

SG Rottenmann

Josef-Gschanes-Str. 9 – 13,
Feldkirchen

HINWEIS ZUR ANONYMISIERUNG

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

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung wurden die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text grau hinterlegt.

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.

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 S 8/2010-21

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. PRÜFUNGSGEGENSTAND	4
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab	5
1.2 Stellungnahme zum Prüfbericht	6
2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	7
2.1 Allgemeines, Prüfungsumfang – Unterlagen	7
2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung	11
2.3 Grundstück	23
2.4 Planung	29
2.5 Vergabe von Leistungen	31
2.6 Vertragsgestaltung	34
2.7 Qualität/Bauphysik	35
2.8 Örtliche Bauaufsicht	39
2.9 Qualität der Ausführung	41
2.10 Honorare	45
3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN	50
4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	52

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AdStmkLReg	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A15	Abteilung 15 – Wohnbauförderung (vormals Rechtsabteilung 14)
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
BVergG	Bundesvergabegesetz 2006
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
DVO	Durchführungsverordnung
EE	Eidesstattliche Erklärung
EG	Erdgeschoß
ERV 1994	Entgeltrichtlinienverordnung 1994
FZ	Förderzusicherung
GKP	Gipskartonplatten
GU	Generalunternehmer
GZ	Geschäftszeichen
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HOA	Honorarordnung für Architekten
KG	Kellergeschoß
LGBI.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 2009 – LRH-VG
L-VG	Landesverfassungsgesetz
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVE	Österreichischer Verband für Elektrotechnik
SiGe-Plan	Sicherheits- und Gesundheitsplan
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

SGR	Siedlungsgenossenschaft ROTTENMANN, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H., Weststrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann
SV	Sachverständige/r
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
VPI	Verbraucherpreisindex
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WBF	Wohnbauförderung
WBF 4	Formblatt: „Ermittlung der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten“
WBF 6	Formblatt für bauphysikalische Nachweise

KURZFASSUNG

Die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann hat in Feldkirchen bei Graz ein Projekt mit 25 Wohneinheiten, aufgeteilt auf fünf zweigeschoßige Häuser, realisiert. Es handelt sich dabei um den 4. von insgesamt sechs Bauabschnitten. Der gegenständliche Bauabschnitt wurde, wie die drei bereits fertiggestellten Bauabschnitte, in einer Holzsystembauweise errichtet. Gefördert wurde das Bauvorhaben nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993. Ein Generalunternehmer wurde mit der Errichtung der Anlage zu einem Festpreis beauftragt. Dasselbe Unternehmen hatte die drei bereits fertiggestellten Abschnitte gebaut.

Es wurde festgestellt, dass nicht alle Vorgaben der A15 – Wohnbauförderung eingehalten wurden. Die technische Überprüfung ergab, dass die Dokumentation des Baugeschehens, insbesondere die Führung der Bautagesberichte, mangelhaft war. Während die sichtbare Ausführungsqualität der Hochbaugewerke als ausreichend zu beurteilen ist, gibt es im Bereich Technische Gebäudeausrüstung zahlreiche Mängel.

Die Abrechnungsprüfung zeigte, dass im Angebot des Generalunternehmers zwischen Planungs- und Baukosten nicht unterschieden wurde. Sämtliche Kosten wurden den Herstellungskosten zugerechnet, was den Vorgaben der A15 – Wohnbauförderung widerspricht.

Beim Honoraranteil der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann wurde meist der maximal zulässige Rahmen ausgeschöpft. Synergien, die sich ergeben haben, da zuvor bereits drei nahezu identische Projekte errichtet worden sind, wurden bei der Honorarbemessung nicht ausreichend berücksichtigt.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

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

Siedlungsgenossenschaft ROTTENMANN
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H.,
Weststrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann

in

Feldkirchen bei Graz, Josef-Gschanes-Straße 9 – 13

errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Zuständiger politischer Referent ist **Herr Landesrat Johann Seitinger**.

1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

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

Gemäß Förderungszusicherung (FZ) vom 20. September 2005 hat der Förderungswerber den Vorbehalt des Landes Steiermark hinsichtlich der Gebärungskontrolle durch den LRH zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Abteilung 15 – Wohnbauförderung (A15) des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung (AdStmkLReg), der Siedlungsgenossenschaft ROTTENMANN Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H. (SGR) sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

1.2 Stellungnahme 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.

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

2. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

2.1 Allgemeines, Prüfungsumfang – Unterlagen

Die stichprobenweise Prüfung umfasst die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung sowie Abrechnung und bezog sich im Wesentlichen auf die Bereiche

Qualitäts- und Quantitätskontrolle.

Die Abrechnungen wurden stichprobenartig überprüft.

2.1.1 Beteiligte

Bauherr, Förderungswerber:

Siedlungsgenossenschaft ROTTENMANN, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H., Weststrandsiedlung 312, 8786 Rottenmann (SGR)

Planung: SGR

Statische Bearbeitung: durch Generalunternehmer (GU)

Bodenmechanische Beurteilung: ZT-Büro

Bauaufsicht / Bauleitung: SGR

SiGe-Plan: SGR

Planung, Koordination: SGR

Die beigestellten umfangreichen Unterlagen waren insgesamt für den Hochbau in den prüfungsrelevanten Bereichen vollständig und aussagekräftig. Eine Nachvollziehbarkeit war gegeben.

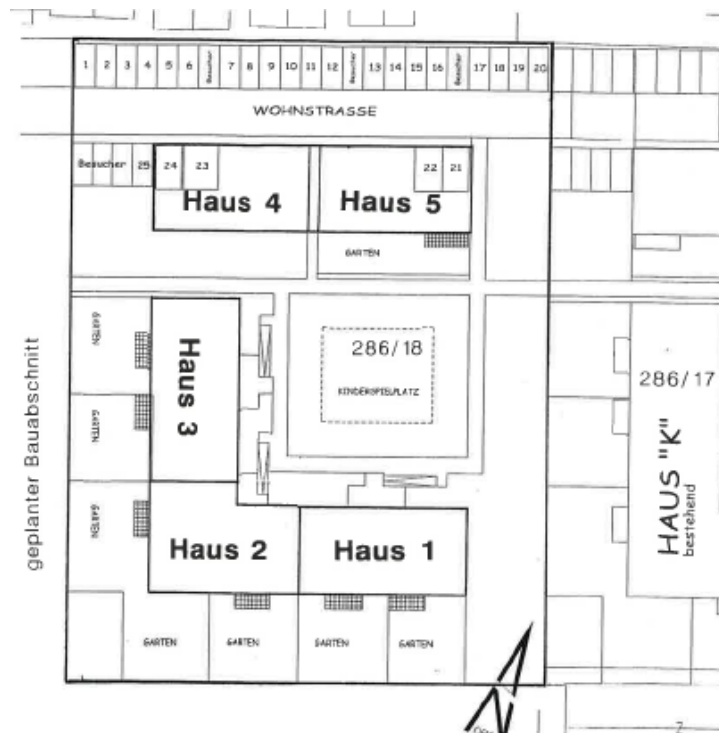
2.1.2 Baubeschreibung

Technische Daten:

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 4. von insgesamt sechs Bauabschnitten auf dem Grundstück der SGR in Feldkirchen bei Graz (Ortsteil Wagnitz).

Die Bauabschnitte 1 bis 3 waren zum Zeitpunkt der Errichtung des 4. Bauabschnittes bereits fertig gestellt. Diese drei Bauabschnitte wurden in nahezu identischer Form, wie der 4. Bauabschnitt errichtet.

Der 4. Bauabschnitt besteht aus fünf Häusern, je 2-geschoßig mit insgesamt fünf Wohneinheiten (WE). Jeder WE ist ein Kfz-Abstellplatz mit Schutzdach zugeordnet. Zusätzlich gibt es sechs PKW-Abstellplätze ohne Schutzdach für Besucher.



4. Bauabschnitt

Anzahl der Wohnungen:	25
Wohnnutzflächen (lt. WBF 2):	1.906,97 m ²
Förderbare Gesamtnutzfläche:	1.906,97 m ²
Bebaute Fläche:	1.020,19 m ²

Tragwerkssystem:

Unter- bzw. Kellergeschoß:	Stahlbeton
Sonstige Geschoße:	vorgefertigte Holzsystembauweise
Außenwände:	Holzriegel
Innenwände:	Holzriegel mit Gipskartonplatten (GKP) verkleidet
Tragende Wände:	Holzriegel mit GKP verkleidet
Nichttragende Wände:	Holzriegel mit GKP verkleidet
Geschoßdecken:	
Kellerdecke:	Stahlbeton
Sonstige Decken:	Leimbindermassivdecke
Dach:	Pultdach, Satteldach bei Haus 1 und 2
Dachdeckung:	Bitumendach 2-lagig
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster

Ansichten:

Ansichten 4. Bauabschnitt



Gesamtanlage, Blickrichtung Osten



Haus 1 und 2, Blickrichtung Süden

2.2 Wohnbauförderung, Finanzierung

2.2.1 Abwicklung

Die Agenden der Wohnbauförderung (WBF) werden in der Steiermark durch die A15 wahrgenommen. Die Aufgaben der A15 bestehen u. a. in der gesetzeskonformen Abwicklung der WBF entsprechend den einzelnen Hauptstücken des geltenden Stmk. WFG 1993 sowie der Vorgängergesetze. Im Wesentlichen sind die Aufgaben der A15 der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes zuzurechnen.

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

Das Prüfungsverfahren für die Zusicherung einer WBF 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 Grundsätzen der Förderung bzw. den Fördervoraussetzungen gemäß Stmk. WFG 1993 als auch der zulässigen Lärmbelastung und die städtebauliche und baukünstlerische Qualität gemäß DVO zum Stmk. WFG 1993.

Grundsätzlich erfolgt im Weiteren folgender Verfahrensablauf:

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

2.2.2 Chronologie

- Grundstücksbeurteilung	20.8.1996
- Gutachten des Energiebeauftragten	25.1.2005
- Baubewilligung	7.3.2005
- Rechtskraft der Baubewilligung	5.4.2005
- Beurteilung durch den Wohnbautisch	6.4.2005
- Ansuchen auf Förderung gemäß Stmk. WFG 1993	6.4.2005
- Ersteinreichung	29.4.2005
- Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage	6.5.2005
- Beurteilung des Wohnbauförderungsbeirates	25.5.2005
- Zweiteinreichung	14.7.2005
- Technisches Gutachten zur Regierungssitzung	25.7.2005
- Förderungszusicherung	20.9.2005
- Kenntnisnahme der Bedingungen der Förderungszusicherung	20.10.2005
- Baubeginn	25.1.2006
- Bauzeit (lt. FZ 6 Monate)	16 Monate
- Benützungsbewilligung	14.5.2007
- Wohnungsübergaben	2.7.2007
- Meldung der Fertigstellung an die A15	30.6.2008
- Technisches Gutachten	8.7.2008

Wohnbautisch

Die Begutachtung durch den Wohnbautisch erfolgte in dessen 404. Sitzung am 6. April 2005. Das Bauvorhaben wurde bei Erfüllung von Auflagen „städtebaulich und baukünstlerisch“ positiv beurteilt.

Diese Auflagen waren:

- In der Wohnung 5/1 ist das Zimmer Nr. 5 zu vergrößern. Gleichzeitig ist der Eingangsbereich (Vorraum Nr. 3) im Bereich Bad-WC zu erweitern.
- Im gleichen Gebäude ist der Zugang zum Treppenhaus zu den PKW-Abstellplätzen abzuschirmen.

Der LRH stellt fest, dass die diesbezügliche Auflage im Zuge der Einreichung für das „Technische Gutachten zur Beiratsvorlage“ planlich umgesetzt wurde.

Technisches Gutachten zur Beiratsvorlage

Im Technischen Gutachten vom 6. Mai 2005 wurde das vom Förderwerber (SGR) erst-eingereichte Ansuchen vom 29. April 2005 gemäß dem Stmk. WfG 1993 behandelt. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits ein rechtskräftiger Baubescheid vor. Nachfolgende Auflagen und Hinweise waren dem Gutachten zu entnehmen:

„Auflagen

1. *Die Auflagen des baueologischen Gutachtens sind nachweislich einzuhalten (KG als wasserdichte Wanne ausbilden).*
2. *Die schallschutztechnischen Anforderungen sind im Zuge der Eignung nachzuweisen und einzuhalten.*

Hinweise

1. *Ein Schutzraum wird nicht errichtet, daher Abzug von 1 % bei den wohnbeihilfe-fähigen Gesamtbaukosten im Zuge der Zweiteinreichung.*
2. *Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde bzw. des BMVIT wird aus Kostengründen hingewiesen.*
3. *Kinderwagen- und Fahrradräume sind Nebenräume, können nicht der Fläche 'B' zugeordnet werden.“*

Der LRH stellt fest, dass der Nachweis der Einhaltung der 1. Auflagen nicht erbracht wurde. Die Ausführung des Kellergeschoßes (KG) als weiße Wanne wurde nicht nachgewiesen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

ad [Auflage] 1. Die A15 wurde von der Siedlungsgenossenschaft dahingehend informiert, dass die Auflagen des baueologischen Gutachtens eingehalten werden. Die A15 konnte somit davon ausgehen, dass der Bauträger eine den Tatsachen entsprechende Aussage getroffen hat und somit die Auflage erfüllt ist. Die SG Rottenmann wird von der A 15 aufgefordert werden, ein Gutachten auf gleicher fachlicher Ebene vorzulegen, in dem begründet wird, ob und warum ein Abgehen von der vorgenannten Auflage vertretbar ist. Sollte dies nicht möglich sein, wird auf die haftungsrechtlichen Folgen verwiesen.

ad [Auflage] 2. Dem Bauphysikeignungsprüfer sind die geplanten Ausführungen vorzulegen. Nur wenn diese der ÖNORM B 8115 entsprechen, gibt es eine positive Stellungnahme des Eignungsprüfers, die wiederum Voraussetzung für die Erstellung eines Zweiten Technischen Gutachtens durch die A15 ist. Die Auflage ist somit als erfüllt anzusehen.

Wohnbauförderungsbeirat

In der Sitzung des Wohnbauförderungsbeirates des Landes Steiermark vom 25. Mai 2005 wurde das Bauvorhaben positiv begutachtet.

Zweiteinreichung

Am 14. Juli 2005 erfolgte die Zweiteinreichung durch die SGR. Der ursprünglich geplante Bauumfang von fünf Häusern mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen wurde beibehalten.

Die SGR führt in der Zweiteinreichung aus:

„Die Grund- und Aufschließungskosten betragen 12,97 % der wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten. Dies wird damit begründet, dass sich das Grundstück in einer schönen Lage von Graz befindet.“

Zu den Auflagen des ersten Technischen Gutachtens teilt die SGR Folgendes mit:

1. Die Auflagen des baueologischen Gutachtens werden eingehalten.
2. Die schallschutztechnischen Anforderungen werden mit der beiliegenden Bauphysik nachgewiesen.

Der LRH stellt fest, dass die SGR lediglich mitgeteilt hat, dass die 2. Auflage eingehalten wird. Der lt. Technischem Gutachten zur Beiratsvorlage geforderte Nachweis wurde im weiteren Projektverlauf nicht erbracht.

Technisches Gutachten zur Regierungssitzung

Im Technischen Gutachten vom 25. Juli 2005 wurde seitens der A15 die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen und die Vorlage der Vergabebegründung bestätigt. Die Bauphysikmappe lag dem Technischen Gutachten bei. Es wurde festgehalten, dass es sich um ein Holzhaus handelt. Bemängelt wurde, dass die Flächenkorrektur nicht durchgeführt wurde.

Eine **Anmerkung zu den Grund- und Anschließungskosten** ist im Technischen Gutachten nicht enthalten (siehe Kapitel 2.3. Grundstück).

Das Technische Gutachten zur Regierungssitzung enthält folgende Hinweise:

1. Da kein Schutzraum zur Ausführung gelangt, wurde bei den beihilfefähigen Gesamtbaukosten ein Abzug von 1 % durchgeführt.
2. Es wird ein Außenwand-Wärmedämmverbundsystem errichtet.
3. Bei den Montagearbeiten der Holzkonstruktion ist besonders auf den erforderlichen Witterungsschutz des Gesamtobjektes zu achten!
4. Vor der Wohnungsübergabe ist für mindestens zwei WE eine Luftdichtheitsprüfung gemäß ÖNORM EN 13829 durchzuführen und das Ergebnis dem Technischen Referat vorzulegen. Die Prüfung ist von einem Technischen Büro auszuführen.
5. Auf die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubehörde bzw. des BMVIT wird aus Kostengründen hingewiesen.

Der LRH stellt fest, dass die Luftdichtheit **nur in einer Wohneinheit** gemessen wurde. Dies steht im Widerspruch zu den Hinweisen des zweiten Technischen Gutachtens, wonach für mindestens zwei WE eine Luftdichtheitsprüfung gemäß ÖNORM EN 13829 durchzuführen ist.

Die SGR führt dazu aus:

„Es wurde [vom LRH anonymisiert: vom Generalunternehmer] der ungünstigste Wohnungsgrundriss für die Luftdichtheitsprüfung herangezogen: Whg. 3/6 im 2. OG – Die Wohnung liegt exponiert. Sie hat 4 freie Seiten gegen Außen (Wände Nordost, Südwest, Nordwest, Decke gegen Dachraum – Pultdach belüftet). Aufgrund der gut erzielten Werte wurde von weiteren Überprüfungen Abstand genommen.“

Der LRH ist der Meinung, dass bei einer Abkehr vom Technischen Gutachten **vorab das Einvernehmen mit der A15 herzustellen ist.**

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:Bauträger:

Es wurde von der Firma Kohlbacher [vom LRH anonymisiert: Generalunternehmer] der ungünstigste Wohnungsgrundriss für die Luftdichtheitsprüfung herangezogen. Die Wohnung 3/6 im 2. OG liegt exponiert; sie hat vier freie Seiten gegen außen. Auf Grund der erzielten guten Werte wurde von weiteren Überprüfungen Abstand genommen. Weiters wird angemerkt, dass die SG. Rottenmann eine Dienstanweisung ausgearbeitet hat, die normiert, dass bei einer Abkehr vom Technischen Gutachten vorab das Einvernehmen mit der A15 herzustellen ist.

A15:

Ein Einvernehmen über die Abkehr vom Technischen Gutachten (es war nur in einer Wohneinheit gemessen worden) wurde vorab nicht hergestellt; auf Grund des guten Wertes der einen Prüfung und des hohen Vorfertigungsgrades dieses Systemherstellers wurde dies akzeptiert.

Förderungszusicherung

Die FZ drückt nicht nur die Art und Höhe der Landesförderung aus. Vielmehr bildet eine Reihe von Bedingungen einen integrierten Bestandteil dieser Zusicherung, welche vom Fördernehmer schriftlich bestätigt werden muss.

Die FZ der A15 erging am 20. September 2005 und enthielt u. a. nachfolgende Bedingungen:

„Während der Bauzeit ist an gut sichtbarer Stelle eine Tafel (weißer Grund mit ca. 10 cm breitem grünem Rand, schwarzer Schrift) von 1,5 m Höhe und 1,5 Länge mit der deutlich lesbaren Aufschrift „Dieser Bau wird vom Land Steiermark unter Verwendung von Bundeszuschüssen gefördert“ anzubringen.“

Anlässlich einer Baukontrolle der A15 am 23. April 2006 wurde festgestellt, dass die Fördertafel nicht vorhanden war.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Nach der Baukontrolle vom 23. April 2006 wurde der Bauträger von der A15 aufgefordert, eine Fördertafel anzubringen, was umgehend erfolgte.

In der FZ ist folgende Auflage enthalten:

„Die Durchführung der Kontrolle bzw. Anwesenheiten ist durch schriftliche Vermerke im Bautagebuch oder in geeigneten und nachvollziehbaren Dokumentationen des Bauaufsichtsorganes nachzuweisen. Vor Beendigung der dreijährigen Gewährleistungsfrist muss die Örtliche Bauaufsicht die Mängelerfassung und -behebung durchführen.“

Bei der Baukontrolle vom 23. April 2006 wurde festgestellt, dass **kein Bautagebuch** auf der Baustelle war (siehe Kapitel 2.8. Örtliche Bauaufsicht).

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Bauträger:

Die termingerechte Führung der Bautagesberichte wie auch die vollständige und lückenlose Ausführung wurde von der SG. Rottenmann mehrmals beim Auftragnehmer, in dessen Zuständigkeit diese Aufgaben zweifellos liegen, urging. Leider ist der Auftragnehmer dem nicht in vollem Umfang nachgekommen. In Entsprechung der Empfehlung des LRH wurden die Bauaufsichtsorgane in einer Technikerbesprechung verstärkt auf die entsprechende Führung der Bautagesberichte hingewiesen und dieser Punkt in die Arbeitsanweisung für Bauaufsichtsorgane der SG. Rottenmann (internes Kontrollsystem) aufgenommen.

A15:

Das Führen und die Qualität der Bautagesberichte und Bautagebücher ist der A15 ein Anliegen, ebenso die nachvollziehbare Baudokumentation. Dies fand unter anderem Niederschlag in einer Informationsveranstaltung für sämtliche Bauträger unter Einbeziehung des Landesrechnungshofes.

Baubewilligung

Die Baubewilligung für das Projekt wurde am 7. März 2005 (Rechtskraft 5. April 2005) erteilt. Die zuständige Baubehörde bewilligte die Errichtung eines Geschoßwohnbaues mit 25 WE, 25 Kfz-Abstellplätzen mit Schutzdach und sechs PKW-Abstellplätzen ohne Schutzdach.

Wohnungsübergabe/Benützungsbewilligung

Mit Eingabe vom 23. April 2007 wurde seitens der SGR bei der Baubehörde um Benützungsbewilligung angesucht. Nachdem alle Unterlagen vollständig vorlagen, hat die Baubehörde mit Bescheid vom 14. Mai 2007 die Benützungsbewilligung erteilt.

Die Wohnungsübergabe an die Käufer erfolgte lt. Besichtigungsprotokoll am 2. Juli 2007.

Der LRH stellt fest, dass in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen, die Wohnungen nach Vorliegen der Benützungsbewilligung übergeben wurden.

Endabrechnung

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

In einem Schreiben der A15 an alle gemeinnützigen Bauvereinigungen vom 23. März 1999 wird das **Thema Fixpreis** gemäß § 15a WGG behandelt. Darin wird zur Endabrechnung bei Fest-/Pauschalpreisen Folgendes festgestellt:

„Eine Endabrechnung ist nicht erforderlich, wenn sämtliche Vergaben zu Fest-/Pauschalpreisen erfolgen und wenn die gleichen Voraussetzungen wie bei der Zweiteinreichung vorliegen (Flächen, Personenanzahl PKW-Ein- und Abstellplätze u. a.).“

Ein Schreiben der SGR mit dem Betreff „25 Feldkirchen L“ wurde mit 30. Juni 2008 datiert. Eingegangen ist dieses Schriftstück bei der A15 am 4. Juli 2008. Darin wird angeführt, dass mit der Vorlage der Benützungsbewilligung das Bauvorhaben als abgeschlossen gelte, da es sich um eine Fixpreisregelung handelt. Eine Endabrechnung ist in den Unterlagen der A15 nicht enthalten.

Einem Aktenvermerk der A15 vom 8. Juli 2008 ist Folgendes zu entnehmen:

„Die Förderung für gegenständliches Bauvorhaben erfolgte mit Fixpreis. Mit Vorlage der Benützungsbewilligung, GZ.: 030/2007-1195-Ka, vom 14. Mai 2007 gilt das Bauvorhaben aus technischer Sicht als abgeschlossen.“

In der FZ vom 20. September 2005 wird zur Endabrechnung hingegen angeführt:

„Die Endabrechnung ist spätestens ein Jahr nach der Wohnungsübergabe unter Verwendung des amtlichen Formblattes vorzulegen. Skonti sind kostenmindernd einzusetzen. In begründeten Fällen kann um Fristerstreckung angesucht werden. Grundlage für die Genehmigung der Endabrechnung und Ermittlung der anrechenbaren Nutzfläche sind die Abrechnungspläne. Von der im Zuge der Endabrechnung stattfindenden

Schlussbegehung sind alle Wohnungsinhaber nachweislich zu informieren. Die Zugänglichkeit aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten ist sicherzustellen.“

Der LRH stellt fest, dass im gegenständlichen Fall die SGR lt. FZ **verpflichtet** gewesen wäre, eine Endabrechnung vorzulegen. Die FZ vom 20. September 2005, die die Verpflichtung zur Vorlage einer Endabrechnung enthält, steht im Widerspruch zum Schreiben der A15 vom 23. März 1999 zum Thema Fixpreis.

Bei der FZ vom 20. September 2005 handelt es sich um einen **projektbezogenen Vertrag**. Dieser Vertrag wird durch das Schreiben der A15 vom 23. März 1999 nicht tangiert.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die Diskrepanz zwischen dem Rundschreiben und der konkreten FZ ergab sich aus einem offenbaren Versehen der Stabstelle in der A15, indem die Vorlage für eine Standardförderungszusicherung verwendet wurde. Die Abteilung 15 stimmt rechtlich mit dem LRH überein, wonach rechtskräftig gewordene Bestandteile des individuellen Fördervertrages dem allgemeinen Rundschreiben vorgehen; die Lösung des konkret vorliegenden Widerspruches im Hinblick auf den Schutzzweck der Norm lässt erkennen, dass in Anbetracht der Fixpreisregelung eine Prüfung einer Endabrechnung hier weder Änderungen am Preis für die Wohnungseigentümer noch an der Fördersumme ergeben kann.

Der LRH ist der Meinung, dass auch bei Fixpreisverträgen eine **Überprüfung der Endabrechnung erfolgen muss**. Die A15 hat die Endabrechnung zu genehmigen, wozu mindestens eine **stichprobenartige Überprüfung** erforderlich ist.

Bei Fixpreisprojekten ist auf die Übereinstimmung der Abgeltung für Risiko und Rücklagen mit den Bestimmungen des WGG zu achten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die A 15 greift die Anregung des LRH auf, dass künftig eine Endabrechnung vorzulegen ist und stichprobenartig überprüft werden wird. Ein Rundschreiben an die gemeinnützigen Bauträger wird im September 2010 in diesem Zusammenhang ergehen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass seit Februar 2005 von der A 15 keine Fixpreisregelungen bei Miet(kauf)wohnungen zulässig sind und Fixpreise daher nur mehr bei Eigentumswohnungen Platz greifen können.

Bei den bisherigen Fixpreisprojekten wurde die nicht notwendige Vorlage einer Endabrechnung durch eine wesentlich intensivere Prüfung der Zweiteinrichtung kompensiert.

Der A15 wurden **keine prüffähigen Unterlagen** übermittelt.

Der LRH ist weiters der Meinung, dass die Auflagen lt. FZ mit sonstigen Richtlinien und Vorgaben der A15 abgestimmt sein müssen.

Förderung und Finanzierung

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk. WFG 1993 für die Errichtung von Eigentumswohnungen und besteht darin, dass für einen genehmigten Darlehensbetrag Annuitätzuschüsse geleistet werden.

In der FZ vom 20. September 2005 wurden die Gesamtbaukosten – basierend auf eine förderbare Nutzfläche von 1.906,97 m² mit €2.837.800,-- festgelegt.

Für die Gewährung von Wohnbauhilfe wurden Gesamtbaukosten in der Höhe von €2.344.600,-- berücksichtigt.

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

Der **Finanzierungsplan** gemäß FZ lautete:

Kapitalmarktdarlehen (mit Annuitätzuschüssen)	€ 2.344.600,--
Restfinanzierung	€ 493.200,--
<u>Gesamtbaukosten</u>	<u>€ 2.837.800,--</u>

Lt. einer dem LRH von der SGR vorgelegten Abrechnung betragen die Gesamtbaukosten €2.844.432,13.

Die Gesamtherstellungskosten wurden von der SGR zu einem **Fixpreis kalkuliert**. In die Kalkulation wurden auch Positionen wie **Risikoabgeltung und Rücklage** einbezogen.

Zahlungsplan/Rechnungslegung

Bei diesem Projekt wurde mit dem GU ein **Pauschalfixpreis** vereinbart. Im Rahmen des Vertrages wurde ein Zahlungsplan und ein Projektzeitplan vertraglich festgelegt. Lt. diesem Zahlungsplan war es vorgesehen zwölf Teilrechnungen zu legen. Ebenso wurde festgelegt, welche **Prozentsätze der Pauschalsumme die einzelnen Teilleistungen** ergeben.

Teilrechnung	Leistung	Abrechnungssumme (Prozentangabe von Pauschalsumme pro Haus)
1. TR	Erdarbeiten, Aushubarbeiten	3
2. TR	Stahlbetonarbeiten für Kellergeschoß inkl. Abdichtungsarbeiten	10
3. TR	Rohbau mit Betonstiegenhäusern, Dachkonstruktion, Fenster	43
4. TR	Dachdecker- und Spenglerarbeiten	4
5. TR	Rohinstallation Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro	10
6. TR	Estricharbeiten	3,5
7. TR	Fliesenleger- und Malerarbeiten	4
8. TR	Komplettierung Heizung, Sanitär, Elektro	8
9. TR	Bodenlegerarbeiten, Innentüren	4
10. TR	Fassaden (Holz + Putz)	3,5
11. TR	Außenanlage und Nebengebäude	4
12. TR	Übergabe/Übernahme Gesamtprojekt	3

Zahlungsplan 26.2.2004

Der LRH stellt fest, dass die Prozentangaben der Pauschalsumme, bezogen auf die Abrechnungssumme **in einem plausiblen Rahmen** liegen.

Die Abrechnung erfolgte hausweise nach Fertigstellung der einzelnen Leistungen. Als Zahlungsbedingungen wurden 14 Tage mit 2 % Skonto oder 30 Tage ohne Abzug festgelegt. Der Einbehalt eines Haftrücklasses in der Höhe von 3 % der Auftragssumme für eine Laufzeit von drei Jahren war Vertragsgegenstand.

Lt. den dem LRH vorliegenden Unterlagen wurde das Projekt in **acht Teilrechnungen und einer Schlussrechnung** abgerechnet. Bei den Teilrechnungen wurden jeweils 5 % Deckungsrücklass abgezogen. Die Prozentangaben gemäß Zahlungsplan sind auf der Teilrechnung angeführt. Die Teilrechnungen sind in den einzelnen Leistungspositionen in Haus 1 bis 5 gegliedert.

Von der vom GU begehrten Schlussrechnungssumme wurde eine halbe Tankfüllung Heizöl in Abzug gebracht. Der Abzug für die halbe Tankfüllung Heizöl betrug € 4.957,53.

Die SGR führt zu diesem Thema aus:

„Mit dem Generalunternehmer wurde ein Fertigstellungs- und Übergabetermin vereinbart. Nachdem grundsätzlich die Organisation und der Baufortschritt dem Generalun-

ternehmer unterliegen und die örtliche Bauaufsicht diesbezüglich nur dann einschreitet, wenn die vereinbarten Termine gefährdet erscheinen, war es notwendig, eine Beheizung der Objekte zur kühlen Jahreszeit vorzunehmen, um die Ausbuarbeiten im Inneren der Gebäude auszuführen. Als erste Tankfüllung wurde vor Beginn der Baubeheizung durch die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann angeordnet, die Heizöltanks zur Gänze zu füllen. Nach Abschluss der Arbeiten und Übergabe wurde der Tankinhalt erfasst, wobei festgestellt wurde, dass für die Baubeheizung in etwa der halbe Tankinhalt aufgebraucht wurde.

Da die Baubeheizung zu Lasten des Generalunternehmers vorgenommen wurde, wurde die halbe Tankfüllung bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.“

Der LRH ist der Meinung, dass dieser Abzug zu Recht erfolgt ist.

Ein Honorar für die Einreichplanung in der Höhe von € 30.000,-- wurde von der Schlussrechnung abgezogen (siehe Kapitel Honorare).

Unter Berücksichtigung dieses Abzuges ergibt sich eine Abrechnungssumme von € 1.909.409,47.

Von der korrigierten Schlussrechnungssumme wurden weitere € 12.000,-- für Mängelbehebung und Restarbeiten einbehalten.

Zu diesem Einbehalt führt die SGR aus:

„Da es zum Zeitpunkt der Schlussrechnungslegung als auch zum Zeitpunkt der Bezahlung der korrigierten Schlussrechnung noch Gewährleistungsmängel und geringfügige Rest- und Nacharbeiten zu erbringen waren, die der Generalunternehmer zu vertreten hatte, wurden bis deren Erledigung netto € 10.000,00 als Sondereinbehalt gemäß Ö-Norm einbehalten.“

Der LRH merkt an, dass die **Schlussrechnung unmittelbar nach Erbringung der Leistung** gelegt wurde. Die **Schluss- und die Teilrechnungen sind vertragsgemäß gegliedert.**

Am 23. April 2008 wurde der einbehaltene Betrag für Mängelbehebung und Restarbeiten ausbezahlt.

2.3 Grundstück

2.3.1 Grundstückseignung

Das Grundstück befindet sich ca. 70 m östlich der Landesstraße B 67 (Triesterstraße). Durchschnittlich befahren 10.200 Kraftfahrzeuge täglich diesen Abschnitt. Der Anteil an Schwerverkehr beträgt 6 %.

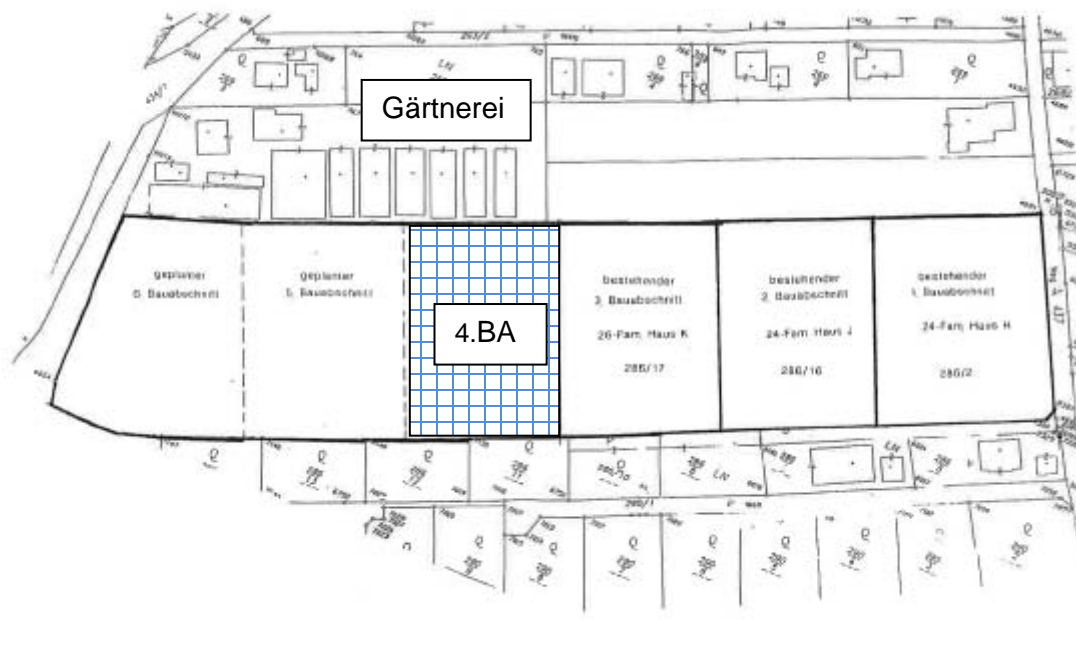
1998 wurde im Rahmen der Grundstücksbeurteilung das Thema Lärm behandelt. Ein Gutachten brachte das Ergebnis, dass sich das Grundstück außerhalb der 60 dB(A) Lärmbelastungsgrenze befindet.

Aufgrund der Topographie (das Grundstück liegt tiefer als die Landesstraße) und einer rückläufigen Verkehrsbelastung der B 67 (1996 befahren noch 12.000 Kraftfahrzeuge täglich diesen Abschnitt) ist das **Grundstück aus Sicht des Straßenlärms geeignet**.

Lt. einem Gutachten befindet sich das Grundstück auch außerhalb der 50 dB $L_{A, eq, rv}$ Isophone lt. Schienenlärmkataster der ÖBB und außerhalb der 60 dB $L_{A, eq}$ Fluglärmisophone. Aufgrund des Unterschreitens dieser Grenzwerte ist das **Grundstück zur Nutzung für den Wohnbau geeignet**.

Im Norden grenzt eine Erwerbsgärtnerei an das Grundstück. Durch das Abrücken des Baukörpers von der nördlichen Grundstücksgrenze konnte ein **Schallschutz zur Erwerbsgärtnerei erreicht werden**.

Das Grundstück befindet sich in der Sicherheitszone für den Flughafen Graz. Diesbezüglich wurde vom BMVIT - auf Ansuchen der SGR - in einem Schreiben vom 29. August 2000 festgestellt, dass keine luftfahrbehördlichen Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.



Lageplan Übersicht



Gärtnerei an der nördlichen Grenze des Grundstückes

2.3.2 Grundstückskosten

Mit Kaufvertrag vom 22. August 1994 wurden die Grundstücke Nr. 281 und 286/1 der KG Wagnitz durch die SGR angekauft. Für die insgesamt 18.949 m² wurden € 45,06--/m² (ATS 620,--/m²) bezahlt. Der Kaufpreis betrug somit € 853.788,07 (ATS 11,748.380,--). Am 13. Februar 1998 hat die SGR das Grundstück (Nr. 286/2) im Flächenausmaß von 5.997 m² zum selben Preis von € 45,06--/m² (ATS 620,--/m²) gekauft. Der Gesamtpreis der drei Grundstücke war € 1.123. 545,27 (ATS 15,460.320,--). Für den Ankauf sind zusätzlich Nebenkosten in der Höhe von € 98.026,56 (ATS 1,348.874,92) angefallen. Die Grunderwerbskosten belaufen sich somit auf € 1.221.571,83 (ATS 16,809.194,92).

Im März 1998 hat die SGR ein zweistufiges, öffentliches städtebauliches Gutachterverfahren ausgeschrieben. **Das Siegerprojekt sieht eine Bebauung des Grundstückes mit 140 Geschoßwohneinheiten vor.** Diese sollen in sechs Bauabschnitten errichtet werden. Die **Aufteilung** der gesamten Grunderwerbskosten auf die Bauabschnitte erfolgt **nach der Anzahl der WE.** Die im gegenständlichen Bauabschnitt geplanten 25 WE wurden sohin auf die Gesamtanzahl der WE umgelegt. In der Grundkostenkalkulation wurde dabei mit 135 WE gerechnet. Lt. Technischem Gutachten vom 6. Mai 2005 sind insgesamt 136 WE geplant.

Die SGR nimmt zur Änderung der Anzahl der WE Stellung:

„Die Grundkostenberechnung wurde von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann selbst vorgenommen. Ergebnis des Gutachterverfahrens war eine Wohnungsanzahl von 140 Wohneinheiten, wobei dies mit einem Wohnungsmix (2-Zimmerwhg., 3-Zimmerwhg., 4-Zimmerwhg.) auf Basis des Wettbewerbsvorentwurfes ermittelt wurde. Bei Wohnbebauungen dieser Größe ist im Vorentwurfsstadium immer eine gewisse Unschärfe enthalten, wodurch sich z. B. durch einen hohen Anteil von 4-Zimmerwohnungen die Anzahl der möglichen Wohneinheiten, aufgrund der sich damit veränderten Auswirkung auf die Bebauungsdichte, reduziert. Daher kommt es bei einer mehr etappierten Realisierung von Wettbewerben zwangsläufig zu einer Veränderung der maximal zu erbringenden Wohnungen.“

Die **Gesamtanzahl der geplanten WE beeinflusst den Aufteilungsschlüssel** der Grundstückskosten auf die einzelnen Bauabschnitte.

Die SGR hat für den Gesamtpreis des Grundstückes eine **Kaufpreisaufwertung** durchgeführt. Als Grundlage dafür wurde der Verbraucherpreisindex (VPI) herangezogen.

<u>2.) Kaufpreisaufwertung bis Juli 2007</u>				<u>Gesamt</u>	<u>4.BA (25/135)</u>
KV vom 8/94,	VPI	127,40			
	VPI 2/2000	104,30			
	Verkettung	1,308			
	Kaufpreis	11.748.380,00	7,08	832.198,43	154.110,82
KV vom 2/98,	VPI	102,10			
	VPI 2/2000	104,30			
	Kaufpreis	3.711.940,00	2,15	79.983,04	14.811,67
				<u>912.181,47</u>	<u>168.922,49</u>
nur 26/K	VPI 2/2000	104,30			
	Kaufpreis	2.863.022,44			
	gesch.VPI 7/2007	117,00			
	Verkettung	1,0523	18,04		
					<u>516.582,03</u>
					<u>685.504,52</u>

Quelle: Grundkostenkalkulation der SGR

Wie in der Abbildung ersichtlich, wurden € 49.817,56 (ATS 685.504,52) als **Kaufpreisaufwertung** errechnet. **Zusätzlich** zur Kaufpreisaufwertung wurde eine **Eigenmittelverzinsung** bis 31. Juli 2007 durchgeführt. Die Eigenmittelverzinsung betrug € 110.862,63 (ATS 1.525.503,--). Die Zusammenstellung der Grunderwerbskosten in der SGR ergibt daher:

4. Zusammenstellung

	<u>EURO</u>	<u>ATS</u>
Kaufpreis	208.063,95	2.863.022,44
Nebenkosten	20.881,92	287.341,51
Kaufpreisaufwertung	49.817,56	685.504,52
Eigenmittelverzinsung	110.862,63	1.525.503,06
Allfälliges, Rundung	373,94	3.628,47
	<u>390.000,00</u>	<u>5.365.000,00</u>

Quelle: Zusammenstellung der Grundkostenkalkulation der SGR

Die SGR ist als gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gebunden. Im § 13 WGG ist die Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften geregelt.

„1) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages, für die (nachträgliche) Übertragung des Eigentums (Miteigentum) an einer Baulichkeit oder für die (nachträgliche) Einräumung des Wohnungseigentums an einer Wohnung, einen Geschäftsraum oder an Einstellplätzen (Garagen) und Abstellplätzen ein angemessenes Entgelt (Preis) zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirt-

schaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist.“

„Die Grundkosten sind ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs entweder unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (§ 17 Abs. 4 zweiter Satz) oder mit einer angemessenen Verzinsung, und zwar bei Fremdfinanzierung unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 2 und bei Finanzierung aus Eigenmittel unter Anwendung von § 14 Abs. 1 Z 3, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert zu dem nachfolgend als maßgebend bestimmten Zeitpunkt zu berücksichtigen. Maßgebend sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der ersten Überlassung des Gebrauchs, der Übertragung des Eigentums (Miteigentum) oder Einräumung des Wohnungseigentums.“

Lt. der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist **entweder** die Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Änderung des Geldwertes (Indexierung) **oder** eine angemessene Verzinsung zulässig. Bei diesem Projekt wurden eine **Kaufpreisanpassung und eine Eigenmittelverzinsung** vorgenommen. Die Vorgehensweise ist aufgrund der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERV 1994) **jedoch gedeckt**. Im § 20 der ERV 1994 sind diesbezügliche Übergangsbestimmungen geregelt.

„§ 20 (1) Die Abschnitte 1 bis 5 gelten nur nach Maßgabe der Übergangsbestimmungen gemäß § 39 WGG.

(2) Erfolgte der Erwerb des Grundstückes vor dem 1. September 1999, sind § 2 Abs. 3 und 4 hinsichtlich der Berechnung der Grundkosten nicht anzuwenden; diesfalls gelten weiterhin § 2 Abs. 3 und 4 in der Fassung der Verordnung BGBl. Nr. 924/1994.“

§ 2 Abs. 3 und 4 der ERV 1994 ist Folgendes zu entnehmen:

„(3) Der gemäß Abs. 1 und 2 ermittelte Betrag ist nach § 17 Abs. 4 zweiter Satz WGG aufzuwerten. Der Berechnung der Aufwertung sind zugrunde zu legen:

- 1. der Indexwert des Monats, in dem das Grundstück erworben wurde, und*
- 2. der Indexwert des zweitvorangegangenen Monats vor*
 - a) erstmaliger Überlassung des Gebrauchs oder*
 - b) erstmaliger Übertragung des Eigentums (Miteigentums) oder Einräumung des Wohnungseigentums.*

(4) Dem nach Abs. 3 aufgewerteten Betrag können die Zinsen der zum Erwerb des Grundstückes aufgewendeten Fremdmittel hinzugerechnet werden. Hat die Bauvereinigung für diesen Zweck Eigenmittel aufgewendet, so dürfen diese höchstens im Ausmaß gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG verzinst werden.“

Der LRH ist der Meinung, dass die Verrechnung einer **Kaufpreisaufwertung** und die **Verrechnung der Verzinsung** der verwendeten Eigenmittel der Genossenschaft **rechtlich zulässig** waren.

Im Formblatt zur Ermittlung der wohnbeihilfenfähigen Gesamtkosten sind die **Grundkosten und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Aufschließungskosten mit 12,97 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtkosten** angegeben. Die bei Eigentumswohnungen zulässige Erhöhung der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten um 19 % ist dabei schon berücksichtigt. **Projekte mit Grund- und Aufschließungskosten zwischen 10 % und 25 % der Gesamtbaukosten sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar.**

Die SGR führt zu den Grund- und Aufschließungskosten in einem Schreiben vom 14. Juli 2005 an die A15 aus:

„Die Grund- und Aufschließungskosten betragen 12,97 % der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten. Dies ist damit begründet, dass sich das Grundstück in einer schönen Lage von Graz befindet.“

Im Falle, dass die Verzinsung der verwendeten Eigenmittel **nicht** angesetzt worden wären, hätte sich ein Prozentsatz von 9,29 % ergeben. **Dieser Prozentsatz wäre im vorgegebenen höchstzulässigen Rahmen von unter 10 % gewesen.**

Der LRH stellt fest, dass durch die **Aufwertung** des Grundstückpreises **und** der zusätzlichen Berücksichtigung der **Eigenmittelverzinsung der Genossenschaft** der **10%ige Maximalsatz für Grund- und Aufschließungskosten überschritten worden ist.**

Die Einführung von Maximalwerten für den Anteil von Grund- und Aufschließungskosten ist in der Förderrichtlinie festgelegt. Es sollte darauf Wert gelegt werden, dass **die geforderte Begründung bei Überschreitung der Obergrenze entsprechend differenziert gestaltet wird.** Der bloße Hinweis darauf, dass sich das Grundstück in schöner Lage befindet, ist **keine Begründung für eine Kostenüberschreitung.**

Bei Überschreitung von Grenzwerten ist eine **konkrete Überprüfung der Umstände** erforderlich. Im Sinne einer kostendämpfenden Wirkung dieser Bestimmung sollte von der A15 vorab definiert werden, welche Art von Begründungen akzeptiert werden. Dazu sind von der A15 **interne Kriterien** festzulegen.

In der hier angewandten Praxis sind de facto sämtliche Grundstücke bis zu einem Anteil von 25 % förderbar.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Projekte mit Grund- und Aufschließungskosten zwischen 10 und 25% der Gesamtbaukosten sind nur in begründeten Ausnahmefällen förderbar. Da im gegenständlichen Fall die anfallenden Grund- und Aufschließungskosten 12,97% der wohnbeihilfenfähigen Gesamtbaukosten betragen und damit eine relativ geringfügige Überschreitung gegeben war, wurde die Begründung als ausreichend angesehen.

Replik des Landesrechnungshofes:

Bei einer Überschreitung von Grenzwerten ist eine entsprechend differenzierte Überprüfung der Ursachen unerlässlich.

2.4 Planung

2.4.1 Entwurf

Grundlage für die Verbauung war ein Gutachterverfahren aus dem Jahre 1998. Insgesamt sind auf dem in west-östlicher Richtung länglich ausgerichteten Grundstück sechs eigene Wohnanlagen vorgesehen.

Der gegenständliche 4. Bauabschnitt war als Wohnhaus L bezeichnet. Das Wohnhaus L besteht aus fünf Häusern. Diese fünf Häuser sind um einen individuellen Wohnhof situiert, in dessen Mitte sich der Kinderspielplatz befindet. Am nördlichen Teil des Grundstückes wurden die Parkplätze angeordnet. Jeder Wohneinheit ist ein überdachter Autoabstellplatz zugeteilt. Die Erschließung der Anlage erfolgt über Stiegenhäuser. Jede Wohnung hat ein eigenes Kellerabteil. Die Wohnanlage verfügt darüber hinaus über zwei Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

Der Kinderwagenabstellraum für die Häuser 1, 2 und 3 befindet sich neben dem Hauseingang. Für die Häuser 4 und 5 liegt er im Erdgeschoß (EG). Im EG des Hauses 5 befindet sich der Müllraum.

Die **Grundrisse der Wohnungen sind alle ausreichend groß**. Die WE im EG verfügen über einen Gartenanteil, jene im 1. bzw. im 2. Obergeschoß (OG) haben Balkone. Die Balkone der WE sind gut proportioniert. Bei zwei WE im 2. OG gibt es zusätzlich eine Dachterrasse.

Der LRH stellt fest, dass die **Gestaltung des Projektes gut geplant** ist. Insbesondere wird der individuelle Wohnhof positiv hervorgehoben.

Die Bebauungslösung, Parkplatzanordnung, Kinderspielplatzanordnung ist als gut gelöst anzusehen. **Die Situierung der Parkplätze an der nördlichen Grenze zum Nachbargrundstück (Erwerbsgärtnerei) ist zweckmäßig.**



Wohnhof der Wohnanlage

2.4.2 Einreichplanung

Der GU hat die Einreichplanung erstellt. Festzuhalten ist, dass die drei zuvor errichteten Bauabschnitte nahezu identisch ausgeführt worden sind. Bei der Einreichplanung konnte somit auf bereits vorhandene Planunterlagen aufgesetzt werden.

Die Einreichplanung erfolgte **bauordnungskonform und umfasst alle wesentlichen und hinsichtlich der baugesetzmäßigen Ausführung notwendigen Kriterien.**

2.4.3 Ausführungsplanung

Die Ausführungsplanung wurde fachkundig und vollständig erstellt. Sie wird aufgrund des Umstandes, dass es sich um einen Holzfertigteilterbau handelt, als Produktionsplanung bezeichnet. Es wurden keine aufwendigen Konstruktionen ausgeführt. Die Detaillösungen sind sinnvoll und zweckmäßig.

2.5 Vergabe von Leistungen

2.5.1 Art und Wahl des Vergabeverfahrens

Die beim gegenständlichen Prüfobjekt einzuhaltenden Vorgaben sind teilweise im § 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 „Vergabe von Leistungen von nicht öffentlichen Auftraggebern“ sowie in der ÖNORM A 2050 „Vergabe von Aufträgen über Leistungen – Ausschreibung, Angebot und Zuschlag“, geregelt. Im Übrigen galt zum Zeitpunkt der gegenständlichen Ausschreibung das BVergG.

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

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

Vergabe des 1. Bauabschnittes

Am 21. April 1999 wurden von der SGR ausgewählte Unternehmen eingeladen, Angebote für das Gewerk Baumeisterarbeiten zu legen.

Unter den eingeladenen Firmen befand sich auch eine auf Holzwohnbausysteme spezialisierte Firma. Diese Firma bot das Projekt ausschreibungsgemäß in Massivausführung an. Alternativ wurde die Errichtung als Holzwohnbausystem angeboten.

Im Alternativangebot waren neben den ausgeschriebenen Leistungen auch „Planleistungen“ und „Qualitätsverbesserungen gegenüber dem ausschreibungsgemäßen Leistungsumfang“ enthalten.

Bei den Planleistungen sind

- die statische Bemessung sämtlicher Stahlbeton- und Holzbauteile inkl. Gesamtstatik,
- die Planung der Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation sowie
- die Planung der Elektroinstallation

im Pauschalangebot enthalten.

Der Umfang dieser Planungsleistungen wurde mit € 61.772,-- (ATS 850.000,--) angegeben.

Unter dem Titel Qualitätsverbesserung wurden

- Niedrigenergiestandard – Heizkostensparnis ca. 35 – 40%,
- kurze Bauzeit, trockene Bauweise, bewährtes Holzwohnbausystem sowie
- allgemeine Vorteile: „ökologisches Wohnen“ – als positiv besetzter Begriff und eventuelles Verkaufsargument

angeführt.

Durch diese grundlegende Änderung von einem Massivbau in ein Holzwohnbausystem ergaben sich **umfangreiche Ausführungsänderungen**. Diese wurden in einer „Beschreibung Änderungen gegenüber Leistungsbeschreibung der SG Rottenmann“, datiert mit dem 19. Juli 1999 zusammengefasst.

In dieser Zusammenfassung wurden technische Spezifikationen festgeschrieben, die in weiterer Folge auch **Vertragbestandteil** wurden.

Der LRH stellt fest, dass die **notwendigen Anpassungen** aufgrund der geänderten Konstruktion von Massivbau in ein Holzwohnbausystem **vor Vertragsabschluss erfolgt sind**.

Am 11. November 1999 wurde der Auftrag über die Generalunternehmerleistungen beim Bauabschnitt 1 erteilt. Diese Beauftragung bildete die Grundlage für die Beauftragungen der weiteren Bauabschnitte.

Vergabe des 4. Bauabschnittes

Die Vergabe der Generalunternehmerleistungen für den 4. Bauabschnitt erfolgte freihändig. Der GU, der schon bei der Errichtung der Bauabschnitte 1 bis 3 beauftragt worden war, wurde im Anhängeverfahren erneut beauftragt. Dazu teilt die SGR der A15 in einem Schreiben vom 14. Juli 2005 mit:

„[Vom LRH anonymisiert: Der Generalunternehmer] *hat sich bereit erklärt, die Generalunternehmerleistungen zu den selben Preisen wie bei den vorausgehenden Wohnhäusern Feldkirchen H, J und K zuzüglich der Lohn- und Preiserhöhung durchzuführen und wurde dies daher unter Berücksichtigung der Ausführungsänderungen ohne Ausschreibung an [vom LRH anonymisiert: den Generalunternehmer] vergeben. Die Preise gelten als Festpreise bis Baufertigstellung, wenn noch im Jahr 2005 mit dem Bau begonnen wird.*“

Im Prüfbericht der A15 zum Technischen Gutachten zur Regierungssitzung am 25. Juli 2005 wird ausgeführt:

„Vergabebegründung wurde vorgelegt (Vergabe im Anhängerverfahren zum 3. Bauabschnitt zuzüglich der Preiserhöhung) als GU an [vom LRH anonymisiert: den Generalunternehmer] zu Festpreisen bis Baufertigstellung.“

Der LRH hat im Zuge der Prüfung eines Geschoßwohnbaues einer anderen Wohnbaugenossenschaft (LRH 30 O1/2008-28) der A15 die Frage gestellt, wann Anhängerverfahren zulässig sind.

Die A15 teilte dazu mit:

- „1) Anhängerverfahren werden akzeptiert,*
- a) wenn der fertig gestellte Bauabschnitt und der neu zu beginnende Bauabschnitt von der Größe und Gestaltung vergleichbar sind.*
 - b) wenn die im fertig gestellten Bauabschnitt erzielten Preise den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.*
 - c) wenn der Auftragnehmer zu den gleichen Einheitspreisen (zuzüglich einer eventuellen lt. Erlass geregelten Preissteigerung) den folgenden Bauabschnitt ausführt.*
 - d) wenn vom Bauträger glaubhaft mitgeteilt wird, dass bei einer Neuausschreibung keine günstigeren Preise zu erwarten sind.*
 - e) wenn aufgrund diverser Vorgaben der Bau des Vorhabens dringend begonnen werden muss (Jahreszeit, Übergabetermin).*
 - f) wenn die Ausführungsqualität und der Ablauf des vorangegangenen Bauabschnitts zur Zufriedenheit funktionierte.*
 - g) wenn zwischen Fertigstellung des einen und Beginn des nächsten Bauabschnittes keine allzu große Zeitspanne dazwischen liegt (Diese Zeitspanne wurde in einem Schreiben an die Bauträger am 3.7.2006 mit 3 Monate präzisiert.).*

Die Gewährung von Anhängerverfahren wird im Technischen Referat restriktiv gehandhabt.“

Der LRH ist der Meinung, dass sich **angeführte Kriterien** mit den Gegebenheiten bei der Errichtung des gegenständlichen Bauabschnittes in Feldkirchen **decken**.

2.6 Vertragsgestaltung

Der Bauabschnitt 4 wurde mit Schreiben vom 4. Dezember 2006 beauftragt. Basis für den Auftrag war das Pauschalangebot für den bereits fertiggestellten 3. Bauabschnitt. Minder- und Mehrleistungen sowie die geänderte Einreichplanung wurden im Vertragswerk berücksichtigt. Die Pauschalauftragssumme ohne Mehrwertsteuer betrug € 1.944.367,--. Die Vergabe erfolgte **zu Festpreisen** bis April 2007 „fix und fertig“.

Der LRH stellt fest, dass es sich bei dieser Beauftragung um einen **Generalunternehmerauftrag** handelt. Der Preis ist ein Pauschalpreis, mit dem auch Planungsleistungen wie die Einreichplanung und die Polierplanung abgegolten wurden.

Zur Preisgestaltung wird angemerkt, dass im Bezugsjahr 2005 die durchschnittlichen wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten € 1.382,--/m² betragen (Quelle: Statistik der A15).

Beim gegenständlichen Projekt Feldkirchen betragen die wohnbauhilfefähigen Gesamtbaukosten € 1.291,--/m².

Der LRH stellt fest, dass die **Preise** bei diesem Projekt **unter dem Durchschnitt lagen**.

2.7 Qualität/Bauphysik

Es wird weiters festgehalten, dass die Bauphysik nur für den holzbautechnischen Teil vorlag, nicht für den massiven Teil des Bauwerkes (KG-Stiegenhaus).

2.7.1 Bauphysikalische Eignungsnachweise für den Mehrgeschoßigen Holzbau

Am 7. Juli 1999 hat die A15 ein Rundschreiben an alle gemeinnützigen Bauvereinigungen gesandt. Darin wird das Thema „Bauphysikalische Eignungsnachweise für den Mehrgeschoßigen Holzbau“ behandelt.

In diesem Schreiben werden Unterlagen angeführt, die der A15 als Nachweis der bauphysikalischen Eignung zur Verfügung gestellt werden müssen.

1. *Sämtliche bauphysikalischen Eignungsnachweise der Einzelbauteile gemäß § 43 des Stmk. BauG (WBF-6-Nachweise).*

In Rahmen dieser Überprüfung wurden die wesentlichen Berechnungen und Hochbaukonstruktionen (Bauteiltypen und Details) überprüft. Diese entsprechen nach Meinung des beauftragten Sachverständigen den einschlägigen Regeln der Technik und dem Stmk. WFG 1993.

Der Sachverständige hat am 6. Juli 2005 die Freigabe des Bauvorhabens aus bauphysikalischer Sicht gegeben.

2. *Vollständige Ausführungsplanung einschließlich der Details und Knotenausbildungen*

Über die Vollständigkeit der Unterlagen, die der A15 vorgelegt worden sind, kann keine Aussage getroffen werden.

3. *Heizwärmebedarfsberechnung des Objektes (bauphysikalisches Formblatt 1. und 2.)*

Dieser bauphysikalische Nachweis liegt vor. Der Nachweis wurde vom GU verfasst und ist mit 30. Juni 2005 datiert.

4. *Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes gemäß ÖNORM B 8110 – Teil 3*

Der Nachweis, dass die Anforderungen der ÖNORM B 8110 – Teil 3 erfüllt sind, wird beim untersuchten Raum erbracht. Die Berechnung für den Wärmeschutz im Hochbau wurde vom GU durchgeführt und ist mit 1. Juli 2005 datiert.

Zusätzlich zu den o. a. Nachweisen sind ab 1. Jänner 2000 folgende weitere Nachweise bzw. Unterlagen erforderlich:

1. *Eine Österreichische Technische Zulassung gemäß § 45 des Steiermärkischen Baugesetzes für das gesamte System.*
2. *Ein Fremdüberwachungsvertrag gemäß 8.3 und 8.4 (Güteüberwachung) der ÖNORM B 3804 'Holzschutz im Hochbau, Holzhausbauten aus vorgefertigten Bauteilen, Konstruktive und chemische Holzschutzmaßnahmen'.*

Diese Nachweise waren in den Prüfunterlagen nicht enthalten. Die A15 übermittelte auf Anfrage des LRH dazu folgende Stellungnahme des Sachverständigen:

„Nach Einsichtnahme in meine bauphysikalischen Eignungsunterlagen (unterzeichnet am 6.7.2005) hinsichtlich des im Betreff angeführten Projektes Feldkirchen bei Graz, SG Rottenmann, GZ 44 080 953, teile ich mit, dass sämtliche bauphysikalischen Kriterien in Bezug auf das Schreiben vom 7.7.1999 der Rechtsabteilung RA 14 vollinhaltlich erfüllt wurden. Die Österreichische Technische Zulassung war nicht mehr notwendig, da die einzelnen Prüfbereiche auf verschiedene befugte Institutionen durch die komplexen Zusammenhänge aufgeteilt wurden und im Jahr 2005 wesentlich mehr Kriterien infolge der in der Zwischenzeit erschienenen ON und ON EN NORMEN für den Holzbau erfüllt werden mussten.

Beispielsweise:

Institut für Holzforschung-Brettschichtholz ON EN 386 und Keilzinkung ON EN 385, Gutachten vom 28.2.2005 Brandverhütungsstelle Linz – Brandschutz, Gutachten vom 22.7.2002 Holzforschung Austria – Prüfbescheinigung für Wände, Decken, Dachelemente vom 4.2.2002 etc.....

Der Heizwärmebedarf beträgt 50 Kw / m²a und liegt weit unter dem zulässigen Wert.“

Der LRH ist der Meinung, dass die Richtlinien der A15 im Falle geänderter Grundlagen **zeitnah angepasst werden müssen**. Es wird angeregt, die Richtlinien zu **evaluieren und zu aktualisieren**.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Dieses Rundschreiben hatte eine Präzisierung zum Ziel, um die zum damaligen Zeitpunkt zusätzlich zu den bestehenden Normen erforderlichen Nachweise für den Holzbau zu definieren. Durch die in den Folgejahren herausgegebenen ÖNORMEN wurden die Anforderungen wesentlich expliziter geregelt und verschärft, weshalb dieses Rundschreiben aus dem Jahr 1999 mittlerweile als obsolet zu betrachten ist.

2.7.2 Luftschalldämmung

In den von der SGR zur Verfügung gestellten Unterlagen ist ein Prüfbericht der TU Graz enthalten. Darin wird die **Luftschalldämmung** eines Prüfgegenstandes in Anlehnung an ÖNORM S 5101 – Messung von Luft- und Trittschalldämmung an Bauteilen an Prüfständen, November 1986.

Lt. Bericht vom 9. Februar 1998 ergab sich ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R = 62$ dB.

Im Prüfbericht wird darauf verwiesen, dass:

„Da sich die Prüfvorschriften und Beurteilungsgrundlagen – dem Stand der Technik folgend – ändern können, ist nach Ablauf von 3 Jahren zu klären, ob die Konformität mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen Prüf- und Beurteilungsgrundlagen noch sichergestellt ist.“

Der LRH stellt fest, dass eine **Neubeurteilung nicht vorliegt**.

2.7.3 Brandschutz

Ein Prüfzeugnis von einem Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung über ein tragendes Element mit Holzständerwerk klassifiziert dieses Element als F 60, „hochbrandhemmend“.

Das Prüfzeugnis hat eine Gültigkeit bis 21. August 2004.

Der LRH stellt fest, dass die Gültigkeit des **vorliegenden Zertifikats zum Errichtungszeitpunkt abgelaufen** war.

2.7.4 Bauakustisches Gutachten

Die Fachabteilung 17C – Technische Umweltkontrolle hat eine Schalltechnische Güteprüfung des Bauwerkes durchgeführt. Das Bauakustische Gutachten wurde am 27. März 2007 erstellt. Die Messungen bezogen sich auf die Trittschalldämmung und die Luftschalldämmung.

Darin ist folgende zusammenfassende Begutachtung enthalten:

„Alle Prüfzeugnisse erfüllen die in der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 festgelegten Anforderungen.“

Das Ergebnis der Trittschallmessung (Messung 3) der Wohnungsdecke zwischen Whg2/4 im 1. OG und der Whg2/2 im EG, mit $L_{n,T,w}$ von 49dB entspricht nur unter Be-

rücksichtigung der Messtoleranz den Anforderungen gemäß der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993.

Das grenzwertige Meßergebnis resultiert vorwiegend durch eine schlechte Trittschalldämmung der Wohnungsdecke im niedrigen Frequenzbereich unter 500 Hz.

Auch bei den restlichen Trittschallmessungen der Wohnungsdecken konnte eine schlechte Trittschalldämmung in diesem Frequenzbereich festgestellt werden.“

Der LRH stellt fest, dass die Grenzwerte lt. DVO zum Stmk. WFG 1993 **nur unter Ausnutzung der Messtoleranzen erreicht worden sind**. Diese Problematik deckt sich auch mit Beobachtungen vor Ort.

2.8 Örtliche Bauaufsicht

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach den Kriterien:

- Übereinstimmung Planung, Leistungsverzeichnis, Ausführung
- Kontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA)

Die Stichproben von den Abmessungen des Gebäudes ergaben eine **genaue Maßhaltigkeit (Fertigteilbau)** und Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen.

Da es sich um einen Pauschalauftrag handelt, wurde eine Massenüberprüfung nicht durchgeführt.

2.8.1 Dokumentation des Baugeschehens

Zuständig für die Führung der Bautagesberichte ist der Auftragnehmer. In den Bautagesberichten sind sämtliche wichtige Vorkommnisse im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens im Sinne der ÖNORM A 2060 zu dokumentieren. Pro begonnenem Arbeitstag ist ein Bautagesbericht auszufüllen. Der Auftraggeber ist seinerseits berechtigt, Einträge in Bautagesberichte vorzunehmen.

Bei Beginn der Arbeiten wurde der Auftragnehmer dezidiert darauf hingewiesen, dass die Bautagesberichte täglich zu führen sind. Ein sogenanntes **Stammblatt** wurde angefertigt, in dem die **Beauftragten zur Führung der Bautagesberichte** namhaft gemacht wurden. Im Stammblatt sind auch die **bevollmächtigten Vertreter des Auftraggebers** angeführt. Das Stammblatt wurde **vom Auftragnehmer gefertigt**.

Die Fertigung des Stammblates **durch den Auftraggeber fehlt**. Eine Datumsangabe ist auf diesem Dokument nicht enthalten.

Der LRH ist der Meinung, dass ein derartiges Dokument **zu datieren und von beiden Vertragspartnern zu fertigen** ist.

Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens wurden insgesamt 94 Bautagesberichte erstellt.

In den Bautagesberichten sind die Wetterverhältnisse einzutragen. Diese Informationen sind insofern von Bedeutung, als bei nachträglich auftretenden Schäden die Witterung am Tag der Errichtung des entsprechenden Bauteils schadenskausal sein kann. In **sämtlichen Bautagesberichten fehlen Eintragungen zur Wetterlage** bzw. zu den Temperaturen.

- Die Bautagesberichte 1 bis 34 (6. Februar 2006 bis 6. April 2006) wurden auftragnehmerseitig von zwei Personen gefertigt. Diese beiden Personen wurden nicht im Stammbblatt namhaft gemacht. Sie waren daher lt. Stammbblatt zur Führung der Bautagesberichte nicht beauftragt.
- Bei den Bautagesberichten 35 bis 49 (10. April 2006 bis 3. Mai 2006) fehlen die auftragnehmerseitigen Unterschriften.
- Der Bautagesbericht 49 wurde am 3. Mai 2006 erstellt. Der Bautagesbericht vom 4. Mai 2006 beginnt wieder mit der Nummerierung 1. Diese Nummerierung wird in weiterer Folge fortlaufend bis zum Bautagesbericht 45 (13. Dezember 2006) durchgehalten. In den Bautagesberichten 1 bis 18 (4. Mai 2006 bis 31. Mai 2006) fehlen auftragnehmerseitig die Unterschriften.
- Die Berichte 19 bis 45 (25. September 2006 bis 31. Dezember 2006) wurden auftragnehmerseitig von Personen unterschrieben, die sich nicht mit den im Stammbblatt namhaft gemachten, befugten Personen decken.

Lt. den Bautagesberichten wurde die Baustelle auftragnehmerseitig lediglich dreimal besucht.

Die SGR führt dazu aus:

„Vertrags- und Ö-Norm gemäß besteht die Vereinbarung, dass der Auftragnehmer zur Führung der Bautagesberichte verpflichtet ist. [vom LRH anonymisiert: Der Generalunternehmer] wurde von Beginn an darauf hingewiesen, dass die Bautagesberichte täglich und in vollständiger Form zu führen sind und dem Auftraggeber jederzeit Zugang zu diesen gewährt wird. Leider ergab sich der Umstand, dass [vom LRH anonymisiert: der Generalunternehmer] die Bautagesberichte trotz mehrmaliger persönlicher und schriftlicher Mitteilung nicht laufend und nicht vollständig geführt hat. Des Weiteren lagen aufgrund des Umstandes, dass immer wieder andere Vorarbeiter [vom LRH anonymisiert: des Generalunternehmers] vor Ort waren, die Bautagesberichte des Öfteren nicht auf der Baustelle auf. Auch die Baucontainer, in welchem das Bautagebuch einige Zeit aufgelegt hat, wurden nicht über die gesamte Bauzeit hin vorgehalten. Wie angemerkt, konnten die Bautagesberichte trotz persönlicher und schriftlicher Urgenz vom [vom LRH anonymisiert: Generalunternehmer] nicht ordnungsgemäß ausgefüllt und im vollen Umfang eingefordert werden. Nachdem das Führen der Bautagesberichte durch den Auftragnehmer erfolgt und die jeweiligen Baustellenbesuche unter Tags abgehalten wurden, hatten wir, wie bereits angemerkt, keine Möglichkeit, die Bautagesberichte samt dem Vermerk wann die jeweilige Baubesprechung abgehalten wurde, zu erhalten. Baustellenbesuche durch die örtliche Bauaufsicht erfolgten nachweislich: 26.09.06, 10.10.06, 19.10.06, 22.11.06, 23.11.06, 07.12.06, 11.12.06, 18.12.06, 05.01.07, 15.01.07, 23.01.07, 08.02.07, 12.02.07, 15.02.07, 05.03.07, 20.03.07, 26.03.07, 04.04.07, 03.05.07, 08.05.07, 10.05.07, 05.06.07, 14.06.07, 02.07.07...“

Der LRH stellt fest, dass die **Bautagesberichte mangelhaft geführt** worden sind. Die Bautagesberichte waren auftragnehmerseitig nicht oder nur von Personen, die lt. Stammbblatt nicht befugt waren, gefertigt. **Die Baustellenbesuche durch die SGR wurden nur in drei Fällen** eingetragen. Die **Eintragung der Wetterverhältnisse fehlt bei sämtlichen Bautagesberichten**.

Der LRH ist der Meinung, dass Bautagesberichte **wesentliche Dokumente** sind. Bei möglichen Streitfällen kommt ihnen große Bedeutung zu. Der LRH empfiehlt zukünftig, auf eine **entsprechende Führung der Bautagesberichte zu achten**.

2.8.2 Einhaltung von Fristen

Die vom Förderwerber mit 16 Monaten angegebene und derart in der FZ ausgewiesene Bauzeitdauer wurde eingehalten.

Der Wohnbauträger kam seiner Verpflichtung hinsichtlich **zeitgerechter Prüfung und Freigabe der Teil- und Schlussrechnungen** nach. Durch die Einhaltung der Zahlungsziele konnten Skonti im erforderlichen Ausmaß lukriert werden.

Als Zahlungsbedingungen waren im Vertrag 14 Tage mit 2 % Skonto oder 30 Tage ohne Abzug festgelegt worden.

Der LRH stellt fest, dass die Rechnungen unter **Ausnutzung des Skontorahmens** bezahlt wurden.

2.9 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität der Hochbaugewerke ist insgesamt als **ausreichend** zu bezeichnen. Nicht sichtbare Bauteile können naturgemäß bei einem fertiggestellten Objekt nicht mehr beurteilt werden.

2.9.1 Ausführungs- und Wartungsmängel

Die Haftabnahme durch die SGR erfolgte am 18. Mai 2010. Die Protokolle wurden dem LRH vorgelegt. Für jede Wohneinheit und für Teile der Allgemeinanlagen wurde ein Protokoll angefertigt.

2.9.2 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Der LRH stellt fest, dass für die **Heizzentrale keine Abnahmeprotokolle** vorhanden sind.

Heizung-Lüftung-Sanitär (HLS)

Der Technikraum befindet sich im KG des Hauses 1. Die Heizzentrale mit angeschlossenem Öltankraum ist dort situiert.

Folgende Ausführungsmängel wurden in diesem Bereich festgestellt:

- Bereits nach einer Nutzung von drei Jahren weist der Öltank starke Verrostungen auf.
- Im Bereich des Druckausgleichsgefäßes ist der Korrosionsschutzanstrich der Verrohrung unvollständig.
- Im Bodenbereich des Edelstahlkamins sind starke Versottungsspuren festzustellen.



Versottungsspuren beim Kamin

- Die Öltropftasse beim Brenner fehlt.
- Gemäß der Steiermärkischen Kehrordnung 2000 ist für Heizungsanlagen ein Kkehrbuch vorgeschrieben. Dieses ist durch die Eigentümer zu führen. Das **Kkehrbuch fehlt ebenso wie der Kkehrplan.**
- Lt. der Steiermärkischen Feuerungsanlagenverordnung ist die Heizungsanlage **regelmäßig zu überprüfen**. Die Erstinbetriebnahme wurde mit Plakette vom 9. Juni 2007 dokumentiert. In der Anlage 2 zur Steiermärkischen Feuerungsanlagenverordnung sind Überprüfungsintervalle festgelegt. Entsprechend dieser Vorgaben sind Überprüfungen bzw. Messungen jährlich durchzuführen. **Diese Vorgaben wurden nicht eingehalten.** Zusätzlich fehlt das Prüfprotokoll für die erstmalige Überprüfung der Feuerungsanlage.
- Im Bereich des Druckreduzierventils der Wasseraufbereitungsanlage sind Verschraubungen undicht. Wassertropfspuren sind bereits sichtbar.
- Protokolle über die Einschulung der Heizungsbetreuer sind nicht vorhanden. Von den beiden Heizungsbetreuern wurde auch mitgeteilt, dass es keine ausreichende Einschulung zur Bedienung der Heiz- und Wasseraufbereitungsanlage gab. Darüber hinaus ist **kein Anlagenschema der Heizungsanlage** im Heizraum vorhanden.

Dem Abnahmeprotokoll sowie dem zugehörigen Schriftverkehr ist zu entnehmen, dass es im Bereich der Abflussleitungen Störungen gibt.

Elektro

Gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-6-61 ist ein **Elektroanlagenbuch zu erstellen**. Dieses umfasst auch Ausführungspläne, wie beispielsweise Kabelverlegungspläne, Beschreibung der eingesetzten Beleuchtungskörper etc.

Solche Beschreibungen sind für Fehlerortungen und Störungsbehebungen wichtig. Bei Störungen erhöht sich der Arbeitsaufwand, falls derartige Unterlagen nicht vorhanden sind.

Ein **Anlagenbuch und Ausführungspläne** sind bei diesem Projekt **nicht vorhanden**.

Über Auftrag der SGR hat ein Elektroplanungsbüro eine Ausführungsüberprüfung der Allgemeinanlagen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt (Bericht vom 23. August 2007), dass die **Kabel im KG teilweise nicht normgerecht** (ÖVE EN1, Teil 3) **verlegt** worden sind.

Bei der Überprüfung durch den LRH musste festgestellt werden, dass dieser **Mangel in den letzten drei Jahren noch nicht behoben worden** ist.

Bei Begehungen durch den LRH wurde von Bewohnern mitgeteilt, dass lediglich in einem Haus Telefonauslässe vorhanden sind. Dies wurde auch im Haftabnahmeprotokoll festgehalten.

Gemäß dem Wohnungsprospekt ist in jedem Wohnzimmer ein Telefonauslass (bezogen) ohne Telefonsteckdose vorgesehen.



Vorschriftswidrige Kellerinstallation

Im Bereich TGA wird festgehalten, dass lediglich ein Besuch des E-Technik-Fachplaners nachweislich stattgefunden hat. Dabei wurde nur die E-Technik Allgemeinanlage überprüft. Bei den HLS-Installationen sind keinerlei Überprüfungen dokumentiert. Wie in Kapitel 2.9.2 dargelegt, gibt es im Bereich des Technikraumes und des Kellers wesentliche, leicht erkennbare Ausführungsmängel.

Bei einer ordnungsgemäßen Haftabnahme hätten diese Mängel auffallen müssen.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:

Die SG Rottenmann hat sich bereits mit Fachplanern in Verbindung gesetzt. Da die ursprüngliche Ausführungsfirma zu keinerlei Maßnahmen im Bereich der Mängelbehebung bereit ist, wird die SG Rottenmann dies durch Drittfirmen durchführen lassen und der A 15 laufend über den aktuellen Stand berichten.

2.10 Honorare

In der Zweiteinreichung vom 13. Juli 2005 wurde in der Honorarzusammenstellung ein Betrag von € 253.237,28 ausgewiesen. Diese Summe enthält auch die getrennt und richtig ermittelten PKW-Anteile. Als Honorarberechnungsbasis wurden € 2.122.000,-- angesetzt.

Dem LRH liegt eine **Honorarberechnung** der SGR mit dem Titel „Kosten für Planung, Örtliche Bauaufsicht, Planungskoordination, Statik, Sonderfachleute und Bauverwaltung“ vor. Diese Honorarberechnung ist mit keinem Datum versehen. Die Honorarberechnungsbasis wird darin mit € 2.121.714,64 angegeben.

2.10.1 Planungsleistung

Die Honorarsätze für die Planung wurden gemäß der Honorarordnung für Architekten (HOA) vom 1. Jänner 2002 angesetzt. Als Grundlage wurde, in Übereinstimmung mit den Vorgaben der A15, die Schwierigkeitsklasse 5 herangezogen. Der Bemessungsprozentsatz für die Planung wurde entsprechend den in der HOA enthaltenen Tabellen errechnet. Die Nebenkosten wurden mit dem maximal zulässigen Wert von 3 % berechnet.

Im Auftragsschreiben zu den Generalunternehmerleistungen vom 4. Dezember 2006 wird festgesetzt, dass auch umfangreiche Planungsleistungen im Pauschalauftrag enthalten sind.

Im Detail sind das:

- a) Übernahme der Funktion des Baustellenkoordinators lt. Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) vom 15. Jänner 1999.
- b) Die Erstellung der Einreichpläne im Maßstab 1:100 ist Teil des Leistungsgegenstandes des GU.
- c) Die Erstellung einer neuen Polierplanung auf Basis der bestehenden Einreichplanung vom 15. März 2006 bis 29. November 2004; Plan Nr. 2004.100.IV.01 bis 2004.100.IV.11.
- d) Erstellung der Einreichplanung 1:100 für das Wohnobjekt.
- e) Erstellung der Fassadenansichtspläne unter Berücksichtigung der von der SGR gewünschten Gestaltung (Putzfassade + Holzschalungsflächen und Balkonverkleidung im Maßstab 1:100).
- f) Erstellung der bauphysikalischen Eignungsnachweise für den mehrgeschoßigen Holzbau lt. Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 15. März 1999 Punkt 1-4 und der Unterlagen für die Begutachtung durch die Technische Universität Graz, Referat Bauphysik und konstruktiver Hochbau.

- g) Fortführung der Polierplanung entsprechend den Mieterwünschen bis zur Übergabe und Erstellung eines Planes lt. tatsächlicher Ausführung.

Der LRH stellt fest, dass **große Teile der Planung in den Generalunternehmerleistungen** enthalten sind. Im Auftrag sind **keine Informationen** enthalten, wie groß der **Umfang der Planungsleistungen im Vergleich zu den Bauleistungen** ist. Eine Position für den Kostenanteil der Planungskosten ist im Angebot des GU und somit in weiterer Folge im Pauschalauftrag nicht enthalten.

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen ist nicht zu eruieren, wie hoch der Kostenanteil der Planungsleistungen im Pauschalangebot des GU ist.

In der Honorarberechnung der SGR ist eine **Pauschale von €30.000,--** für die vom Architekten zu erbringenden Leistungen enthalten. Der **GU** wurde in diesem Zusammenhang mit der Erstellung der baubehördlichen Einreichplanung **gesondert beauftragt**.

Die Auftragssumme betrug €30.000,--. Dieser Betrag wurde am 5. Oktober 2004 in Rechnung gestellt und seitens der SGR bezahlt.

Die SGR führt auf Anfrage des LRH zum Planungshonorar für die Einreichplanung und Teile der Ausführungsplanung des GU aus:

„Die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann beauftragte [vom LRH anonymisiert: den Generalunternehmer] mit der Erstellung der Einreichplanung und Teile der Ausführungsplanung, wobei diese in der Höhe von € 30.000,00 vergütet wurde. Für diese Teilleistung hat [vom LRH anonymisiert: der Generalunternehmer] eine eigene Planungsrechnung gestellt, welche auch gesondert von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann bezahlt wurde. Aus diesem Grund wurde der Betrag von € 30.000,00, welcher irrtümlicherweise [vom LRH anonymisiert: vom Generalunternehmer] im Rahmen der Schlussrechnung erneut in Rechnung gestellt wurde, von dieser Schlussrechnung in Abzug gebracht – die Planungsleistung wurde somit richtigerweise nur einmal seitens der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann an [vom LRH anonymisiert: den Generalunternehmer] bezahlt.“

Der LRH stellt fest, dass **€30.000,--** für die Erstellung der Einreichplanung zu Recht von der Schlussrechnung **in Abzug gebracht** worden sind. Diese Planungsleistung (Erstellung der Einreichpläne im Maßstab 1:100) war im Pauschalangebot der ausführenden Firma enthalten.

Im Angebot des GU wurde zwischen Planungs- und Baukosten nicht unterschieden. **Sämtliche Kosten wurden den Herstellungskosten zugerechnet**. Der Teil der Planungsleistungen, der vom GU erbracht worden war, ist in der Honorarzusammenstellung der Einreichunterlagen zur Zweiteinreichung (WBF 4 Blatt) nicht enthalten. Die Kosten sind zur Gänze Teil der Herstellungskosten und fehlen daher in der Aufstellung der Honorar- und Bauverwaltungskosten.

Der LRH ist der Meinung, dass die Planungskosten **im Sinne der Einreichformulare der A15 vollständig anzugeben sind**. Bei Pauschalbeauftragungen ist der Anteil der Planungskosten gesondert anzugeben. **Berechnungen sind für die Beurteilung der Preisangemessenheit und Vollständigkeit der Leistung unverzichtbar**.

Die Darstellung der Gesamthonorarkosten in den Einreichunterlagen **ist unkorrekt**.

Die von der SGR erbrachten Planungsleistungen wurden wie folgt quantifiziert:

Siedlungsgenossenschaft		
Vorentwurf	3,00%	
Entwurf	5,42%	
Einreichung	0,00%	
Ausführungsplanung	15,00%	
Kostenermittlungsgrundlagen	5,00%	
künstlerische Oberleitung	5,00%	
technische Oberleitung	5,00%	
geschäftliche Oberleitung	5,00%	
	<u>43,42%</u>	<u>59.785,08</u>
	0% Nachlass	0,00
		<u>59.785,08</u>
Nebenkosten	3%	1.793,55
		<u>61.578,63</u>
		91.578,63

Quelle: Honorarkostenzusammenstellung der SGR

Da sich die angesetzten Prozentangaben von den in der HOA enthaltenen Sätzen für die Teilleistungen im Bereich Vorentwurf und Entwurf unterscheiden, wurde die Anfrage an die SGR gerichtet, auf welcher Grundlage diese Werte ermittelt wurden. Die SGR führt zum Thema Kostenaufstellung für Honorare wie folgt aus:

„In unserem Schreiben vom 15.2.2010 wurden dem Landesrechnungshof in der Beilage „Kosten für Planung, örtliche Bauaufsicht ...“ die Prozentangaben für die einzelnen Teilleistungen übermittelt. Die in dieser Beilage angeführten Prozentangaben der Höhe nach, beruhen auf dem tatsächlichen Aufwand der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann in den einzelnen Teilleistungsbereichen. So entspricht der Aufwand im Bereich Vorentwurf und Entwurf in Summe 8,42 % (anstelle der 30 % laut HOA). Im Bereich der Einreichplanung und Teile der Ausführungsplanung war der Aufwand mit 0 % beziffert, da diese [vom LRH anonymisiert: vom Generalunternehmer] zur Gänze abgewickelt wurde (siehe auch die Beantwortung der Frage zu Punkt 4). Bei den anderen Teilleistungen ist in selber Art und Weise vorgegangen worden, was in Summe die 43,42 % gemäß Aufstellung von 15.2.2010 ergibt.“

Aufzeichnungen über die von der SGR erbrachten Eigenleistungen wurden dem LRH nicht vorgelegt.

Der LRH stellt fest, dass im Bereich Vorentwurf und Entwurf anstelle der lt. HOA möglichen 30 %, 8,42 % (3 % plus 5,42 %) angesetzt worden sind. Der Grund dafür ist in dem Umstand zu suchen, dass sich das gegenständliche Bauvorhaben mit den zuvor

bereits errichteten Bauabschnitten nahezu völlig deckt. Dadurch sind **Synergien** entstanden, wodurch der Aufwand im Vergleich zu einer Erstbearbeitung wesentlich geringer wurde.

Der LRH stellt weiters fest, dass der Ansatz für die Teilleistung „Oberleitung der Ausführung“ mit 15 % in die Berechnung einbezogen wurde. Dies ist die lt. HOA maximale vorgesehene Höhe. Bei dieser Teilleistung handelt es sich um die Vergütung von Leistungen wie beispielsweise

- Durchführung der Angebotsausschreibung,
- Vergabe der Arbeiten,
- Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes sowie
- die künstlerische, technische und geschäftliche Überwachung der Herstellung hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung.

Der LRH ist der Meinung, dass auf Grund des Umstandes, dass die drei zuvor errichteten Bauabschnitte mit dem gegenständlichen Bauabschnitt nahezu ident sind, sich auch in diesem Bereich Synergien ergeben haben.

Bei der Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes konnte auf Erfahrungen der letzten Bauwerke zurückgegriffen werden.

Eine Berechnung nach tatsächlichem Aufwand, wie bei den Teilleistungen Vorentwurf und Entwurf, hätte auch in diesen Bereichen zu geringeren als den maximal zulässigen Prozentsätzen geführt.

Die SGR führt in einem Schreiben an den LRH aus:

„Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die seitens der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann im Rahmen der Zweiteinreichung geltend gemachten Planungsleistungen die Summe von € 91.578,63 (entspricht den 43,42 % Planungsleistung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann in der Höhe von € 61.578,63 zuzüglich der Pauschale [vom LRH anonymisiert: des Generalunternehmers] in der Höhe von € 30.000,00) eingereicht wurden – die maximal möglichen 100 Prozent gemäß HOA hätten hingegen eine Summe von € 141.820,89, was einer Einsparung von € 50.242,26 entspricht.“

2.10.2 Honorar ÖBA

Die ÖBA wurde durch die Technische Abteilung der SGR erbracht. Dafür wurde dem Projekt ein Honorar in der Höhe von €77.361,96 angelastet. Diese Summe enthält bereits 3 % Nebenkosten. Die Kosten für ÖBA wurden in **maximal zulässiger Höhe** angesetzt.

2.10.3 Bauverwaltungskosten

Die Bauverwaltungskosten wurden mit 3,25 % angesetzt, dies entspricht den **maximal zulässigen** Sätzen des Stmk. WFG 1993 für Eigentumswohnungen ab 24 WE.

2.10.4 Bau und Planungscoordination

Lt. den Erläuterungen zur Honorarzusammenstellung der A15 sind die Kosten für die Planungs- und Baustellenkoordination ab 25 WE mit 0,50 % anzusetzen. Diese 0,50 % teilen sich weiters in 0,13 % für die Planungscoordination und 0,37 % für die Baustellenkoordination auf.

Der Anteil für die Planungscoordination wurde mit 0,13 % berechnet.

Der Anteil für die Baustellenkoordination (0,37 %) ist in der Honorarberechnung nicht enthalten, da er Teil des Generalunternehmerauftrages und somit in der Pauschale enthalten ist.

3. VERGABE UND VERWALTUNG DER WOHNUNGEN

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

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

Diese gesetzlichen Vorgaben sind von der vergebenden Stelle, in diesem Fall der SGR, bei jeder Wohnungsvergabe zu prüfen. Die Unterlagen sind 7 Jahre ab Abschluss des Vertrages aufzubewahren. Es wurden die Einhaltung der Vergabekriterien und die Aufbewahrung der Unterlagen entsprechend oben genannter Vorgaben geprüft.

Bei drei WE wurde keine WBF in Anspruch genommen.

Der LRH stellt fest, dass **bei Erstvergabe** der Wohnungen **die Vorgaben des Gesetzgebers** von der SGR als vergebende Stelle **eingehalten wurden**.

Der LRH legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 15. Juli 2010 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn

Landesrates Johann Seitinger:

Mag. Gerhard UHLMANN

von der Abteilung 15 – Wohnbauförderung: Dr. Siegfried KRISTAN

Dipl.-Ing. Gerhard BRÄUER

Dipl.-Ing. Johann TATZL

von der Siedlungsgenossenschaft

Rottenmann:

Dr. Karl SCHWAIGER

Dipl.-Ing. (FH) Uwe NERWEIN

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSHEIM

Dipl.-Ing. Jürgen KASPER

Ing. Reinhard JUST

Astrid BREZNIK

4. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof führte eine stichprobenweise, bautechnische Prüfung der Wohnanlage in Feldkirchen bei Graz, Josef-Gschanes-Straße 9 – 13, durch. Diese wurde von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau reg. Gen.m.b.H., errichtet.

Die gegenständliche Prüfung betrifft den 4. von insgesamt sechs Bauabschnitten mit fünf Wohnhäusern, bestehend aus 25 Wohneinheiten.

Die stichprobenweise Prüfung umfasst die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung sowie Abrechnung.

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der Siedlungsgenossenschaft hervor.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der Nachweis der Einhaltung der ersten Auflage des Technischen Gutachtens zur Beiratsvorlage der Abteilung 15 – Wohnbauförderung nicht erbracht wurde. Die Ausführung des Kellergeschoßes als weiße Wanne wurde nicht nachgewiesen.

- Die Luftdichtheit wurde nur in einer Wohneinheit gemessen. Dies steht im Widerspruch zu den Hinweisen des Technischen Gutachtens der Abteilung 15 – Wohnbauförderung zur Regierungssitzung, wonach für mindestens zwei Wohneinheiten eine Luftdichtheitsprüfung durchzuführen ist.
 - Der Landesrechnungshof empfiehlt, der Siedlungsgenossenschaft bei einer Abkehr von den Technischen Gutachten vorab das Einvernehmen mit der Abteilung 15 – Wohnbauförderung herzustellen.

- Die Siedlungsgenossenschaft wäre laut Förderzusicherung verpflichtet gewesen, eine Endabrechnung vorzulegen. Die Förderzusicherung von 20. September 2005 mit der Verpflichtung zur Vorlage einer Endabrechnung, steht im Widerspruch zum

Schreiben der Abteilung 15 – Wohnbauförderung vom 23. März 1999 zum Thema Fixpreis.

- Durch die Aufwertung des Grundstückspreises und der zusätzlichen Berücksichtigung der Eigenmittelverzinsung wurde von der Siedlungsgenossenschaft der 10%ige Maximalsatz für Grund- und Anschließungskosten überschritten.
 - Die Einführung von Maximalwerten für den Anteil von Grund- und Anschließungskosten ist in der Förderrichtlinie festgelegt. Es sollte darauf Wert gelegt werden, dass die geforderte Begründung bei Überschreitung der Obergrenze entsprechend differenziert gestaltet wird.
 - Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei der Überschreitung von Grenzwerten eine konkrete Überprüfung der Umstände vorzunehmen. Die Abteilung 15 – Wohnbauförderung sollte vorab definieren, welche Begründungen bei einer Überschreitung akzeptiert werden können.

- Die Gestaltung des Projektes wurde gut geplant. Insbesondere wird der individuelle Wohnhof positiv hervorgehoben. Die Einreichplanung erfolgte bauordnungskonform und umfasst alle wesentlichen und hinsichtlich der baugesetzmäßigen Ausführung notwendigen Kriterien.

- Im Gutachten zur Luftschalldämmung wird gefordert, dass eine Neubeurteilung des Sachverhalts binnen 3-Jahres-Frist zu erfolgen hat. Diese Neubeurteilung wurde nicht vorgenommen.

- Die Gültigkeit des vorliegenden Prüfzeugnisses über den Brandschutz war zum Errichtungszeitpunkt bereits abgelaufen.

- Die Grenzwerte sind laut Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 nur unter Ausnutzung der Messtoleranzen erreicht worden.

- Die Abteilung 15 – Wohnbauförderung hat Richtlinien über Bauphysik bzw. über die Abrechnung von Bauvorhaben mit Fixpreisen für verbindlich erklärt.

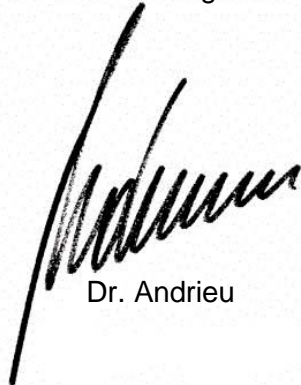
- Der Landesrechnungshof empfiehlt der Abteilung 15 – Wohnbauförderung, sämtliche Richtlinien im Falle geänderter Grundlagen anzupassen. Es wird angeregt, Richtlinien laufend zu evaluieren und zu aktualisieren.
- Die Bautagesberichte wurden mangelhaft geführt. Sie waren auftragnehmerseitig nicht oder nur von Personen, die laut Stammbblatt nicht befugt waren, gefertigt. Baustellenbesuche durch die Siedlungsgenossenschaft wurden nur in drei Fällen eingetragen. Die Eintragung der Wetterverhältnisse fehlt bei sämtlichen Bautagesberichten.
 - Bautagesberichte sind wesentliche Dokumente, denen bei möglichen Streitfällen große Bedeutung zukommt. Der Landesrechnungshof empfiehlt, zukünftig sicherzustellen, dass die Bautagesberichte entsprechend geführt werden.
- Die sichtbare Ausführungsqualität der Hochgewerke ist insgesamt als ausreichend zu bezeichnen.
- Bei der Technischen Gebäudeausrüstung wurden zahlreiche Mängel festgestellt.
 - Der Landesrechnungshof empfiehlt, bereits während der Bauphase begleitend Kontrollen durchzuführen.
- Die laut den Einreichformularen der Abteilung 15 – Wohnbauförderung vorgesehene Trennung in Planungs- und Baukosten wurde nicht eingehalten. Im Angebot des Generalunternehmers wurden sämtliche Kosten den Herstellungskosten zugeordnet.
- Die von der Siedlungsgenossenschaft verrechneten Honorarkosten für selbst erbrachte Leistungen wurden meist mit den höchstzulässigen Gebührensätzen abgerechnet.
- Aufgrund des Umstandes, dass die drei zuvor errichteten Bauabschnitte mit dem gegenständlichen Bauabschnitt nahezu identisch sind, haben sich Synergien ergeben. Die von der Siedlungsgenossenschaft verrechneten Honorarkosten für selbst erbrachte Leistungen wurden meist mit den höchstzulässigen Gebührensätzen abgerechnet.

- Der Landesrechnungshof empfiehlt, erzielte Synergien bei der Abrechnung auch zu berücksichtigen.

- Bei der Erstvergabe der Wohnungen wurden die Vorgaben des Gesetzgebers von der Siedlungsgenossenschaft als vergebende Stelle eingehalten.

Graz, am 28. September 2010

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu