nahm jedoch Änderungen an den Formblättern vor, da bei den PKW-Abstellplätzen irrtümlich Garagen anstatt Flugdächern angeführt wurden. Dadurch reduzierten sich auch die Kosten geringfügig. Folgende (gerundeten) Kostenkennwerte und Honorare wurden genehmigt:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	843,31 m ²	€ 1.121,00	€ 945.350,51
nicht förderbare NF:	66,28 m ²		
Geschoßzuschlag	18,89 %		€ 178.692,71
Kinderspielplatz-Fixbetrag	10 WE	€ 291,00	€ 2.910,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 11.240,43
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU" (gerundet)			€ 1.115.700,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	10,00 %		€ 112.404,32
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.228.100,00
PKW-Einstellplätze (flugdachart. Garagen)	10	€ 2.544,00	€ 25.400,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW			€ 25.400,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten			€ 1.253.500,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 958.500,00</i>
Grundkosten	7,04 %		€ 92.780,00

Quelle: WBF 4 vom 15. Mai 2006 mit Änderungen der A15

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 958.500,00
A Planungsleistungen	4,33 %	€ 42.450,00
B Örtliche Bauaufsicht	2,74 %	€ 26.810,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,86 %	€ 8.400,00
D Statische Berechnung		€ 9.817,00
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		€ 13.300,00
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 35.943,75
Zwischensumme		€ 136.720,75
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.007,86
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 133.700,00

Quelle: WBF 5 vom 15. Mai 2006 mit Änderungen der A15

Der technische Referent der A15 merkte im WBF 5-Blatt handschriftlich an, dass die Honorare für Planungsleistung und ÖBA unter der lt. HOA zulässigen Beträge liegen.

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 13. Juni 2006 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.228.000,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 25.400,00
Restfinanzierung	€ 189.200,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.442.600,00

Quelle: Techn. Gutachten vom 23. Mai 2006 bzw. FZ vom 13. Juni 2006

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.253.400,--.

Die mit 21. Jänner 2009 datierte Endabrechnung hatte aufgrund von Mehrkosten folgende Änderung der Finanzierung zum Inhalt:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.253.500,00
Restfinanzierung	€ 204.300,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.457.800,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 7. September 2009

Die Honorare und Bauverwaltungskosten stiegen geringfügig auf nunmehr € 137.900,-- und waren folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 958.500,00
A Planungsleistungen	4,33 %	€ 42.450,00
B Örtliche Bauaufsicht	2,74 %	€ 26.810,00
C Planungs- u. Baukoordinator	0,86 %	€ 8.400,00
D Statische Berechnung		€ 11.000,00
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		€ 16.445,00
I Bauverwaltungskosten	3,75 %	€ 35.943,75
Zwischensumme		€ 141.078,75
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 3.103,72
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 137.900,00

Quelle: WBF 5 vom 21. Jänner 2009

Honorare und Bauverwaltungskosten wurden von der A15 lt. technischem Gutachten zur Endabrechnung in obiger Höhe anerkannt.

4.10.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden an einen Baumeister für Bauwesen vergeben. Basis für die Honorarermittlung bildete die zum Zeitpunkt der Beauftragung noch gültige HOB. Betreffend Teilleistungen ist die HOB an die HOA angelehnt.

Ausgehend von 100 % der Summe der Büroleistung (B_H) wurden folgende Teilleistungen vergeben: Entwurf 13 %, Einreichplanung 7 %, Ausführungs- und Detailplanung 35 %, Leistungsverzeichnisse 20 % sowie technische, künstlerische und geschäftliche Oberleitung 12 %. Der Vorentwurf entfiel aufgrund des bereits vorhandenen Wettbewerbsergebnisses. Somit verblieb eine beauftragte Leistung von 87 % der B_H .

Das Honorar wurde anhand der Herstellungskosten (€ 1.133.202,--) unter Zugrundelegung der Tabelle 1 (Werthonorare für Hochbau gem. HOB), multipliziert mit dem Klassenfaktor berechnet. Vom so ermittelten Honorar wurden vom Baumeister noch 30 % Nachlass gewährt.

Die Honorarnoten des Baumeisters beliefen sich auf insgesamt € 42.450,80. Nebenkosten wurden keine in Rechnung gestellt.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage nicht den Vorgaben der A15 (84 % der förderbaren Baukosten lt. WBF 4 gemäß HOA) entspricht. Durch die Anwendung der HOB sowie des gewährten Nachlasses von 30 % lag das Planungshonorar jedoch weit unter dem zulässigen Honorar. Gemäß HOA hätte für die Planungsleistung ein Honorar von € 60.613,-- berechnet werden dürfen. Unter Berücksichtigung des gewährten Nachlasses wären aber in etwa dieselben Kosten entstanden.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde ebenfalls durch den obigen Baumeister erbracht. Berechnet wurde das Honorar wiederum gemäß HOB. Grundlage bildeten die gesamten Herstellungskosten unter Anwendung des Werthonorars lt. Tabelle 1 HOB für die örtliche Bauaufsicht (B_{HA}).

Unter Berücksichtigung eines 30%igen Nachlasses wurden vom Baumeister für die ÖBA € 26.810,-- in Rechnung gestellt. Dies entspricht umgerechnet auf die HOA einem Honorarsatz von 2,797 %. Zulässig wären 3,787 %.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarbemessungsgrundlage um rd. € 174.700,-- überhöht war. Durch die Anwendung der HOB anstatt der HOA sowie durch den gewährten Nachlass lagen die Kosten für die ÖBA schlussendlich aber sogar unter dem zulässi-

gen Wert. Bei Anwendung der HOA wären rd. € 36.300,-- an Honorarkosten zulässig gewesen.

Planung und ÖBA wurden zur Gänze vom selben Auftragnehmer durchgeführt. Dadurch geht das „Vier-Augen-Prinzip“ als wichtiger Kontrollmechanismus verloren.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Leistungen für die Planungs- und Baustellenkoordination wurden ebenfalls vom beauftragten Baumeister durchgeführt. Abgerechnet wurde die pauschale Auftragssumme in Höhe von € 8.400,--. Dies entspricht rd. 0,88 % der Honorarbemessungsgrundlage.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination unter dem zulässigen Honorarsatz von 1,00 % (bis 12 Wohneinheiten) liegt und die Honorarkosten dadurch um rd. € 1.200,-- günstiger waren.

ad D) Statische Berechnung

Für die statische und konstruktive Bearbeitung wurde ein bereits in der Vergangenheit beauftragter Ziviltechniker herangezogen. Die Schlussrechnungssumme entsprach der beauftragten Pauschalsumme in Höhe von € 11.000,--. Dies ergibt einen Kostenkennwert von ca. € 13,04 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung im mittleren Bereich der langjährig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Für die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS sowie Elektrotechnik wurden zwei Angebote eingeholt und die Gesamtleistung an ein Technisches Büro vergeben. Das verrechnete Honorar beruht auf einer Pauschale und betrug gemäß vorliegender Schlussrechnung € 14.565,--.

Die errechneten Kostenkennwerte von rd. € 1.457,-- je WE bzw. € 17,27 je m² NF liegen erheblich über den durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die TGA nicht unter den Punkten E bis G des WBF 5-Blattes, sondern unter dem Punkt H Sonderfachleute subsumiert wurden.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H Sonderfachleute wurden lt. WBF 5-Blatt – wie bereits erwähnt – Honorare für die TGA sowie für die Bauphysik angegeben.

Über den Differenzbetrag (€ 1.880,-) zur angegebenen Summe im WBF 5-Blatt liegen keine Rechnungen vor. Das zulässige Honorar für die Prüfung der Bauphysik dürfte bei 10 Wohneinheiten € 1.700,- betragen.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten von 3,75 % – somit in Höhe von € 35.943,75 – einbehalten. Der zulässige Honorarsatz beträgt bis 12 Mietkaufwohnungen 3,75 %.

Der LRH stellt fest, dass die Bauverwaltungskosten gemäß ERVO rechtskonform berechnet wurden.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren. Verträge mit den jeweiligen Planern wurden jedoch nicht vorgelegt.

Bis auf die Bauverwaltung wurden jegliche honorarwürdigen Leistungen fremd vergeben. Dadurch konnten teilweise erhebliche Nachlässe erzielt und die Honorarkosten gering gehalten werden.

Planung und ÖBA wurden vom selben Auftragnehmer durchgeführt. Dadurch geht ein wichtiges Kontrollinstrument verloren, da das „Vier-Augen-Prinzip“ nicht gewahrt wird. Der LRH merkt an, dass zum Einreichzeitpunkt 15. Mai 2006 bereits die DVO-Novelle gültig war und daher ein höherer Fördersockelbetrag hätte gewährt werden können. Zudem wurden noch keine Bonuspunkte für ökologische Maßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (SG Mürztal):

A) „Planungsleistung“: Wir beauftragen, sehr wohl schriftlich, das Planungsbüro Reichenbäck mit der Durchführung der Planung und der örtlichen Bauaufsicht und zwar mit Auftragsschreiben vom 22.7.2004, worin wir, unter Bezugnahme auf das vorliegende Angebot vom 19.7.2004, definitiv den Auftrag zur Durchführung der Planungsarbeiten und örtlich Bauaufsicht erteilten.

Im vorhin genannten Angebot des Planungsbüro Reichenbäck wurde auf die Leistung des Vorentwurfes verzichtet, welche mit 13 % der Planungskosten,

gemäß HOB, sich in der Honorarermittlung ausgewirkt hätte.

Es wurde weiters ein genereller Nachlass von 30 % gewährt und als zusätzliches Entgegenkommen des Planungsbüro Reichenbäck wurde auf die Verrechnung der Nebenkosten bezüglich der Büro- und Sachleistungen verzichtet, welche sich bis zu 5 % der Planungskosten bewegt hätten.

Das Entgegenkommen in der preislichen Gestaltung der gesamten Planungskosten durch das Büro Reichenbäck äußert sich letztendlich auch in Ihrem Prüfbericht, worin zusammenfassend Ihrerseits festgestellt wird, dass das Planungshonorar weit unter dem zulässigen Honorar gelegen ist.

- B) Örtliche Bauaufsicht: Die örtliche Bauaufsicht wurde ebenfalls mit Auftragschreiben vom 22.7.2004 an das Planungsbüro Reichenbäck erteilt und es wurde, wie bei den Planungskosten, ebenfalls ein 30 %iger Nachlass gewährt. Wie Sie in Ihrem Prüfbericht veranschaulichen, liegt somit der Anteil der örtlichen Bauaufsicht mit 2,797 % deutlich unter dem zulässigen Wert von 3,787 %.
- C) Planungs- und Baustellenkoordination: Auch hier zeigt Ihr Bericht, dass die Aufwendungen für die Planungs- und Baustellenkoordination durch das Büro Reichenbäck unter dem zulässigen Honorarsatz von 1,0 % liegt. Auch hier wurde deutlich das Entgegenkommen des Planungsbüros für uns zum Ausdruck gebracht und zwar mit der Unterschreitung des vorgeschriebenen Honorarsatzes von 1 % gemäß Wohnbauförderungsrichtlinie.
- D) Statische Berechnung: Hier wurde das heimische Unternehmen Zivilingenieurbüro Rath aus Mürzzuschlag beauftragt, der bereits mehrmals durch seine Arbeitsleistungen zeigte, dass er diese günstig in Hinblick auf die Honorarordnungen durchführte.
Der Unterschied der Kostengruppe Statik zwischen Zweiteinreichung und Endabrechnung wurde verursacht durch die sogenannte Indexerhöhung für Ziviltechniker, die sich im gegenständlichen Fall mit 1.767,12 Euro zu Buche schlägt.
- E) F)G) Technische Gebäudeausrüstung: Hier wurden auf Grund von zwei Offertvorlagen die Planungsarbeiten mündlich an das Büro Pichlbauer & Partner erteilt. Es wurde hier seitens der Siedlungsgenossenschaft nicht die richtigerweise schriftliche Auftragserteilung ausgeführt. Diesen Umstand nehmen wir als Anlass, zukünftig auch diesen Fachbereich schriftlich zu beauftragen.
Durch die Aufhebung der ursprünglichen Ausschreibung der HLS-Technik im nicht öffentlichen Verfahren, kam es hier, verbunden mit Umplanungen im Bereich des Heizungssystems mit neuer Heizkörperauslegung, zu einem Mehraufwand, welcher jedoch seine Auswirkung positiv zum Ausdruck bringt, und zwar in den Kosten bei der Durchführung der Elektro-, Heizungs- und Installationsarbeiten.
Im Bereich der HLS-Technik kam es auch zu einer Kostenerhöhung hinsichtlich der Anschlusskosten bei der Zuführung der Nahwärme vom Heizhaus der Nahwärme Krieglach Ges.b.R.. Hier wurde am 27.3.2006 ein Offert für den An-

schluss gelegt mit 12.125,00 Euro, dieser Wert wurde auch bei der Zweiteinreichung im WBF 5 Blatt eingegeben.

Nach Ausführung der Arbeitsleistungen wurden wir jedoch mit einer Endabrechnung 25.205,00 Euro belastet. Man gab uns zu verstehen, dass diese Kostenüberschreitung auf Grund geänderter Anschlusswerte erfolgte, die zum Zeitpunkt der Zweiteinreichung nicht bekanntgegeben wurden.

Diesen Kostenbereich konnten wir trotz Bemühungen unsererseits durch Nachverhandlungen leider nicht zu Gunsten unserer Mieter verringern.

H) In dieser Kostengruppe wurden die Prüfungskosten für Ziviltechniker für Bauführungen bis 10 Wohneinheiten mit 1.880,00 Euro berücksichtigt. Sie setzen sich zusammen aus dem Pauschalwert von 1.700,00 Euro plus Fahrtkosten des Planers für die Prüfung der Bauphysik im Büro Prof. Suntinger in Graz.

In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf verweisen, dass das Planungsbüro Reichenbäck für die Erstellung der einreichfähigen Bauphysik keine Verrechnung durchführte und diese mit den Gesamtkosten der Planung einbezog.

Die Kosten dieser Bauphysik würden nach heutigen Erfahrungen mit mindestens 3.800,00 Euro zur Verrechnung kommen, wenn dies vom Planungsbüro Reichenbäck mit Nachdruck gewünscht worden wäre.

Zusammenfassung: Als deutliche Kritik ist aus Ihrem Prüfbericht zu entnehmen, dass bei der Vergabe der Planungsleistungen, sowie der örtlichen Bauaufsicht, dass sogenannte „Vier-Augen-Prinzip“ nicht gewahrt wird.

Wir dürfen hier jedoch darauf hinweisen, dass auf Grund der loyalen Beziehung des Planungsbüro Reichenbäck zu unserer Siedlungsgenossenschaft, hier keinesfalls Kontrollfunktionen verloren gingen. Es werden hier ganz im Gegenteil Informationsflüsse von Planung zur örtlichen Bauaufsicht ohne Zwischeninformationen auf fremde Informationen direkt übertragen und somit Fehler bei der Ausführung durch Kommunikationsschwierigkeiten vermieden.

Als zusätzliche Leistung bei allen Ausschreibungen durch das Planungsbüro Reichenbäck möchten wir darauf aufmerksam machen, dass in der Leistungsbeschreibung gemäß LBH-12 bei allen Positionen die ermittelten Massen, welche genau errechnet wurden, in den jeweiligen Positionen zur Veranschaulichung gebracht werden.

Mit dieser transparenten Massenaussage gelingt es unserer Siedlungsgenossenschaft immer möglichen Spekulationen bei der Kalkulation Einhalt zu gebieten, da die Nachvollziehbarkeit der Ausschreibemassen für jeden Bieter einsichtig ist und daraus folgend Spekulationen unterbleiben.

Diese Mehraufwendung durch das Büro Reichenbäck schwächt auch Ihren Vorwurf, bezüglich des „Vier-Augen-Prinzipes“.

Wir können darauf verweisen, dass alle Bauausführungen, welche wir mit dem Planungsbüro Reichenbäck umgesetzt haben, und zwar in gemeinsamer Beauftragung Planung und örtliche Bauaufsicht, stets eine genaue Kostenverfolgung zeigten und zeitgerecht durch Einflussnahme auf die Bauausführung

Mehrkosten vermieden werden konnten.

Es zeigt sich z. B. im gegenständlichen Fall des Bauloses D 1 und D 2, dass die Gesamtbaukostensumme gemäß WBF 5 Blatt von 1.348.241,18 Euro exakt eingehalten wurden. Diese Summe der Endabrechnung entspricht auch der Summe der Zweiteinreichung.“

Replik des Landesrechnungshofes:

Im Bericht wurde nicht kritisiert, dass keine schriftlichen Beauftragungen der jeweiligen Planer erfolgten, sondern es wurde festgestellt, dass keine Planerverträge vorgelegt wurden.

Sofern keine diesbezügliche Verträge vorliegen, wäre der Wohnbauträger dazu angehalten gewesen, zumindest alternativ einen Nachweis über die beauftragten Leistungen zu erbringen.

4.11 Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H. Rottenmann

BV: 8665 Langenwang, Grüne Gasse

Dieses Bauvorhaben liegt innerhalb eines bebauten Gebietes im Zentrum von Langenwang, ca. 300 m südlich der Ortsmitte. Es bildet den äußeren Abschluss des Areals der Siedlung „Grüne Gasse“, welches in drei Bauetappen mit insgesamt zehn Bauabschnitten errichtet wurde. Die Bebauung des prüfungsgegenständlichen Bauvorhabens besteht aus zwei viergeschoßigen (drei Geschoße + Dachgeschoß), aneinandergebauten Häusern. In diesem vierten Bauabschnitt der letzten Bauetappe wurden 16 Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungen wurden als Mietkaufwohnungen errichtet und gefördert.

Das Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG (Geschoßbau) ist mit 19. Oktober 2005 datiert und wurde der A15 unter Zugrundelegung folgender Eckdaten vorgelegt:

Anzahl der Häuser	2	Bauart	Neubau
Art und Anzahl der Wohnungen	16 Mietkaufwohnungen	Bauabschnitt	10
Art und Anzahl der PKW-Plätze	16 flugdachtartige Garagen	Gesamtbebauung	10 von 10 * ¹⁾
Planungsart	Eigenplanung		
Planverfasser	SG Rottenmann		
Beauftragte Planungsleistung	79 % HOA		

Örtliche Bauaufsicht SG Rottenmann, Technische Abteilung

Quelle: WBF 1 vom 19. Oktober 2005

*¹⁾ Angabe lt. Formular: „letzter Bauabschnitt, 96 WE bereits errichtet“

Die Planungsleistungen, die ÖBA sowie die Planungscoordination wurden vom Wohnbauträger selbst erbracht. Die weiteren honorarwürdigen Leistungen wurden an befugte Unternehmungen vergeben.

Um eine zusätzliche Förderung zufolge „ungewöhnlicher Umstände“ wurde seitens der SG Rottenmann nicht angesucht.

Die Formblätter der Zweiteinreichung sind am 29. November 2005 bei der A15 eingelangt. Folgende Kennwerte und Honorare waren für die Förderung maßgeblich:

Ermittlung der Gesamtbaukosten	Einheit/Prozentwert	Fixbetrag	Förderbetrag
Nutzflächenfixbetrag	1.423,23 m ²	€ 1.121,00	€ 1.595.542,00
Geschoßzuschlag	0,00 %		---
Kinderspielplatz-Fixbetrag	16 WE	€ 291,00	€ 4.656,00
Schutzraumabschlag	-1,00 %		-€ 15.960,00
Summe 1A: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen ohne "UU"			€ 1.584.238,00
Zuschlag für "ungewöhnliche Umstände"	0,00 %		---
Summe 1B: wbf. Gesamtbaukosten der Wohnungen inkl. "UU" (gerundet)			€ 1.584.200,00
PKW-Einstellplätze (flugdacht. Garagen)	16	€ 2.544,00	€ 40.704,00
Summe 2: wohnbeihilfenfähiger Fixbetrag für PKW (gerundet)			€ 40.700,00
Summe 1B + 2: wbf. Gesamtbaukosten			€ 1.624.900,00
<i>Honorarbemessungsgrundlage (84 % der Summen 1A und 2)</i>			<i>€ 1.364.900,00</i>
Grundkosten	8,80 %		€ 143.000,00

Quelle: WBF 4 vom 23. November 2005

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.364.900,00
A Planungsleistungen	7,04 %	€ 96.084,06
B Örtliche Bauaufsicht	3,79 %	€ 51.797,85
C Planungs- u. Baukoordinator	0,19 %	€ 2.592,07
D Statische Berechnung		€ 14.460,99
E Sanitärprojekt		€ 5.283,03
F Heizungsprojekt		€ 2.152,75
G Elektroprojekt		€ 3.480,00
H Sonderfachleute		---
I Bauverwaltungskosten	3,50 %	€ 47.748,63
Zwischensumme		€ 223.599,38
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 5.600,85
Honorare und Bauverwaltungskosten		€ 217.998,53

Quelle: WBF 5 vom 23. November 2005

Die Förderungszusicherung wurde von der A15 auf Basis des nachfolgenden Finanzierungsplanes am 20. Dezember 2005 erteilt:

Kapitalmarktdarlehen Wohnungen	€ 1.584.200,00
Kapitalmarktdarlehen PKW-Abstellplätze	€ 40.700,00
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.624.900,00

Quelle: WBF 5 vom 23. November 2005 bzw. FZ vom 20. Dezember 2005

Die geförderten Baukosten betragen somit € 1.624.900,--.

Die am 10. Oktober 2008 bei der A15 eingelangte Endabrechnung hatte aufgrund eingesparter Baukosten eine geringfügige Änderung der Finanzierung zur Folge:

Kapitalmarktdarlehen gesamt	€ 1.579.100,00
Restfinanzierung	---
Gebührenbefreite Gesamtbaukosten	€ 1.579.100,00

Quelle: Schreiben der A15 betreffend Endabrechnung vom 27. Februar 2009

In der Endabrechnung des Bauvorhabens wurden der A15, trotz reduzierter Gesamtbaukosten, folgende leicht erhöhte Honorarkosten vorgelegt:

Honorarzusammenstellung	Honorarbemessungsgrundlage:	€ 1.363.200,00
A Planungsleistungen	7,04 %	€ 96.013,71
B Örtliche Bauaufsicht	3,80 %	€ 51.759,31
C Planungs- u. Baukoordinator	0,19 %	€ 2.589,96
D Statische Berechnung		€ 14.467,27
E Sanitärprojekt		---
F Heizungsprojekt		---
G Elektroprojekt		---
H Sonderfachleute		€ 13.479,25
I Bauverwaltungskosten	3,35 %	€ 45.626,06
Zwischensumme		€ 223.935,56
Abzüglich PKW-Anteil		-€ 5.644,24
Honorare und Bauverwaltungskosten (gerundet)		€ 218.300,00

Quelle: WBF 5 vom 1. Oktober 2008

Die obigen Honorare wurden von der A15 anerkannt.

4.11.1 Prüfung durch den LRH

ad A) Planungsleistung

Die Planungsleistungen wurden vom Wohnbauträger als Eigenleistung erbracht. Als Basis für die Honorarermittlung diente die ungerundete Honorarbemessungsgrundlage gemäß WBF 4-Blatt zur Endabrechnung.

Zugrundegelegt wurden 100 % der Planungsleistungen lt. HOA, somit die Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen sowie künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung. Zusätzlich wurden 3 % an Nebenkosten verrechnet.

Unter Berücksichtigung eines Honorarsatzes von 6,85 % wurden für die Planungsleistungen €96.013,71 in Rechnung gestellt.

Der LRH stellt fest, dass die Honorarermittlung gemäß den Vorgaben der A15 (HOA + max. 3 % Nebenkosten) erfolgte. Ein allfälliger Nachlass – wie er möglicherweise bei Beauftragung eines Architekten erzielbar gewesen wäre – wurde nicht gewährt.

ad B) Örtliche Bauaufsicht

Die ÖBA wurde ebenfalls als Eigenleistung vom Wohnbauträger erbracht. Das verrechnete Honorar in Höhe von €51.759,31 erfolgte gleichfalls mit der obigen Honorarbemessungsgrundlage und einem Honorarsatz von rd. 3,6865 %. Zudem waren Nebenkosten in Höhe von 3 % inkludiert.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die ÖBA entsprechend der HOA bzw. den einschlägigen Vorgaben der A15 berechnet wurde. Nachlässe wurden keine gewährt. Aufzeichnungen über die vom Wohnbauträger erbrachten Eigenleistungen wurde dem LRH nicht vorgelegt.

ad C) Planungs- und Baustellenkoordination

Die Planungs- und Baustellenkoordination wurde vom Wohnbauträger als Eigenleistung durchgeführt. Das verrechnete Honorar in Höhe von €2.589,96 entspricht rd. 0,19 % der Honorarbemessungsgrundlage.

Mit der Baustellenkoordination wurde das mit den Baumeisterleistungen beauftragte Bauunternehmen betraut. Ein Honorar wurde nicht eigens ausgewiesen bzw. ist dieses bereits in der Kalkulation des Angebotes bzw. Auftrages berücksichtigt worden.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination dem zulässigen Honorarhöchstsatz von 0,19 % (ab 13 Wohneinheiten) entspricht.

ad D) Statische Berechnung

Mit der statischen und konstruktiven Bearbeitung wurde ein Zivilingenieur für Bauwesen unter Zugrundelegung eines Rahmenvertrages beauftragt. Gemäß Schlussrechnung des Statikers wurden € 14.467,27 bezahlt. Dies entspricht einem Kostenkennwert von ca. € 10,16 je m² Nutzfläche.

Der LRH stellt fest, dass das Honorar für die statische Berechnung weit unter den langfristig ermittelten durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau liegt. Über die Qualität der statischen Berechnung wird vom LRH keine Aussage getroffen, da diesbezügliche Unterlagen nicht angefordert wurden bzw. diese nicht Prüfungsgegenstand war.

ad E), F), G) Technische Gebäudeausrüstung

Die Planungs- und Überwachungsleistungen betreffend HLS sowie Elektrotechnik wurden auf Basis von Rahmenverträgen an befugte Unternehmungen vergeben. Insgesamt betragen die Honorare für die TGA € 10.979,25.

Der LRH stellt fest, dass die Honorare für die TGA nicht unter den Punkten E bis G des WBF 5-Blattes angeführt wurden, sondern unter dem Punkt H Sonderfachleute subsumiert wurden.

Die errechneten Kostenkennwerte von rd. € 686,-- je WE bzw. € 7,72 je m² NF liegen im Bereich der durchschnittlichen Kosten im steirischen Wohnbau.

ad H) Sonderfachleute

Unter dem Punkt H Sonderfachleute wurden – wie bereits erwähnt – Honorare für die TGA sowie weiters für die Prüfung der Bauphysik angegeben.

Das für die Prüfung der Bauphysik verrechnete Honorar in Höhe von € 2.500,-- entsprach den einschlägigen Vorgaben der A15.

ad I) Bauverwaltungskosten

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden vom Wohnbauträger Bauverwaltungskosten in Höhe von € 45.626,06 einbehalten. Dieser Betrag wurde anhand der tatsächlichen Baukosten (€ 1.306.601,70) ermittelt und entspricht somit einem Honorarsatz von rd. 3,35 %. Gemäß ERVO darf für Bauvorhaben von 13 bis 23 Eigentums- bzw. Mietkaufwohnungen ein Honorarsatz von 3,5 % berechnet werden.

Für die Ermittlung der Bauverwaltungskosten wurde ein um rd. € 59.600,-- geringerer Betrag als Honorarbasis herangezogen und dadurch liegen die Bauverwaltungskosten geringfügig unter dem lt. ERVO zulässigen Honorar.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die vorgelegten Unterlagen überaus gut aufbereitet und durchgängig nachvollziehbar waren.

Die Vertragsgestaltung mit den Planern erfolgte mustergültig.

Der Wohnbauträger verrechnete mit Ausnahme der Bauverwaltungskosten in alle Honorarleistungen die max. zulässigen Beträge.

Aufzeichnungen über die Tätigkeiten der als Eigenleistungen verrechneten Honorare – insbesondere für die Planungsleistungen sowie für die Planungscoordination – wurden nicht vorgelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger (SG Rottenmann):

„Wir haben erfreut zur Kenntnis genommen, dass a) unsere mustergültigen Vertragsgestaltungen mit den Planern als solche anerkannt werden, und b) wir keine höheren als den uns aufgrund der Richtlinien zuerkannten Honorare verrechnen.

Entsprechend den Bestimmungen der HOA errechnen sich die Honorare für Planung und Bauaufsicht nur nach der Höhe der Baukosten. Kostengünstiges Planen wird nicht belohnt, weil sich aufgrund niedriger Baukosten auch ein geringeres Honorar ergibt. Kostengünstiges Planen wird daher bestraft. Als 1. Schritt kostengünstiges Planen zu belohnen ist die Maßnahme zu bewerten, dass Grundlage für die Berechnung des Honorars die auf Seite 11 des Prüfberichtes angeführten Kosten darstellen.

Wenn daher die tatsächlichen Baukosten die vor angeführte Bemessungsgrundlage unterschreiten, ist das Planungshonorar entgegen den Bestimmungen der HOA von der vor angeführten Bemessungsgrundlage zu errechnen. Im Falle des gegenständlichen Bauvorhabens Langenwang liegen die tatsächlichen Kosten geringfügig unter der o.a. Bemessungsgrundlage. Unsere Genossenschaft wurde somit für die kostengünstige Planung belohnt.

Unserer Meinung nach sollte die zwischen der Landesgruppe der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Abt. 15 getroffene Honorarvereinbarung dahingehend modifiziert werden, dass bei Unterschreitung der Bemessungsgrundlage ein Zuschlag zum Planungshonorar verrechnet werden darf. Dies könnte prozentmäßig gestaffelt werden, und es würde dadurch ein noch besserer Anreiz für die Planer geschaffen werden, durch eine kostengünstigere Planung die förderbaren Gesamtbaukosten zu unterschreiten.“

5. STATISTIK

Es wurden vom LRH Projekte von 11 gemeinnützigen Wohnbauträgern geprüft. Die ausgewählten Bauvorhaben umfassen zwischen acht und 16 Wohneinheiten und wurden im Zuge der Geschoßbauförderung entweder als Mietwohnung oder als Mietkaufwohnung gefördert:

	Wohnbauträger	Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Förderung
1	Die Frohnleitner	Judendorf-Straßengel, Goethestraße (2. BA)	13	4	Mietkauf
2	Gemysag	Mitterdorf i.M., Feldgasse (1. BA)	15	3	Mietkauf
3	GGW	Graz, Königshoferstraße 25 (1. BA)	14	1	Mietkauf
4	GWS	Fernitz, Fürstner Straße 4 (1 BA)	12	1	Miete
5	OWG	St. Lorenzen, Obere Dorfsiedlung 10 - 20 (1. BA)	11	3	Mietkauf
6	ÖWGes	Hartberg, Grünfeldgasse 3 (1. BA)	16	1	Mietkauf
7	SG Elin	Weiz, Johannes Hymel-Gasse 22- 46 (2. BA)	13	3	Mietkauf
8	SG Ennstal	St. Sebastian, Habertheuerstraße	8	2	Mietkauf
9	SG Köflach	Kalsdorf, Bahnhofstraße 16 - 18	16	1	Miete
10	SG Mürztal	Krieglach, Postmühlweg (2. BA)	10	2	Mietkauf
11	SG Rottenmann	Langenwang, Grüne Gasse (4. BA)	16	2	Mietkauf

Die gebührenbefreiten Gesamtbaukosten der Bauvorhaben lagen jeweils zwischen rd. €981.000,-- und €2.175.000,--, wobei Honorare und Bauverwaltungskosten von rd. €121.000,-- bis €251.000,-- anfielen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Bauvorhaben:

	geförderte Baukosten in €	Restfinanzierung in €	Förderbeitrag (Öko-Punkte) in €	geb.befreite Gesamtbaukosten in €	Honorarbasis in € (von A15 anerkannt)	Honorare in € (von A15 anerkannt)
1	1.756.000,00	161.500,00	0,00	1.917.500,00	1.355.800,00	229.700,00
2	2.075.900,00	98.600,00	0,00	2.174.500,00	1.559.100,00	250.900,00
3	1.565.200,00	274.500,00	0,00	1.839.700,00	1.205.400,00	184.500,00
4	1.040.900,00	37.600,00	0,00	1.078.500,00	743.100,00	127.500,00
5	1.466.500,00	163.200,00	10.100,00	1.639.800,00	1.183.600,00	146.700,00
6	1.642.700,00	50.000,00	10.700,00	1.703.400,00	1.329.200,00	204.200,00

7	1.760.200,00	292.400,00	0,00	2.052.600,00	1.345.800,00	183.100,00
8	876.400,00	104.400,00	0,00	980.800,00	703.500,00	121.000,00
9	1.230.200,00	400,00	0,00	1.230.600,00	869.500,00	133.900,00
10	1.253.500,00	204.300,00	0,00	1.457.800,00	958.500,00	137.900,00
11	1.579.100,00	0,00	0,00	1.579.100,00	1.363.200,00	218.300,00

Daraus ergeben sich folgende flächenbezogene Kostenkennwerte:

	Nutzfläche in m ²	davon förderbare NF in m ²	Honorare bezogen auf Gesamtbaukosten	Honorarkosten je m ² NF	Baukosten je m ² NF
1	1.167,57	1.167,57	11,98 %	€ 196,73	€ 1.642,30
2	1.350,60	1.350,00	11,54 %	€ 185,85	€ 1.610,74
3	1.144,29	1.130,48	10,03 %	€ 163,21	€ 1.627,36
4	603,26	603,26	11,82 %	€ 211,35	€ 1.787,79
5	994,74	966,42	8,95 %	€ 151,80	€ 1.696,78
6	1.183,56	1.183,56	11,99 %	€ 172,53	€ 1.439,22
7	1.232,53	1.170,00	8,92 %	€ 156,50	€ 1.754,36
8	560,55	560,55	12,34 %	€ 215,86	€ 1.749,71
9	932,24	713,44	10,88 %	€ 187,68	€ 1.724,88
10	909,59	843,31	9,46 %	€ 163,52	€ 1.728,66
11	1.421,37	1.421,37	13,82 %	€ 153,58	€ 1.110,97

Die Baukosten der geprüften Objekte lagen im Bereich von rd. € 1.111,-- und € 1.788,-- je m² Nutzfläche. Dies entspricht einem Mittelwert von rd. € 1.625,--.

Auffallend war die große Abweichung bei Objekt 11. Der äußerst günstige Quadratmeterpreis ist hier aber vorwiegend auf die kompakte Bauweise (kein Geschößbauschlag) und das gute erzielte Ergebnis bei der Baumeisterausschreibung zurückzuführen.

Unter Zugrundelegung des von der Statistik Austria im Jahr 2001 erhobenen Quadratmeterpreises im steirischen gemeinnützigen Wohnbau von rd. € 1.420,-- ergaben sich bei einer Indexierung mit dem Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau für den Errichtungszeitraum der geprüften Objekte Kosten von ca. € 1.590,-- bis € 1.830 je m² NF. Von der A15 wurden für denselben Zeitraum durchschnittliche Kosten von € 1.551,-- bis € 1.678,-- erhoben.

Der flächenbezogene Kostenmittelwert der geprüften Bauvorhaben lag somit im Bereich der gängigen Kosten im gemeinnützigen Wohnbau.

Die Honorare und Bauverwaltungskosten betragen zwischen rd. € 152,-- und € 216,-- je m² NF. Dies entspricht einem Verhältnis von 8,9 % bis 13,8 % im Vergleich zu den Gesamtbaukosten. Der Mittelwert lag bei rd. € 178,-- je m² und einem Verhältnis von 11,1 %.

Von der A15 wurden im geprüften Errichtungszeitraum mittlere Honorarkosten von € 186,-- bis € 204,-- ermittelt. Der durchschnittliche Prozentsatz des Verhältnisses Honorare zu Gesamtbaukosten lag dabei in etwa bei 12,1 %.

Der flächenbezogene Kostenkennwert für die Honorare und Bauverwaltungskosten der geprüften Bauvorhaben lag somit unter den von der A15 ermittelten Kosten.

Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der Vergaben der Planungsleistung für die einzelnen Bauvorhaben dar. Weiters ist ersichtlich, ob die Leistungen von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt oder hierzu Externe beauftragt wurden. Bei einer Kombination aus Eigen- und Fremdleistungen ist der jeweilige Anteil*¹⁾ angeführt.

	Vergabe	Planungsleistung * ²⁾	ÖBA	Planungs- und Baukoordination
1	Direktauftrag	Fremd 90 % / Eigen 10 %	Eigen	Eigen
2	Direktauftrag	Fremd 90 % / Eigen 10 %	Fremd 21 % / Eigen 80 %	Fremd
3	Direktauftrag	Fremd 68 % / Eigen 32 %	Eigen	Fremd
4	1-stufiges GAV	Fremd 55 % / Eigen 45 %	Eigen	Fremd / Eigen
5	Direktauftrag	Fremd 72 % / Eigen 28 % * ³⁾	Eigen	Eigen
6	Direktauftrag	Fremd 75 % / Eigen 25 %	Eigen	Eigen
7	Direktauftrag	Fremd	Eigen	Eigen
8	Direktauftrag	Fremd 36 % / Eigen 64 %	Eigen	Eigen
9	Direktauftrag	Fremd 69 % / Eigen 31 %	Eigen	Eigen
10	Direktauftrag	Fremd	Fremd	Fremd
11	Eigenplanung	Eigen	Eigen	Fremd / Eigen

Eigen Eigenleistung des Wohnbauträgers

FremdFremdvergebene Leistung

*¹⁾ Der Anteil der Eigen- und Fremdleistungen wurde auf ganze Prozentwerte gerundet.

*²⁾ Die Werte entsprechen den tatsächlich verrechneten Anteilen an der Planungsleistung und können daher von den in den jeweiligen Kapiteln angegebenen beauftragten Planungsleistungen gem. HOA (WBF 1) abweichen.

*³⁾ Die GU-Planungspauschale von € 100.000,-- blieb unberücksichtigt.

Von den 11 ausgewählten Bauvorhaben wurden neun als Direktauftrag an einen Architekten oder Baumeister vergeben, wobei einer Direktbeauftragung ein zweistufiges Gutachterverfahren vorangegangen ist. In jeweils einem Fall wurde ein einstufiger Wettbewerb bzw. die Planung als gänzliche Eigenleistung durchgeführt.

Bei acht Bauvorhaben wurden die Planungsleistungen zwar fremd vergeben, diverse Leistungen jedoch von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt. In dem meisten Fällen waren dies die Teilleistungen „technische und geschäftliche Oberleitung“ sowie die Mithilfe bei Massenermittlungen und LV-Aufstellungen (Kostenermittlungsgrundlagen). In zwei Fällen erfolgte die gesamte Durchführung der Planungsleistungen von Externen. Lediglich bei einem Bauvorhaben lag eine 100%ige Eigenplanung vor.

Die ÖBA hingegen wurde bei neun Bauvorhaben gänzlich von den Wohnbauträgern wahrgenommen. In einem Fall erfolgte die Teilung der ÖBA-Aufgaben und nur bei einem Objekt wurde diese Aufgabe als Fremdleistung vergeben.

Bei der Planungs- und Baukoordination wurden in sechs Fällen die Wohnbauträger selbst tätig, bei drei Bauvorhaben erfolgte eine Vergabe an Externe. In wiederum zwei Fällen erfolgte die Teilung in Fremd- und Eigenleistung.

Für die Leistungen gemäß HOA (Planung und ÖBA) wurden teilweise Nachlässe zu den laut HOA bzw. Vorgaben der A15 zulässigen Honoraren gewährt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	Planungsleistung		ÖBA	
	Nachlass Fremd	Nachlass Eigen	Nachlass Fremd	Nachlass Eigen
1	5 %	0 %	---	0 %
2	10 %	0 %	0 %	0 %
3	0 %	20 %	---	0 %
4	0 %	0 %	---	0 %
5	20 %	20 %	---	10 %
6	0 %	0 %	---	0 %
7	Pauschale	---	---	0 %
8	0 %	0 %	---	0 %
9	Pauschale	10 %	---	0 %
10	30 %	---	30 %	---
11	---	0 %	---	0 %

Bei den zehn zur Gänze bzw. teilweise fremd vergebenen Planungsleistungen gewährten die beauftragten Architekten bzw. Baumeister in vier Fällen keine Nachlässe. Bei den übrigen sechs Bauvorhaben lag der Nachlass zwischen 5 % und 30 %. Davon erfolgten zwei Vergaben auf Basis von Pauschalen, in denen bereits Nachlässe inkludiert waren.

Bei den als Eigenleistung durchgeführten Planungen (Teilleistungen und gänzliche Eigenplanung) gewährten die Wohnbauträger in sechs von neun Fällen keine Nachlässe. In einem Fall wurden 10 % und in zwei Fällen 20 % in Abzug gebracht.

Prinzipiell war festzustellen, dass bei fremd vergebenen Planungsleistungen eher Nachlässe erzielt wurden, als dies bei Eigenplanungen der Fall war. Eine Ausnahme bildete das Bauvorhaben 3, bei dem nur der Wohnbauträger Abschläge zubilligte.

Die Aufgaben der ÖBA wurden überwiegend von den Wohnbauträgern wahrgenommen. In nur einem von zehn Fällen wurde dabei ein Nachlass gewährt. Dagegen wurde in einem von zwei Fremdvergaben ein Nachlass zur HOA eingeräumt.

Festzuhalten ist jedoch, dass im geförderten Geschoßbau nicht die volle Honorarleistung gemäß der HOA verrechnet werden darf, sondern statt der gesamten Errichtungskosten nur 84 % der förderbaren Baukosten als Honorarbasis herangezogen werden dürfen. Somit wird indirekt bereits ein Abschlag gewährt.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 7. Juli 2010 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

von der Abteilung 15 - Wohnbauförderung: Dr. Dieter ANDERSSON

Mag. Doris FABSCHITZ

Dipl.-Ing. Johann TATZL

Dipl.-Ing. Gerhard BRÄUER

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM

Dipl.-Ing. Gernot FRÖHLICH, MBA

6. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof führte eine Querschnittprüfung betreffend die Honorargestaltung bei der Errichtung geförderter Geschoßbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern durch.

Durch die Prüfung wurde anhand von 11 Bauvorhaben unterschiedlicher Wohnbauträger erhoben, inwieweit die gesetzlichen Grundlagen, die honorargrundlegenden Gebührenordnungen sowie die damit zusammenhängenden förderungsrelevanten Vorgaben erfüllt wurden und inwieweit die Aufsichtsbehörde ihre dementsprechende Verantwortung wahrgenommen hat.

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der geprüften Wohnbauträger sowie der Abteilung 15 - Wohnbauförderung hervor.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Von den 11 ausgewählten Bauvorhaben wurden neun als Direktauftrag an einen Architekten oder Baumeister vergeben. In jeweils einem Fall wurde ein einstufiger Wettbewerb bzw. die Planung als gänzliche Eigenleistung durchgeführt.
- Bei den zur Gänze bzw. teilweise fremd vergebenen **Planungsleistungen** gewährten die beauftragten Architekten bzw. Baumeister in vier Fällen keine Nachlässe. Bei den übrigen sechs Bauvorhaben lag der Nachlass zwischen 5 % und 30 %. Davon erfolgten zwei Vergaben auf Basis von Pauschalen, in denen bereits Nachlässe inkludiert waren.
Bei den als Eigenleistung durchgeführten Planungen (Teilleistungen und gänzliche Eigenplanung) gewährten die Wohnbauträger in sechs von neun Fällen keine Nachlässe. In einem Fall wurden 10 % und in zwei Fällen 20 % in Abzug gebracht. Prinzipiell war festzustellen, dass bei fremd vergebenen Planungsleistungen eher Nachlässe erzielt wurden, als dies bei Eigenplanungen der Fall war.
- Festzuhalten ist jedoch, dass im geförderten Geschoßbau nicht die volle Honorarleistung gemäß der Honorarleitlinie für Architekten (HOA) verrechnet werden darf, sondern nur 84 % der förderbaren Baukosten statt der gesamten Errichtungskosten als Honorarbasis herangezogen werden dürfen.
Ungewöhnliche Umstände, Kleinwohnungszuschläge, ÖKO-Bonuspunkte sowie Kosten über der Förderungsfähigkeit sind ebenso nicht honorarwirksam und ergeben dadurch indirekt Reduzierungen der Honorare und somit Nachlässe.

- Wie aus dem geprüften Projektquerschnitt gut ersichtlich ist, werden am freien Markt wesentliche Honorarabschläge (zwischen 5 % und 30 % zur HOA) erzielt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt die Erarbeitung einer Richtlinie zur einheitlichen Vorgangsweise bei der Ermittlung bzw. Begrenzung von Honoraren und Bauverwaltungs-kosten im geförderten Geschoßwohnbau.**
 - **Im Sinne der Gemeinnützigkeit wird angeregt, künftig bei Eigenplanungen durch Wohnbauträger marktkonforme Abschläge in obiger Richtlinie zu berücksichtigen.**
 - **Es wird zudem empfohlen, Grundsätze zur Vorgangsweise bei der Planungshonorierung von gleichartigen Bauwerken zu erarbeiten. Ungeachtet der HOA empfiehlt der Landesrechnungshof auch bei zeitlich unabhängig voneinander errichteten gleichartigen Bauwerken das Planungshonorar ab dem zweiten Bauwerk durch Abschläge zu reduzieren.**
 - **Weiters wird angeregt, ökologische Maßnahmen bei Wohnbauprojekten, die im Sinne der Vereinbarung über Klimaschutzmaßnahmen (Artikel 15a Bundesverfassungssatz) umgesetzt werden, explizit zu fördern und wird daher empfohlen, künftig auch ÖKO-Punkte honorarwirksam einzusetzen.**

- Die **Örtliche Bausaufsicht (ÖBA)** wurde bei neun Bauvorhaben gänzlich von den Wohnbauträgern wahrgenommen. In einem Fall erfolgte die Teilung der ÖBA-Aufgaben und bei einem Objekt wurde diese Aufgabe als Fremdleistung vergeben. In nur einem Fall von Eigenleistung wurde dabei ein Nachlass gewährt. In einem von zwei Fremdvergaben wurde ein Nachlass zur HOA eingeräumt.
 - **Der Landesrechnungshof empfiehlt, die gemeinnützigen Wohnbauträger auch bei den Honoraren für die ÖBA auf die Einhebung marktkonformer Honorare zu drängen. Allenfalls wäre eine Reduzierung der Honorare für die ÖBA nach den tatsächlichen Kosten durch Erhebung von Kenngrößen zu überlegen.**

- Bei der **Planungs- und Baukoordination** wurden in sechs Fällen die Wohnbauträger selbst tätig, bei drei Bauvorhaben erfolgte eine Vergabe an Externe. In zwei Fällen erfolgte die Teilung in Fremd- und Eigenleistung.

Die Honorarsätze für die geprüften Projekte waren sehr unterschiedlich, jedoch wurde in mehr als der Hälfte aller Fälle der höchstzulässige Pauschalsatz verrechnet. Auffallend ist, dass das Honorar für die Planungs- und Baukoordination teilweise sehr unterschiedlich verrechnet wurde. In einem Fall lag das Honorar beispielsweise deutlich über dem Honorar für die Statik.

- **Der Landesrechnungshof regt daher an, die vorgegebene Berechnungsgrundlage für Planungs- und Baukoordination zu überdenken und stattdessen ein von der Wohnungsanzahl abhängiges Pauschalhonorar – ähnlich wie bei der Prüfung der Bauphysik – vorzugeben.**
- Die zulässigen pauschalierten **Bauverwaltungskosten** laut Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) wurden in 10 Fällen zur Gänze ausgeschöpft. In nur einem Fall wurden die zulässigen Kosten geringfügig unterschritten.
- **Betreffend Aufwendungen für die Bauverwaltung lt. ERVO ist zu hinterfragen, inwieweit sich diese nicht mit den Tätigkeiten der Geschäftlichen Oberleitung gemäß HOA decken. Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei Aufgabendeckungen künftig allenfalls Honorarabzüge anzudenken.**
- Bei acht Bauvorhaben wurden die Planungsleistungen zwar fremd vergeben, diverse Leistungen jedoch von den Wohnbauträgern selbst durchgeführt. In den meisten Fällen waren dies die Teilleistungen „technische und geschäftliche Oberleitung“ sowie die Mithilfe bei Massenermittlungen und Leistungsverzeichnis-Aufstellungen. Aufzeichnungen über den zeitlichen bzw. monetären Aufwand der als Eigenleistungen verrechneten Honorare (z.B. durch interne Kosten- und Leistungsrechnungen) wurden in keinem Fall vorgelegt.
- **Der Landesrechnungshof empfiehlt den Wohnbauträgern interne Aufzeichnungen (beispielsweise in Form von Kostenstellenrechnungen) zu führen, um die eindeutige Zuordnung von Kostenträgern zu einem Wohnbauprojekt festzustellen.**
- In einigen Fällen wurde für die Ermittlung der Honorare eine falsche Honorarbemessungsgrundlage herangezogen. Für die Berechnung der Honorare gelten zwar die einschlägigen Bestimmungen (bspw. HOA), als Honorarbemessungsbasis ist jedoch ausschließlich jener Betrag heranzuziehen, welcher von der A15 im Zuge der Förderungsabwicklung ermittelt (WBF 4) und genehmigt wurde.
- **Der Landesrechnungshof empfiehlt für die Berechnung der Honorare eine einheitliche Vorgangsweise. Es wird angeregt, nicht nur im Technischen Gutachten, sondern auch in der Förderungszusicherung darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich genehmigte Honorarbemessungsbasis nicht überschritten werden darf.**

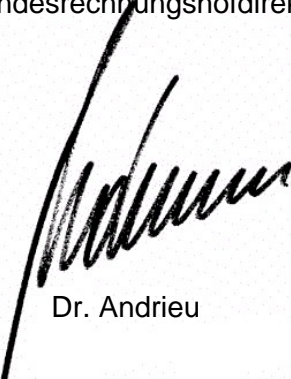
- Bei mehreren Projekten wurden verrechnete Honorare nicht den „Honoraren und Bauverwaltungskosten“ zugeordnet sondern bspw. ein Pauschalhonorar für Planungsleistungen eines Generalunternehmers den Baukosten zugeschlagen. Die Darstellung der Gesamthonorarkosten war somit teilweise unvollständig und verzerrt.

- Auffallend waren die oftmals unterschiedlichen Beträge einzelner Honorare in den vorgelegten Unterlagen (Schlussrechnungen, Kostenzusammenstellungen, WBF-Blätter, Kostenermittlungen).
Es war nicht immer klar ersichtlich, welche Beträge schlussendlich einem Bauvorhaben zugerechnet wurden. Die bei der A15 eingereichten Endabrechnungen enthielten in den im Bericht dargestellten Fällen ebenfalls unterschiedliche Kostangaben. Eine ordnungsgemäße Prüfung der Endabrechnung war aus Sicht des Landesrechnungshofes bei diesen Projekten für die A15 nicht möglich. Diese wäre angehalten gewesen, nachvollziehbare Honorarkostenaufstellungen von den Wohnbauträgern einzufordern.

- **Der Landesrechnungshof regt an, künftig bei unstimmigen Kostenangaben sowie bei auffälligen Abweichungen zu den erhobenen Standardhonorarkosten die vorgelegten Endabrechnungen unter Einholung aufklärender Unterlagen vertieft zu prüfen.**

Graz, am 21. September 2010

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu