

Gemeinde

St. Martin i. S.

Objekt Sulb 24

Hinweis zur Anonymisierung:

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

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

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

GZ: LRH 24 M7-2002/13

INHALTSVERZEICHNIS

I. KONTROLLKOMPETENZ.....	3
II. PRÜFUNGSGEGENSTAND.....	5
1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN	5
2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN	7
III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG	9
1. PRÜFUNGSaufTRAG, PRÜFUNGSUNTERLAGEN	9
2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG	10
3. PLANUNG	16
3.1 Planung – Architektur	16
3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung	17
3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen.....	26
3.1.3 Vergabe von Leistungen	27
3.2 Planung – Haustechnik	30
3.2.1 Planung	30
3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage.....	30
3.2.3 Vergabe von Leistungen	31
4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT	31
4.1 ÖBA – Architektur	31
4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung.....	32
4.1.2 Örtliche Bauaufsicht	32
4.1.3 Einhaltung von Fristen	33
4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung	34
4.1.5 Honorare	35
4.2 ÖBA – Haustechnik.....	35
4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung	35
4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit	35
4.2.3 Einhaltung von Fristen	36
4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfungen	36
4.2.5 Honorare	36
IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	38

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A15	Abteilung Wohnbauförderung
BGBI	Bundesgesetzblatt
DVO	Durchführungsverordnung
EG	Erdgeschoß
FD	Förderungsdarlehen
FZ	Förderungszusicherung
GBK	Gesamtbaukosten
GOA	Honorarverordnung für Architekten
GZ	Geschäftszahl
i.d.F.	in der Fassung
KD	Kreditdarlehen
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Buchstabe
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982
Ø	Durchmesser
o.a.	oben angeführt
OG	Obergeschoß
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
Stmk.BauG	Steiermärkisches Baugesetz 1995
Stmk.WFG	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
StVergG	Steiermärkisches Vergabegesetz 1998
WBF 2	Formblatt "Aufgliederung der Nutzflächen"
WBF 5	Formblatt „Aufgliederung der Gesamtbaukosten“
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

I. KONTROLLKOMPETENZ

Gemäß § 7 des LRH-VG unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den LRH, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Gemäß Punkt 20 der FZ vom 9. November 1999, GZ.: 14-32 210 71 hat der Förderungswerber die Gebarungskontrolle durch den LRH **zustimmend** zur Kenntnis genommen.

Aufgrund dieser Kontrollkompetenz hat der LRH eine stichprobenweise Prüfung der von der

Gemeinde St. Martin im Sulmtal

Sulb 72

8543 St. Martin im Sulmtal

errichteten Wohnanlage

4 Altenwohnungen

Sulb 24

durchgeführt.

Die Überprüfung durch den LRH hat sich gemäß § 9 des LRH-VG auf die ziffermäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften (Stmk.WFG, DVO zum Stmk.WFG und andere einschlägige Vorgaben) sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken.

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

Diese Prüfung erfolgte unbeschadet der behördlichen Aufsichtsrechte und -pflichten des Förderungsgebers.

II. PRÜFUNGSGEGENSTAND

1. BAUBESCHREIBUNG, TECHNISCHE DATEN

Ausgangssituation
(Bestand)



Objekt nach Fertigstellung
(Südseite)



Objekt nach Fertigstellung
(Nordseite)



BAUBESCHREIBUNG

(siehe auch Punkt III./3)

Die gegenständliche Prüfung betrifft 4 im 1. OG gelegene Altenwohnungen. Diese wurden durch Aufstockung des erdgeschoßigen Bereiches eines bestehenden Gebäudes errichtet.

Dieses Gebäude liegt - direkt an der B 74 Sulmtalstrasse - im Ortszentrum von St. Martin i.S.

- Höhenlage der Wohnungen: 1. OG
- Anzahl der Wohnungen: 4
- Wohnnutzflächen (lt. WBF 2): 57 / 60,61 / 64 / 70,62 m²
- Anzahl der Zimmer: je 2 (Wohnküche / Wohn - Schlafzimmer)

Die Erschließung der behindertengerecht ausgeführten Wohnungen erfolgt hofseitig über eine Treppen- bzw. Liftanlage und einen laubengangartig ausgebildeten Aufenthaltsraum.

TECHNISCHE DATEN

- Förderbare Gesamtnutzfläche: 256,54 m²
- Bebaute Fläche: 432 m²
- Grundstücksfläche: 1279 m²
- Tragwerksystem: Massivbauweise
- Gründung: Aufstockung auf Bestand
- Außenwände: Hochlochziegel 38 cm
- Innenwände:
 - * Tragende Wände: Hochlochziegel 25 cm
 - * Nichttragende Wände: Hochlochziegel 12 cm
- Geschoßdecken: Stahlbeton bzw. bestehende Holztramdecke
- Dachkonstruktion: Satteldach bzw. Flachdach
- Dachdeckung: Ziegel
- Fenster: Holz

2. ANSUCHEN, BESCHEIDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN

- Baubewilligung: 20.Mai 1998 bzw. 14.Mai 1999
- FZ: 9.November 1999
- Baubeginn: 17.Jänner 2000
- Bauende: 30.Juni 2000
- Wohnungsübergabe: 1.April 2001 – 1.Juli 2002 (eine Wohnung noch nicht-
vergeben)
- Benützungsbewilligung: 9.Februar 2001
- Bauzeit: 5 1/2 Monate (lt. FZ: 18 Monate)
- Vorlage der Endabrechnung bei der A15: 6. September 2001

Gemäß §37 Abs.3 des Stmk.BauG hat der Bauherr bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht an-

geschlossen, hat die Behörde eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.

Dem Bauakt 

.

Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Bestimmungen des Stmk.BauG 
 einzuhalten.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Lt. Stellungnahme der Gemeinde wurde die Fertigstellung des Rohbaues der Gemeinde als Baubehörde nicht angezeigt, da diese als Bauherr den Baufortschritt kannte.

Zur **Wohnungsvergabe** ist zu bemerken, dass die 1. Wohnung 

.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Stellungnahme der Gemeinde:

Zum Zeitpunkt der Planung war ein Bedarf von Bewohnern der Gemeinde für Altenwohnungen vorhanden. Nach Fertigstellung konnten sich die Bewerber nicht zum Einzug entschließen.

III. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG

1. PRÜFUNGS-AUFTRAG, PRÜFUNGS-UNTERLAGEN

Die stichprobenweise Prüfung umfasste die Bereiche Förderung, Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung.

Sie bezog sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

a) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsvorgaben, den ÖNORMEN, den Bauvorschriften für das Land Steiermark sowie den baubehördlichen Auflagen
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien
- * Überprüfung der Ausführung
- * Überprüfung der Einhaltung von vorgegebenen Fristen für Ausführung und Vorlage der Endabrechnung
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

b) Quantitätskontrolle

- * Überprüfung von Honorarnoten
- * Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- * Überprüfung von Preiserhöhungen
- * Skontoerzielung

Prüfunterlagen waren die Förderungsakte der A15 sowie die von der Gemeinde beigestellten Unterlagen.

2. FÖRDERUNG, ENDABRECHNUNG

Die Förderung erfolgte nach dem Stmk.WFG.

Die GBK wurden in der FZ vom 9. November 1999 mit S 4 613 000,-- (€ 335 247,09) festgelegt. Das gegenständliche Bauvorhaben wurde als „Pauschalförderung“ mit einem Geschoßzuschlag von 16,5 % gefördert.

Ein Abzug von 1 % der Fixbeträge – Nichterrichtung eines Schutzraumes – wurde nicht vorgenommen, da es sich nach Ansicht des Förderungsgebers um einen Umbau handelt.

Der § 7 Abs. 8 der DVO zum Stmk.WFG lautet:

„Die Fixbeträge gemäß Abs. 2 erhöhen sich um 0,5 % bei Errichtung eines funktionsfähigen Schutzraumes und verringern sich um 1 %, wenn kein Schutzraum errichtet wird.“

Dieser Textierung ist zu entnehmen, dass **keine** unterschiedliche Behandlung von Neu- bzw. Umbauten vorgesehen ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Da es sich um den Umstand eines Bestandsobjektes handelt, kommt der § 7 Abs. 8 der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 nicht zur Anwendung, da ein Abzug oder Zuschlag nach der Intention des Gesetzgebers nur für die Errichtung von Neubauten vorgesehen ist. Der Umbau und die Sanierung von Wohnungen im Rahmen des Geschossbaues ist als Ausnahmemöglichkeit gewertet. In diesem Sinne hat die Abteilung 15 nach Änderung des Steiermärkischen Baugesetzes und Änderung der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 bei allen gleichgelagerten

Bauvorhaben nachvollziehbar gehandelt. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Objekt beim Geschossbauzuschlag um eine Pauschalförderung.

Der **Finanzierungsplan** lautet:

FD (35 %)	S 1 615 000,--	€ 117 369,19
KD (mit Annuitätenzuschüssen)	S 2 075 000,--	€ 150 799,42
Eigenmittel des Bauträgers (mit Annuitätenzuschüssen)	S 923 000,--	€ 67 078,49
GBK	S 4 613 000,--	€ 335 247,10

Für die Gewährung von Wohnbeihilfe werden Baukosten in Höhe von S 4 543 000,-- (€ 330 159,88) berücksichtigt.

Gemäß dem Finanzierungsplan der FZ handelt es sich um eine Förderung (35%iges FD) nach § 7 Abs. 2 lit. b der DVO zum Stmk.WFG (i.d.F. LGBl.vom 13.November 1998).

Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Keine Belastung der Bewohner durch die Grund- und außerhalb des Baugrundstückes anfallenden Anschließungskosten auf Dauer.
- Einsatz von Eigenmittel von mindestens 20 %.
- Die Wohnungen sind **in erster Linie** an Personen zu vermieten, die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, dass sie in den Genuss einer Wohnbeihilfe kommen. (Gemäß Änderung der DVO zum Stmk. WFG vom 2. November 1998)

Hiezu wird noch bemerkt, dass in der FZ vom 9. November 1999 (Pkt. 8) die Textierung vor Änderung des § 7 Abs. 2 lit. b der DVO zum Stmk. WFG verwendet wurde, die lautet:

*„Die Wohnungen dürfen **bis auf begründete Ausnahmefälle** nur an Personen vermietet werden, die zum Zeitpunkt der Zuweisung der Wohnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes*

bzw. des Abschlusses des Mietvertrages ein so geringes Familieneinkommen aufweisen, dass sie in den Genuss einer Wohnbeihilfe kommen.“

Der LRH stellt hiezu fest:

- Eine Erklärung seitens der Gemeinde, dass _____
_____,
_____, liegt **nicht** vor.
- Aus den Prüfunterlagen ist ersichtlich, dass Eigenmittel in Höhe von 20 % durch eine Darlehensaufnahme eingesetzt wurden. Für dieses Darlehen gewährte der Förderungsgeber Annuitätenzuschüsse.
- Laut Mitteilung der Gemeinde bezieht _____ eine Wohnbeihilfe.

Da beim gegenständlichen Bauvorhaben eine „Pauschalförderung“ vorgenommen worden ist, gilt das Bauvorhaben laut Pkt. 23 der FZ nach Vorlage des Benützungsbescheides als abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 4. September 2001 hat die Gemeinde das Formblatt WBF 2 und den Benützungsbewilligungsbescheid der A15 übermittelt.

Gemäß diesem Formblatt beträgt die Gesamtsumme der Nutzfläche 252,23 m². Dieser steht eine förderbare Nutzfläche laut FZ von 256,54 m² gegenüber, das ist ein Minus von 4,31 m² (rd. S 77 500,--/€ 5 632,--). Die geringere Nutzfläche wurde _____.

Dem Akt der A15 ist zu entnehmen, dass das gegenständliche Bauvorhaben ohne Einbezug der Technik von der Auszahlungsstelle der A15 abgeschlossen wurde.

Die A15 hat zu dieser Feststellung Folgendes mitgeteilt:

„Für dieses Bauvorhaben ist wegen verschiedener Nutzungen des Gebäudes und der damit verbundenen Kompliziertheit der Aufteilung der Gesamtkosten für diesen Umbau von der A15 eine Pauschalförderung laut Förderungszusicherung festgelegt worden. Bei Pauschalförderung wird grundsätzlich keine Endabrechnung (3. Techn. Gutachten) erstellt, sondern mit der Vorlage der Benützungsbewilligung das Bauvorhaben abgeschlossen. Die Höhe der Pauschalförderung wird aus den Kenndaten und der jahrelangen Erfahrung des technischen Referates ermittelt und ist so bemessen, dass es eigentlich zu keiner Kostenunterschreitung kommen kann.“

Bis Jänner 2002 wurden solche Akte direkt von der Anweisungsstelle erledigt und nicht mehr dem technischen Referat vorgelegt. Nunmehr wird nach Vorlage der Benützungsbewilligung der Akt zuerst dem technischen Referat vorgelegt und nach dessen Prüfung von der Anweisungsstelle endgefertigt.“

Zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens ist zu berichten, dass es die Gemeinde verabsäumt hat, ein eigenes Baugirokonto zu eröffnen. Sämtliche finanzielle Transaktionen – auch die angefallenen Vorsteuerbeträge - wurden über das Gemeindegkonto durchgeführt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Stellungnahme der Gemeinde:

Ein eigenes Baukonto für dieses Bauvorhaben wurde nicht geführt, da von der Gemeindeaufsichtsbehörde die Führung mehrerer Konten auf Grund der hohen Bankspesen stets kritisiert wird.

Die Abteilung 15 zahlt gemäß einer Dienstanweisung vom 1. April 2003 Förderungsbeträge nur mehr auf ein als Baugirokonto ausdrücklich deklariertes Konto aus und überprüft die Kontoführung bereits bei Förderungszusicherung.

Der LRH stellt hiezu Folgendes fest:

§ 47 Abs. 3 des Stmk. Wohnbauförderungsgesetzes, LGBl.Nr. 25/1993 zuletzt i.d.F. LGBl.Nr. 48/2002, verpflichtet die Gemeinde zur Eröffnung eines gesonderten Bankkontos. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes kann die der gesetzlichen Bestimmung entsprechende Eröffnung eines gesonderten Bankkontos von der Gemeindeaufsichtsbehörde nicht kritisiert werden.

Der Landesrechnungshof hat daher die Gemeindeaufsichtsbehörde um eine entsprechende Stellungnahme ersucht und wurde von dieser mitgeteilt:

„Zum do. Schreiben vom 13.6.2003, GZ: LRH 24 M7 – 2002/13, wird mitgeteilt, dass gemäß § 42 Abs. 1 der Gemeindehaushaltsordnung 1977, LGBl.Nr. 22, die Gemeinden die Ein- und Auszahlungen, so weit als möglich bargeldlos zu vollziehen und zu diesem Zweck bei Geldinstituten Girokonten einzurichten haben. Im Kommentar dazu (herausgegeben vom Steiermärkischen Gemeindebund) wird

angeführt, dass die Zahl dieser Konten 'stets möglichst niedrig gehalten werden soll'. Deshalb werden auch die Gemeinden im Zuge von Prüfungen durch die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung 7A auf dieses Gebot hingewiesen, zumal die Einrichtung eines Bankkontos für jedes einzelne Vorhaben der Gemeinden sehr unwirtschaftlich erscheint. Die Aussagekraft der kameralen Buchführung ist durch die Verwendung von eigenen Vorhabensansätzen ohnedies stets gegeben.

Wenn durch eine gesetzliche Bestimmung, wie im Gegenstande der § 47 Abs. 3 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz 1993, die Gemeinde verpflichtet ist ein gesondertes Baukonto zu eröffnen, so treten selbstverständlich die Vorschriften der Gemeindehaushaltsordnung bzw. die Kommentarmeinungen in den Hintergrund. Die Gemeinde St. Martin im Sulmtal hat sich daher offensichtlich in rechtsirrtümlicher Weise auf rangniedrigere Normen gestützt. Zu überlegen wäre in diesem Zusammenhang allerdings, ob nicht die zitierte Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes im Sinne der Vorgaben des Gemeindehaushaltsrechtes einer Änderung zugeführt werden könnte.“

Der Landesrechnungshof empfiehlt die inhaltliche Abstimmung des Gebotes des § 47 Abs. 3 Stmk. Wohnbauförderungsgesetz mit den Vorgaben des Gemeindehaushaltsrechtes.

In der FZ hat sich die Gemeinde verpflichtet, **Eigenmittel** in Höhe von S 923 000,-- (€ 67 077,--) zur Verfügung zu stellen. Dieser Betrag wurde mittels Darlehensaufnahme aufgebracht, wobei laut Kreditvertrag ein Zinssatz von % p.a., gebunden an den 6-Monats-Euribor plus einem Aufschlag von %, vereinbart wurde.

Der § 14 Abs. 1 WGG lautet:

*Z 3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch **höchstens 5 vH**.*

In einer von der Gemeinde vorgelegten „Mietenkalkulation“ wurde die Rückzahlung dieses Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses in voller Höhe zugrundegelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Die Abteilung 15 wird in der „Mietenkalkulation“ nur die im WGG vorgesehene Eigenmittelverzinsung anerkennen; die Mietenkalkulation wurde der Gemeinde vorgegeben und der Nachweis von Gutschriften an die Mieter verlangt.

Zur sogenannten Mietenkalkulation ist festzuhalten, dass die Miete **nicht** rechnerisch ermittelt, sondern vom Gemeinderat mit S 55,--/m² (€ 3,99) pro Monat inklusive Umsatzsteuer ohne Rücksprache mit der A15 festgesetzt wurde. Als Anhaltspunkt diene der Richtwert für Mieten laut Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993, der auch die Grundlage für die Gewährung von Wohnbeihilfen von nicht geförderten Mietwohnungen ist.

Die von der Gemeinde festgesetzte Miete pro Quadratmeter liegt unter diesem Richtwert.

Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von geförderten Wohnungen hat der Förderungswerber von jedem Wohnungswerber bei Vertragsabschluss eine Eidesstattliche Erklärung ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Dazu ist zu bemerken, dass laut Auskunft der Gemeinde die Einforderung der Eidesstattlichen Erklärungen und auch der Einkommensnachweise nicht erfolgt ist.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Dazu die Gemeinde:

Die eidesstattlichen Erklärungen und das Jahreseinkommen der Mieter wurde nachgefordert.

Zusammenfassend wird zur **finanziellen Abwicklung** des Bauvorhabens festgestellt, dass es die Gemeinde verabsäumt hat, ein eigenes Konto für das Bauvorhaben zu eröffnen, die



Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Die Unterlagen wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde eingeholt.

3. PLANUNG

3.1 Planung – Architektur

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der nachstehend dargelegten Planungsentwicklung ist vorweg anzumerken, dass das Gebäude, in dessen 1. OG die prüfungsgegenständlichen 4 Altenwohnungen errichtet wurden, zu Planungsbeginn 2 Eigentümer aufwies (Privateigentümer und Gemeinde).

Im EG befanden sich ursprünglich

- eine Gaststätte (mit Nebenräumen), die straßenseitig erschließbar war sowie
- ein gemeindeeigener Saal mit straßenabgewandter, hofseitiger Erschließung.

Im 1. OG des 2-geschoßigen Gebäudealtbestandes befanden sich 2 Wohnungen, die über den Gaststätteneingangsbereich zugänglich waren.

Zudem ist festzuhalten, dass die Beurteilung der Planungsleistung betreffend Wohnungen auf Grund der komplexen Verbindung zwischen Altbestandsumbau (EG, 1. OG) und Wohnungen (1. OG), die einen integrierenden Bestandteil der Gesamtanlage darstellen, nicht gesondert möglich war.

3.1.1 Entwurf / Einreichplanung / Ausführungsplanung

* Entwurf

Bis zur Realisierung des Projektes „Errichtung von Altenwohnungen“ waren insgesamt 3 Vor- bzw. Entwurfslösungen erforderlich; 2 dieser Entwürfe wurden bei der Baubehörde eingereicht und bis zur Ausführungsplanung hin ausgearbeitet.

Der Grund für diese Umplanungen waren neue Zielvorstellungen der Gemeinde bzw. geänderte Rahmenbedingungen (Ankauf des Gebäude-Privatteiles durch die Gemeinde).

1. Entwurf

Hiebei wurden im Erdgeschoß gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen vorgenommen.

Die Erschließung des 1. OG war straßenseitig über die bestehende Treppe bzw. einen Lift geplant. In diesem Geschoß waren insgesamt 6 Wohnungen (bestehende Wohnung für Pfleger/in: rd. 105 m² / 5 Altenwohnungen: jeweils rd. 34 m² – 47 m²) vorgesehen.

Der Zugang zur Altenwohnung war direkt über einen rd. 35 m² großen Gemeinschaftsraum, jener zu den Wohnungen indirekt über den Gemeinschaftsraum via eine straßenseitig gelegene, laubengangartige Veranda gegeben.

Diese – letztendlich dem Planer mit S [REDACTED] (rd. € [REDACTED]) exkl. USt. honorierte – Lösung wurde vor Ansuchen um Wohnbauförderung verworfen.

Grund hierfür war ein einstimmiger Gemeinderatsbeschluss hinsichtlich Modifikation der Zielvorstellungen.

Dadurch ergaben sich gegenüber dem Vorprojekt im Wesentlichen nachstehende Änderungen:

- Stilllegung der in das 1. OG führenden Bestandstreppe
- Abtrennung eines Gastzimmers entlang der Besitzergrenze zwecks Errichtung einer Bücherei
- hofseitige Erschließung des Saales über einen vorgelagerten Windfang

- Erschließung des 1. OG über eine ebenfalls hofseitig situierte Treppenanlage mit Behindertenlift und öffentlicher WC-Anlage sowie Technikraum im EG (alles innerhalb des gemeindeeigenen Bereiches)
- Erschließung der Gaststätte von der Straßenseite
- Reduzierung der Wohnungsanzahl von 5 auf 4

Vom LRH wird auf Grundlage der beigelegten Prüfunterlagen festgestellt, dass diese Modifikation der ursprünglichen Zielvorstellungen auf Eigeninitiative der Gemeinde erfolgte.

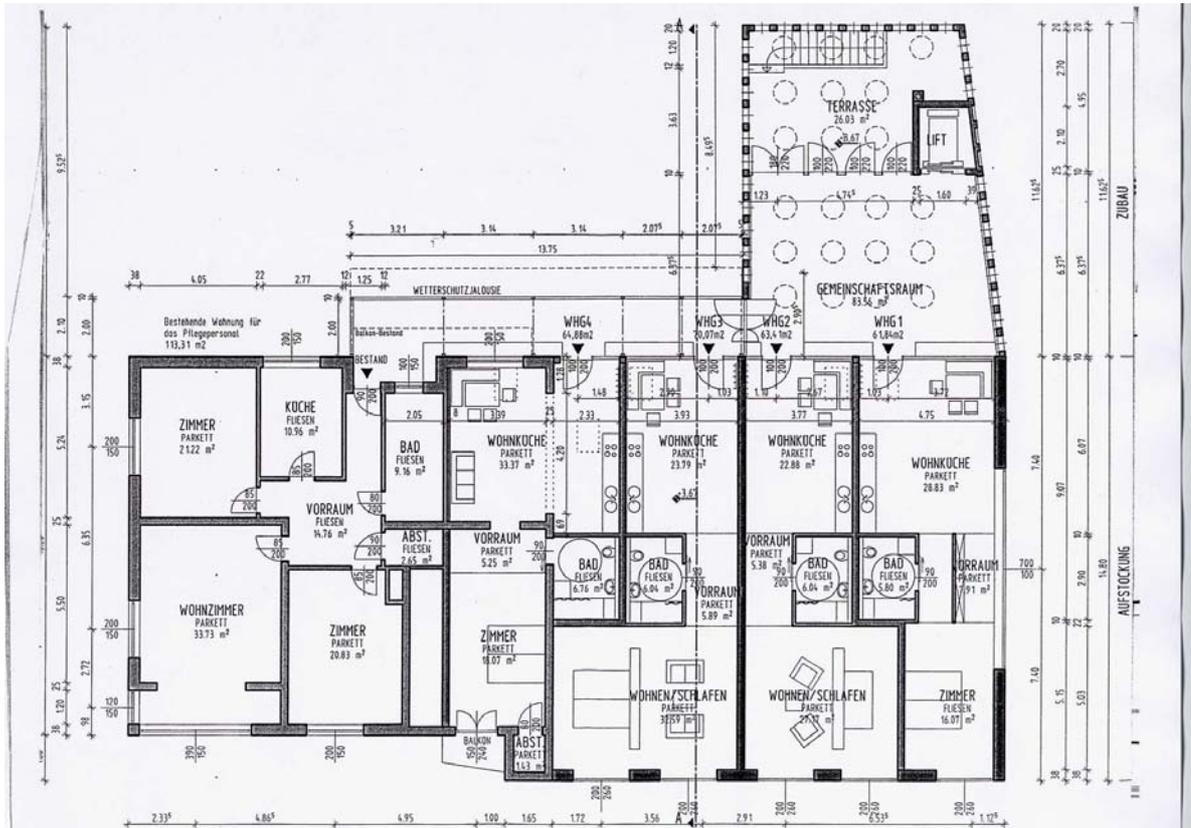
Aus Kosten- und Zeitgründen sollten bauherrenseits künftighin Planungsvorgaben derart umfassend überlegt sein, dass die Voraussetzungen für eine durchgängige Planung gegeben sind.

2. Entwurf (1. Einreichplanung; Baubescheid 20. Mai 1998)

Diese Planung erfolgte auf Grundlage der vorangeführten geänderten Vorgaben und wurde in weiterer Folge als (1.) Einreichplanung bei der Baubehörde vorgelegt (Bescheid: 20. Mai 1998).

Die Erschließung des 1. OG war hiebei über einen im Hofbereich nördlich des Saales gelegenen und mit Flachdach versehenen neuen Gebäudeteil geplant [EG: Öffentliche WC-Anlage, Technikräume, Treppe, Lift, überdachter Vorplatz (Parkplatzzufahrt)].

1. Einreichplanung 1. OG



Die externe Erschließung der 4 im 1. OG situierten geförderten Wohnungen war – wie aus dem Planausschnitt dieses Geschoßes ersichtlich – via „Terrasse“ über „Gemeinschaftsraum“ (Wohnung 1, 2) bzw. in weiterer Folge über einen Laubengang (Wohnung 3 und 4) vorgesehen.

Die interne Erschließung der behindertengerecht konzipierten Wohnungen erfolgte direkt – ohne Vorraum – über die jeweilige Wohnküche; von da aus war über einen (nicht abgeschlossenen) Vorraum der Zugang zum Bad (mit Toilette) und dem südseitig (straßenseitig) gelegenen Wohn-Schlafbereich geplant.

Feststellungen (s. Plan 1. OG)

- * Konstruktiv und monetär aufwändige Erschließung über einen eigenen Gebäudeteil
- * Allgemein- bzw. Verkehrsflächen (Terrasse, Gemeinschaftsraum, Laubengang) mit insgesamt rd. 260,20 m² überdimensioniert

- * Die Planung von 4 Türen (erforderlich: 1 Türe) zwischen den Allgemeinbereichen „Terrasse“ und „Gemeinschaftsraum“ war nicht zweckmäßig [kostenintensiv und funktionell nachteilig (Verminderung der nutzbaren Terrassenfläche durch 3 unnötige Türen)]
- * „Terrasse“ und „Gemeinschaftsraum“ unterscheiden sich im Wesentlichen nur durch die Namensgebung und nicht durch deren Funktion

Gemeinsamkeit:

- Durchgehflächen zwecks Wohnungerschließung
- Aufwändige natürliche Belichtung über insgesamt **93** kreisrunde Wandöffnungen mit einem Ø von rd. 50 cm (davon 37 Stk. fixverglast und 2 öffenbar im Bereich „Gemeinschaftsraum“) sowie **22** Lichtkuppeln (Ø rd. 80 cm) im Flachdach
- Diese planerseite durch extreme Wand- und Deckenperforierung vorgesehenen Belichtungsmaßnahmen waren unangemessen kostspielig und entsprachen nicht den Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.“

Unterschied:

- Wandöffnungen der „Terrasse“ – im Gegensatz zum „Gemeinschaftsraum“ – unverschlossen
- * Die Einreichplanung wies 2 Bauordnungswidrigkeiten auf, die von der Baubehörde [REDACTED] bzw. nicht beanstandet wurden.
 - Die Wohnungseingangsbereiche hatten generell keine gemäß § 68 (2) Stmk.BauG 1995 erforderliche Vorräume.
 - Gemäß § 70 (2) des o.a. Gesetzes müssen Aufenthaltsräume von Toilettenräumen durch (verschließbare) Vorräume getrennt sein; dieser Vorgabe wurde nicht nachgekommen.

Die Grundrisse der 4 Wohnungen waren abgesehen von der im Wohnküchenbereich geschaffenen großflächigen Einsicht in den Laubengang bzw. Gemeinschaftsraum sowie den o.a. Bauordnungswidrigkeiten grundsätzlich funktionell.

[REDACTED] gegenüber dem 1. Entwurf ist der Umstand zu sehen, dass der Wohn-Schlafbereich nunmehr straßenseitig (Lärm) situiert wurde.

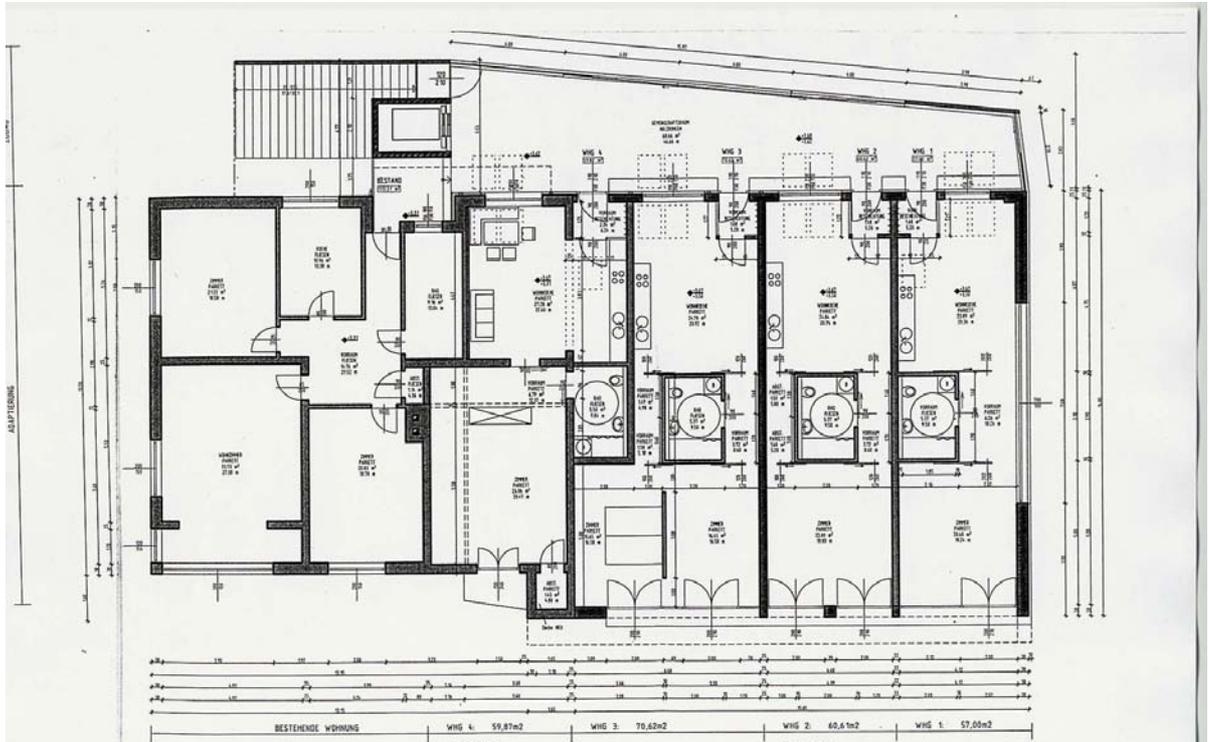
Der Konstruktionsentwurf des 1. OG war – den eigenen Gebäudeteil zur Erschließung ausgenommen (große Deckenspannweiten) – wirtschaftlich.

Der dargelegte 2. Entwurf, der sowohl baubehördlich bewilligt (Bescheid vom 20. Mai 1998) als auch polierplanmäßig bereits ausgearbeitet worden war, wurde infolge geänderter Rahmenbedingungen (Ankauf des Gebäude-Privatteiles durch die Gemeinde) bauherrenseits verworfen.

Das hierfür angefallene Planungshonorar von S [REDACTED] (rd. € [REDACTED]) exkl. USt. und Nebenkosten wurde von der Gemeinde beglichen und eine neuerliche Umplanung (3. Entwurf) in Auftrag gegeben.

3. Entwurf (2. Einreichplanung; Baubescheid 14. Mai 1999)

2. Einreichplanung 1. OG



Durch die o.a. geänderten Rahmenbedingungen ergaben sich für die Erschließung des 1. OG neue und zwar bessere Planungsoptionen, die planer-seits auch gut genutzt wurden.

Die Treppen- und Liftsituiierung erfolgte hiebei im NW-seitigen Hofbereich. Östlich daran wurde ein laubengangartiger, allseits geschlossener „Gemeinschaftsraum“ (Fläche rd. 69 m²) geplant, von dem aus alle Wohnungen zugänglich waren.

Diese Erschließung brachte gegenüber dem 2. Entwurf (1. Einreichplanung) folgende Vorteile mit sich:

- Nahezu Halbierung der Allgemein- bzw. Verkehrsflächenanteile und damit Verbesserung der Relation dieser Flächen zur Summe der Wohnnutzflächen

- Funktionellere An- bzw. Zuordnung der Bereiche „Privat“ – „Gemeinschaft“ durch direkten Zugang von **allen** Wohnungen zum Gemeinschaftsraum
- Durch den Entfall des eigenen Gebäudeteiles zur Erschließung und der dabei sowohl funktionell entbehrlich als auch unnütz kostenintensiv geplanten „formalen Applikationen“ (kreisrunde Wandöffnungen, Lichtkuppeln, Terrassentüren) ergab sich insgesamt eine erhebliche Verbesserung hinsichtlich Konstruktionsaufwand und Kosten.

Diese aus jedweder Sicht zweckmäßige Umplanung der 1. OG-Erschließung hätte keine – wie im gegenständlichen Fall geschehen – Überarbeitung der Wohnungsgrundrisse erfordert.

Die Beurteilung der Umplanung bzw. Umwidmung des ursprünglich als [REDACTED] vorgesehenen Bereiches zu [REDACTED] war nicht Prüfgegenstand.

Die Grundrissüberarbeitung der geförderten Wohnungen brachte - abgesehen von der Berichtigung der bei der 1. Einreichung unterlaufenen Bauordnungswidrigkeiten (fehlende Vorräume bei den Wohnungseingängen und den Toilettenräumen) – [REDACTED], sondern [REDACTED] mit sich.

Die 4 Sanitärräume, die früher zu 2 Bereichen mit jeweils gemeinsamer Installationswand (Wohnungstrennwand) zusammengefasst waren, wurden unzweckmäßigerweise getrennt.

[REDACTED]

- Mehraufwand bei Installationsarbeiten und Kosten
- Durch die annähernd mittige Situierung der Sanitärräume bei den Wohnungen Nr. 2 und 3 wurden beidseits dieser Räume schmale, aufwändige, mit Schiebetüren abschließbare Flächen geplant.

Warum die westlich dieser Räume gelegenen Flächen – trotz gleicher Funktion – unterschiedlich benannt wurden (Wohnung 2: „Abstellraum“/Wohnung 3: „Vorraum“) ist nicht schlüssig nachvollziehbar; Gleich-

ches gilt für die Benennung des Bades der Wohnung Nr. 1, das bei der 2. Einreichung als „Vorzimmer“ bezeichnet wurde.

Feststellbar ist jedenfalls, dass die Schaffung von „Stauraum“ (Abstellraum, Vorraum) im gegenständlichen Fall über jeweils nur einen Bad-Vorraum je Wohnung – mit den Funktionszuordnungen „Baderschließung, Abstellraum (Kästen), Wohn-Schlafzimmererschließung“ –
.

Hiezu wird vorweg angemerkt, dass diese Tatsache vom Planer
 und die Ausführung im o.a. Sinn erfolgte.

- Die Wohn-Schlafzimmer der Wohnung Nr. 1, 2 und 3 wurden straßenseitig großflächig verglast. Wegen des Straßenlärms war eine Schallschutzverglasung erforderlich; rd. 50 cm vor diesen bis zum Fußboden reichenden Verglasungen befinden sich nahezu „blickdichte“ Balkonverkleidungen.

Im Gegensatz zur Wohnung Nr. 1, die nur eine Doppeltüre sowie eine gleich breite Fixverglasung aufweist, wurden bei den Wohnungen Nr. 2 und 3 jeweils 2 Doppeltüren (2 x 200/210 cm²) vorgesehen.

- Da die rd. 1 m hohen Balkonverkleidungen nahezu „blickdicht“ geplant wurden, bringen die bis zum Fußboden reichenden Verglasungen nicht nur hinsichtlich natürlicher Belichtungsverbesserung, sondern vielmehr in Bezug auf Wärme- und Schallschutz mit sich.
- Die Einplanung von offenbaren Glaselementen (Doppeltüren) war im gegenständlichen Fall aus zumindest 4 Gründen nicht zweckmäßig: Kosten / Straßenlärm / eingeschränkte Möblierungsmöglichkeiten wegen raumseits aufschlagender Türen / keine „übliche“ Balkonnutzungsmöglichkeit aufgrund der geringen Tiefe (~ 50 cm).

Unter Bedachtnahme auf die Kriterien „Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit“ wäre nachstehende Planung angebracht gewesen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

* **Einreichplanung**

Wie bereits ausgeführt, wurden bei der Baubehörde insgesamt 2 – jeweils nicht beanstandete sowie bescheidmäßig bewilligte – Planungen eingereicht. Da sich die Ausführung von der Zweiteinreichung unterschied, wurden anlässlich des Ansuchens um Benützungsbewilligung korrekterweise Ausführungspläne vorgelegt.

Ersteinreichung:

2 Bauordnungswidrigkeiten (fehlende Vorräume bei den Wohnungseingangs- und Toilettenbereichen)

Zweiteinreichung:

Hiebei wurden die beiden o.a. Mängel zwar behoben und eine bauordnungskonforme Planung eingereicht, jedoch anlässlich der Ausführungsplanung eine dritte Unzulässigkeit „geplant“.

Diese betraf die gemäß § 55 (4) Stmk.BauG zu geringe Absturzsicherungshöhe im Parapettbereich der vier offenbaren Fenster (45 cm statt mind. 85 cm) des Gemeinschaftsraumes, die im Zuge der Endbeschau behördenseits erkannt und im Benützungsbewilligungsbescheid beanstandet wurde.

Dieser Planungsmangel wurde nachträglich mittels vier außenseitig angebrachter Stahlgeländer-Konstruktionen behoben (siehe Pkt. II/1; 3. Foto).

Wie aus der Sachverhaltsdarstellung ersichtlich, waren im konkreten Fall weder der Planer noch die Baubehörde .

* **Ausführungsplanung**

Die Änderungen gegenüber der 2. Einreichplanung waren – abgesehen von der sinnvollen Umplanung der Sanitärräume (Situierungen) – geringfügig.

Die **Ausführungsplanung** bzw. Ausführung erfolgte **umfassend** und – abgesehen von der o.a. Bauordnungswidrigkeit – **fachkundig**.

Zudem wurden keine aufwändigen und ausgefallenen Konstruktionen, sondern im Wesentlichen **zweckmäßige, wirtschaftliche** und **hochbautechnisch** bewährte **Detaillösungen** unter Verwendung zweckentsprechender Baumaterialien projektiert.

Die **Gesamtplanungsleistung** ist – trotz insgesamt guten Endergebnisses – aufgrund diverser im Planungsverlauf (Entwurf-, Einreichplanungen) gezeigter Unzulänglichkeiten hinsichtlich Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit sowie Einhaltung der Bauvorschriften als **durchschnittlich** zu sehen.

3.1.2 Kostenermittlungsgrundlagen

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

Des Weiteren beinhaltet diese Teilleistung der GOA noch folgende Tätigkeiten:

- Aufstellen von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen mit Leistungsbeschreibungen, positionsweise nach Gewerken, gegebenenfalls unter Verwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen.
- Abstimmen und Koordinieren der Leistungsverzeichnisse und Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.
- Ermittlung der Herstellungskosten nach ortsüblichen Preisen auf Basis der Leistungsverzeichnisse und unter Verwendung der Kostenanschläge der anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

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

Die **Ausschreibungsmassenermittlung** und **Leistungserfassung** der diversen Leistungsverzeichnisse waren insgesamt **wenig zufriedenstellend**, wobei zu berücksichtigen ist, dass diese nicht nur die Errichtung von 4 Altenwohnungen umfasst, sondern auch eine Renovierung des Altbestandes.

Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind bekanntlich leistungs- und massenmäßig nicht exakt erfassbar.

3.1.3 Vergabe von Leistungen

Mit Verordnung vom 28. Juni 1999 hat die Steiermärkische Landesregierung die DVO zum Stmk.WFG geändert. Für Gemeinden gelten ab diesem Zeitpunkt bei Vergaben von Leistungen die Vorgaben der DVO nicht mehr, da Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentliche Auftraggeber das StVergG anzuwenden haben.

Prüfungsmaßstab war daher das StVergG (FZ vom 9. November 1999).

Die Ausschreibungen erfolgten jedoch bereits vor in Kraft treten der Verordnung vom 28. Juni 1999. Deshalb wurden die Vergaben sowohl nach dem StVergG als auch nach der DVO zum Stmk.WFG überprüft.

Die einzuhaltenden Vorgaben gemäß der DVO zum Stmk.WFG sind im § 1 „Vergabe von Leistungen“ geregelt.

Darin ist u.a. festgelegt, dass die technischen und rechtlichen Vorschriften und Bedingungen möglichst einheitlich und – soweit zweckmäßig – den jeweils geltenden ÖNORMEN entsprechend festgelegt werden sollen, wobei jedenfalls die jeweils geltenden Bestimmungen der ÖNORM betreffend Haft- und Deckungsrücklässe anzuwenden sind; zudem wird ausdrücklich die Nachvollziehbarkeit des Ausschreibungs- und Vergabevorganges ausbedungen.

Die ausschließlich auf die Vergabe von Leistungen bezugnehmende Verfahrensnorm, ÖNORM A 2050, war – soweit nicht im Widerspruch zu den Auflagen des StVergG und der DVO zum Stmk.WFG – ebenfalls ein Prüfungskriterium.

* **Art der Vergabe**

Die Vergabe von Aufträgen hat im Wege eines offenen Verfahrens, eines nicht offenen Verfahrens oder eines Verhandlungsverfahrens zu erfolgen.

Die Wertgrenze für ein offenes Verfahren wurde in keinem Fall erreicht. Alle Ausschreibungen erfolgten daher in einem nicht offenen Verfahren.

Den einschlägigen **Vorgaben** wurde somit **entsprochen**.

* **Gesamt- und Teilvergabe**

Zusammengehörende **Leistungen** wurden – in Entsprechung der einschlägigen Vorgaben – **ungeteilt vergeben**. Damit wurde die bestmögliche Grundlage für eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung geschaffen.

* **Erstellung der Preise; Preisarten**

Die von der Gemeinde in den Angebotsunterlagen festgelegte Art der Preis-erstellung erfolgte – wie mehrheitlich üblich – nach dem **Preisangebotsverfahren**.

Im konkreten Fall wurden zudem vertraglich **Festpreise** für 15 Monate ausbedungen.

Durch diese Regelung ergaben sich somit **keine** Kostenänderungen infolge „Preisindexerhöhungen“ während der Bauphase.

* **Sicherstellungen**

Die Höhe der Deckungs- bzw. Haftrückklasse mit 7 % bzw. 3 % erfolgte vorgabengemäß.

* **Angebotsfrist**

Die Angebotsfrist hat bei offenen Verfahren mindestens 4 und bei nicht offenen Verfahren mindestens 3 Wochen zu betragen.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Mindestangebotsfrist bei den durchgeführten nicht offenen Verfahren konnte nicht erfolgen, da den Prüfunterlagen der Tag der Absendung der Angebotseinladungen **nicht** zu entnehmen ist.

* **Entgegennahme und Verwahrung der Angebote**

Die einschlägigen **Vorgaben** wurden – soweit retrospektiv beurteilbar – **be-**
folgt.

* **Öffnung der Angebote**

Die diesbezüglichen Auflagen (ÖNORM A 2050, Pkt. 4.2) sind grundsätzlich nur zum Teil dokumentierbar; die dokumentierbaren Auflagen wurden – abgesehen von der unter Pkt. 4.2.5 und 4.2.7 der oben angeführten Norm geforderten Kennzeichnung der Angebote sowie Versehen der Angebote mit fortlaufenden Nummern laut Eingangsverzeichnis und Angabe der Uhrzeit von Beginn und Ende der Öffnung in der Angebotsniederschrift – **erfüllt.**

* **Prüfung der Angebote, Prüfungsniederschrift**

Die Prüfungen erfolgten unter Erstellung von Preisspiegeln und Angebotsprüfprotokollen **fachkundig** und **genau.**

* **Verhandlungen mit Bietern**

In Abweichung von der DVO zum Stmk.WFG, wonach nachträglich Preisverhandlungen mit den 3 erstgereihten Bietern zulässig sind, dürften laut ÖNORM A 2050 und dem StVergG **keine** Preisverhandlungen vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat **keine** nachträglichen Preisverhandlungen durchgeführt.

* **Zuschlag, Vertragsabschluss**

Die Zuschlagsfristen wurden in fast allen Fällen **nicht** eingehalten. Ein finanzieller Schaden entstand jedoch nicht, da die Bestbieterfirmen auch nach der Zuschlagsfrist zu ihren Angeboten standen.

Die Zuschlagserteilungen ergingen vorgabengemäß schriftlich an die jeweiligen Billigstbieter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistungen gut nachgekommen wurde.

3.2 Planung – Haustechnik

3.2.1 Planung

Die Ausschreibungstexte und planlichen Darstellungen **entsprechen** bis auf nachstehende Ausnahmen im Wesentlichen dem im sozialen Wohnbau üblichen Standard:

- Den zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen sind lediglich rudimentäre Ausführungspläne (Stand: Jänner 2000) und keinerlei Projektpläne (Stand: Ausschreibungszeitpunkt Ende 1998) zu entnehmen. Es fehlen Pläne für Fundamente, Blitzschutzanlage, Übersichts- und Steigleitungsschemata für Starkstrom- und Schwachstromanlagen sowie Verteilerpläne. Ebenso waren Strangschemata für den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbereich nicht enthalten.
- Im Leistungsverzeichnis „Elektrotechnik/Antennenanlage“ war bei drei Positionen (sichtlich irrtümlich) keine Fabrikatswahl möglich.

3.2.2 Kostenermittlungsgrundlage

Die Aufbereitung der Ausschreibungsunterlagen mit umfassenden, vertragsrechtlich eindeutigen Festlegungen war im elektrotechnischen Bereich durchschnittlich.

Im Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbereich fehlen die vertragsrechtlichen Festlegungen generell; es sind lediglich Fachbedingungen für Installationsarbeiten angeführt.

Auf die Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung der haustechnischen Leistungsverzeichnisse kann im gegenständlichen Fall vom Landesrechnungshof **nicht** eingegangen werden. Dies deshalb, da den Prüfunterlagen keine Massenermittlungsblätter und Berechnungsunterlagen zu entnehmen und – wie zuvor zitiert – wesentliche Projektpläne nicht vorhanden waren.

Außerdem war in den Ausschreibungen nicht nur die Errichtung der vier Altenwohnungen, sondern auch (teilweise) die Renovierung und Ergänzung des Altbestandes enthalten.

3.2.3 Vergabe von Leistungen

Die **Planungsleistungen** „Haustechnik“ wurden im nicht offenen Verhandlungsverfahren (jeweils Elektro- sowie Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik getrennt) an „Technische Büros“ pauschaliert vergeben.

Die **Professionistenleistungen** wurden ebenfalls fachspezifisch differenziert im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben. Die im bereits im Kapitel 3.1.3 angeführten, überwiegend positiven Feststellungen hinsichtlich der „Vergabe von Leistungen“ treffen auch für den haustechnischen Bereich zu.

4. ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

4.1 ÖBA – Architektur

Die Prüfung der Bauaufsichtstätigkeit erfolgte nach folgenden Kriterien:

- * **Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung (4.1.1)**
 - Einhaltung Regeln der Technik
 - Einhaltung Bauvorschriften
 - Einhaltung Vorgaben des Förderungsgebers

- * **Örtliche Kontrolltätigkeit (4.1.2)**
 - Qualität der Ausführung
 - Vorgehen bei Schäden an bereits fertiggestellten Bauteilen
 - Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung
 - Baudokumentation

- * **Einhaltung von Fristen (4.1.3)**
 - Ausführungsfristen
 - Zahlungsfristen
 - Vorlagefrist Endabrechnung

* **Massen- und Schlussrechnungsprüfung (4.1.4)**

(Professionisten ausgenommen Haustechnik)

- Genauigkeit hinsichtlich Massen und Preise
- Erfordernis und Preisangemessenheit von Zusatz- und Regieleistungen

* **Honorare (4.1.5)**

- Vertragskonformität
- Angemessenheit
- Rechnerische Richtigkeit

4.1.1 Übereinstimmung Planung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Unabdingbares Erfordernis für eine gute Übereinstimmung der oben angeführten Leistungsbereiche (= reibungslose Baudurchführung/Einhaltung der präliminieren Kosten) ist eine umfassende Ausführungsplanung als Grundlage für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse.

Eine Beurteilung ist aufgrund der Verflechtung „Wohnungs- und Sanierungsobjekt“ **nicht** möglich.

4.1.2 Örtliche Bauaufsicht

Die **sichtbare Ausführungsqualität** ist **insgesamt** gut. Die Ausführungsqualität der verbauten, nicht mehr sichtbaren Bauteile kann bei der Prüfung eines bereits fertiggestellten Objektes naturgemäß nicht beurteilt werden.

Hinsichtlich der während der Bauphase entstandenen **Schäden** an bereits fertiggestellten Bauteilen sowie Mängelbehebungen von unsachgemäß ausgeführten Arbeiten kann aufgrund der **unzureichenden** Baudokumentation **keine** Aussage getroffen werden.

Aus demselben Grund ist auch das Vorgehen bei Mängelbehebungen nach Baufertigstellung **nicht** beurteilbar.

Die von der Baufirma im Sinne der ÖNORM A 2050 zu führenden Bautagesberichte wurden dem LRH **nicht** vorgelegt.

Stellungnahme des Herrn Landesrates Erich Pörtl:

Unter den gegebenen Umständen – Untrennbarkeit des geförderten und nicht geförderten Gebäudebereiches wurde die Bauzeitverlängerung vorgesehen.

Allgemein wird diese Anregung in Zukunft auch seitens der Förderungsstelle beachtet.

Die für die **Vorlage der Endabrechnung** (Eingang A15: 6. September 2001) laut FZ (Pkt. 17) vorgegebene **Frist** von einem Jahr nach Wohnungsübergabe wurde eingehalten.

Die **Summe** der im Zuge der Bauabwicklung für die 4 Altenwohnungen erzielten **Skontoerträge** belief sich auf S (rd. €).

Dieser – in Relation zu den Baukosten – angemessen hohe Betrag zeigt, dass die Gemeinde ihrer **Verpflichtung hinsichtlich bestmöglicher** Skontoerzielung durch zeitgerechte Schlussrechnungsprüfungen bzw. Einhaltung der Zahlungsfristen gut nachgekommen ist.

4.1.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfung

Wie bereits im Kapitel III/2. ausgeführt, handelt es sich um eine „Pauschalförderung“ und ist das Bauvorhaben laut Pkt. 23 der FZ bei Vorlage des Benützungsbescheides abgeschlossen, d.h. dass keine Endabrechnung (WBF 5) vorliegt.

Des Weiteren ist festzustellen, dass sich die Ausschreibungen und Abrechnungen der einzelnen Gewerke **nicht** nur auf die prüfungsgegenständlichen 4 Altenwohnungen beziehen, sondern auch auf die Renovierung des bestehenden Gebäudes.

Eine Aufteilung der ausgeschriebenen bzw. abgerechneten Leistungen und Massen in Förderungs- bzw. Renovierungsobjekt liegt **nicht** vor.

Eine nachträgliche Aufgliederung der angefallenen Baukosten in beiden Projekten, erscheint dem LRH unwirtschaftlich und unzweckmäßig.

Aus diesem und auf Grund der „Pauschalförderung“ erfolgte **keine** Massen- und Schlussrechnungsprüfung.

4.1.5 Honorare

Wie bereits unter Pkt. III./2. (Förderung, Endabrechnung) ausgeführt, wurde das Prüfobjekt mit einem Pauschalbetrag gefördert.

Laut FZ war die Vorlage der Endabrechnung (WBF 5) nicht erforderlich und galt das Objekt nach Einreichung des Benützungsbewilligungsbescheides bei der A15 als abgeschlossen.

Hiezu wird vermerkt, dass diese Vorgangsweise unter den gegebenen Umständen – wegen der Untrennbarkeit des geförderten und nicht geförderten Gebäudereiches – sinnvoll war.

Da keine Endabrechnung vorhanden und das Prüfobjekt sowohl monetär als auch konstruktiv ein nicht abgrenzbarer Bestandteil des Gesamtprojektes ist, konnten die anteiligen Honorarkosten für die geförderten Wohnungen vom LRH nicht geprüft werden.

Jedoch kann festgestellt werden, dass die diversen **Planungsleistungen** korrekterweise **gemäß** den **einschlägigen Gebührenordnungen** (teilweise mit Nachlassgewährungen) vertraglich **vereinbart** und auch derart **verrechnet** wurden.

Das dem Architekten von der Gemeinde für diverse **Planungsänderungen** (siehe Pkt. III./3.3.1) zusätzlich vergütete **Honorar** war insgesamt **angemessen**.

4.2 ÖBA – Haustechnik

4.2.1 Übereinstimmung Planung – Leistungsverzeichnis – Ausführung

Eine Beurteilung ist aufgrund der im Bericht bereits mehrfach angeführten komplexen Verbindung zwischen Altbestandsumbau und Wohnungen, die einen integrierenden Bestandteil der Gesamtanlage darstellen, **nicht** gesondert möglich. Zur **Ausführung** selbst wird angemerkt, dass der haustechnische **Ausstattungsstandard** als **angemessen** und die **sichtbare Ausführungsqualität** als insgesamt **gut** beurteilt wird.

4.2.2 Örtliche Kontrolltätigkeit

Die von der ÖBA absolvierten **Baustellenkontrollen** wurden in Besprechungs-/Mängelprotokollen festgehalten.

Eine **Bautagebuchführung** für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist vorhanden. Ob weitere Eintragungen im Bautagesbericht der Baufirma getätigt wurden, kann vom LRH, aufgrund der bereits unter 4.1.2 getroffenen Anmerkungen, nicht verifiziert werden.

4.2.3 Einhaltung von Fristen

Die unter 4.1.3 getroffenen Anmerkungen gelten auch für den haustechnischen Bereich.

4.2.4 Massen- und Schlussrechnungsprüfungen

Vorweg kann festgehalten werden, dass in den Unterlagen Massenermittlungsblätter enthalten waren. Eine Aufteilung der ausgeschriebenen bzw. abgerechneten Leistungen und Massen im Förderungs- bzw. Renovierungsobjekt liegt auch für den haustechnischen Bereich **nicht** vor. Eine nachträgliche Aufgliederung der angefallenen Baukosten in beide Projekte, erscheint dem LRH – wie im Bericht schon erwähnt – als unwirtschaftlich und unzweckmäßig.

Aus diesem und aufgrund der „Pauschalförderung“ erfolgte **keine** Massen- und Schlussrechnungsprüfung.

4.2.5 Honorare

Eine Überprüfung der Honorarberechnungen ist entbehrlich, da für die Planerleistungen Pauschalbeträge vereinbart waren.

Angemerkt wird, dass die vereinbarten Honorare den im sozialen Wohnbau üblichen (günstigen) Honorarsätzen entsprechen.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Dipl.-Ing. Herbert Paierl:

Der gegenständliche Prüfbericht obigen Betreffs wird seitens des Landesfinanzreferates zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Überprüfung wurde in der am 13. März 2003 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben:

von der Gemeinde St. Martin i.S.:

- Bgm. Josef STEINER
- Vzbgm. Wilhelm LIPP
- Erich SCHIFFER
- Franz FRÖHLICH
- BM. Ing. Christian JÖBSTL

von der A15:

- HR Dr. Siegfried KRISTAN
- OBR Dipl.-Ing. Walter KUSCHL
- AR Ing. Manfred KINDERMANN

vom LRH:

- LRH-Dir. HR Dr. Johannes ANDRIEU
- LRH-Dir.-Stv. WHR Dr. Hans LEIKAUF
- HR Dipl.-Ing. Horst SPARER
- OBR Dipl.-Ing. Herbert UNGER
- OAR Ing. Reinhard JUST

IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

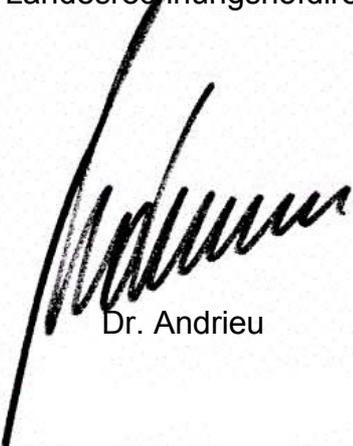
- Gebührenordnungskonforme Honorarvereinbarungen (teilweise mit Nachlassgewährungen) und korrekte Verrechnungen liegen vor.
 - Die Ausschreibungsunterlagen wurden fachmännisch aufbereitet.
 - Den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Vergabe von Leistung wurde bis auf einige, aber wesentliche Punkte nachgekommen.
 - Die sichtbare Ausführungsqualität ist insgesamt gut.
 - Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung hinsichtlich Skontoerzielung erfüllt.
 - Die von der Gemeinde festgesetzte Miete pro Quadratmeter liegt unter dem Richtwert für Mieten laut Richtwertgesetz.
-
- Es liegt ein erheblicher Planungsaufwand (Umplanungen, Änderungen) bis zur Realisierung des Projektes vor.
 - Es fehlt eine schriftliche Anzeige hinsichtlich der Fertigstellung des Rohbaues bzw. die Durchführung einer Rohbaubeschau.
 - Alle Voraussetzungen für eine Förderung nach § 7 Abs. 2 lit. b der DVO zum Stmk.WFG liegen zum Teil nicht in überprüfbarer Form vor.
 - Die Gemeinde verabsäumte es ein eigenes Baugirokonto für das Bauvorhaben zu eröffnen.
 - Die höchstzulässige Verzinsung von Eigenmittel laut § 14 Abs. 1 WGG (5,0 %) wurde überschritten.
 - Die Miete wurde nicht rechnerisch ermittelt, sondern vom Gemeinderat festgesetzt.
 - Die Gemeinde hat die Eidesstattlichen Erklärungen und die Einkommensnachweise der Wohnungswerber nicht eingefordert.
 - Die Ausschreibungsmassenermittlung und Leistungserfassung waren wenig zufriedenstellend.
 - Die Angebote wurden nicht gekennzeichnet und die Zuschlagsfristen nicht eingehalten.

- Das Baugeschehen wurde nicht vollständig dokumentiert.
- Die Aufbewahrungspflicht für alle das Bauvorhaben betreffende Unterlagen (mindestens 4 Jahre) wurde nicht eingehalten.

- Die Gemeinde möge die Bestimmungen des Stmk.BauG sorgfältig einhalten.

Graz, am 26. Juni 2003

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu